

Kagholvegen 33

SYKKYLVEN

notar



Prisantydning Kr. 2 990 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 89/118 kvm
Megler Adrian Haddal Tlf 993 65 680

NOTAR.NO

notar



Kagholvegen 33

Attraktiv og velholdt enebolig på ett plan –
kjeller/bod, hage og fjellutsikt!

Adresse	Kagholvegen 33 6230 SYKKYLVEN
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 93 740,-
Totalpris	Kr 3 083 740,-
BRA-i/BRA Total	89/118 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1943
Soverom	3
Etasje	1

Notar ved Adrian Haddal har gleden av å presentere Kagholvegen 33 – en velholdt enebolig med attraktiv, solrik beliggenhet i Sykkylven.

Boligen har praktisk planløsning med stue, spisestue, kjøkken, tre soverom og bad/vaskerom og stort potensiale for videre utvikling.

Fra den sørvestvendte altanen har du fin fjellutsikt og gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, variert beplantning og frukttrær. På eiendommen finnes også frittstående carport og bod, samt gruslagt innkjørsel med god parkeringsplass.

Kort vei til Aure sentrum (ca. 2 km) og Aure barneskole (ca. 1 km).

Kontakt megler for å melde deg på visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Adrian Haddal

Eiendomsmeglerfullmektig
993 65 680 / adrian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	94

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.

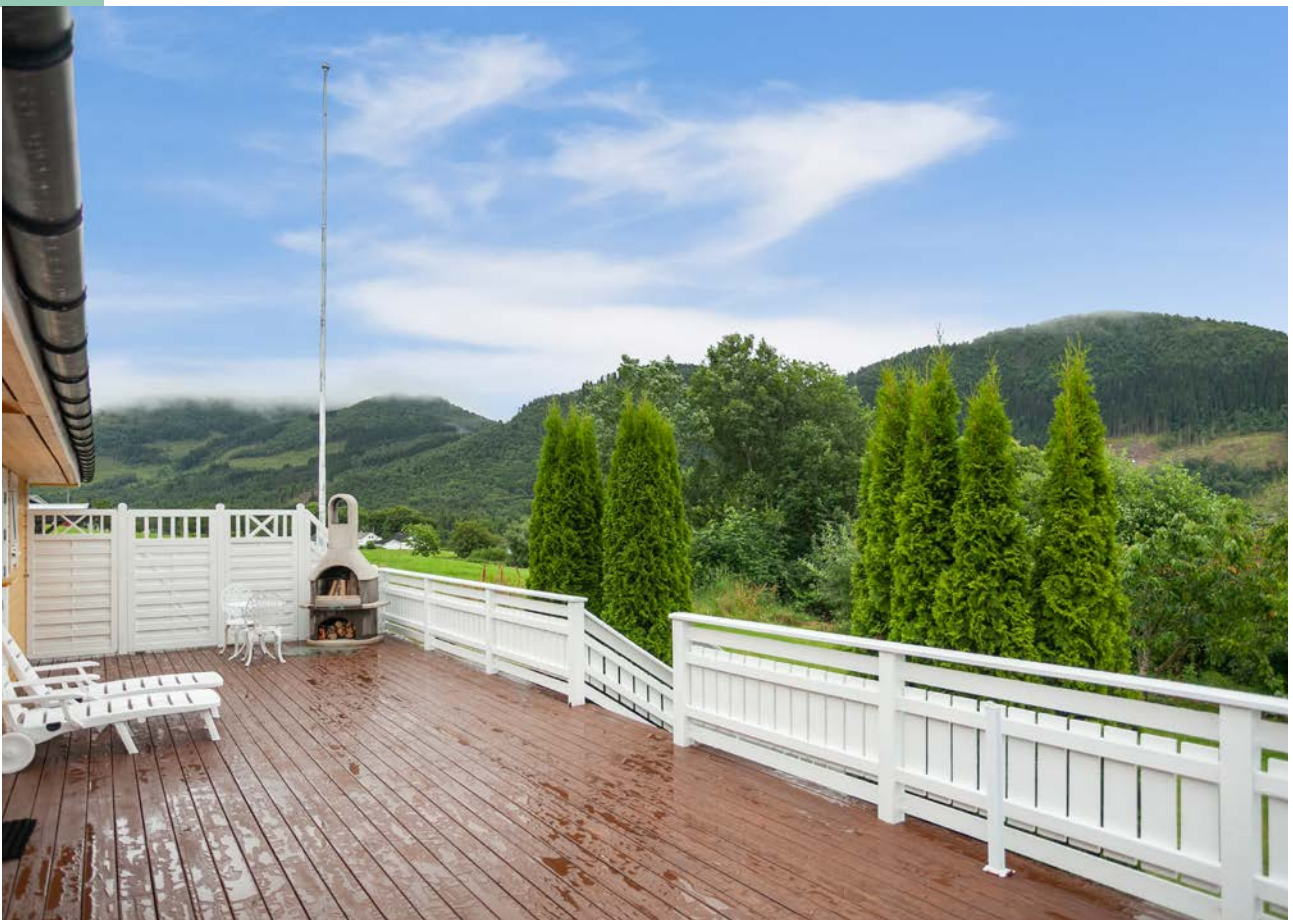
Live budgivning:

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





Lys og trivelig stue med god plass til sofagruppe



Lys og trivelig stue med god plass til sofagruppe



Stuen har store vindusflater



Fra stuen er det adgang til altan via en tofløyet, utadslående altandør



Åpen løsning mellom stue og spisestue



Benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag, oppvaskkum og skyllekum



Overskap med profilerte fronter samt frittstående kjøle-fryseskap med to dører



Kjøkkenet har innredning i heltre eik ført helt opp til himling





Våtrommet har varmekabler i gulvet og ble ifølge selger fornyet rundt 2005



WC med innebygd systerne, samt opplegg for vaskemaskin



Badromsinnredning med lys og veggmonterte skap på hver side



Kjelleretasje ble innredet i 2025 (ikke omsøkt)



Soverom I



Soverom I - God plass til garderobeskap og utgang til terrasse



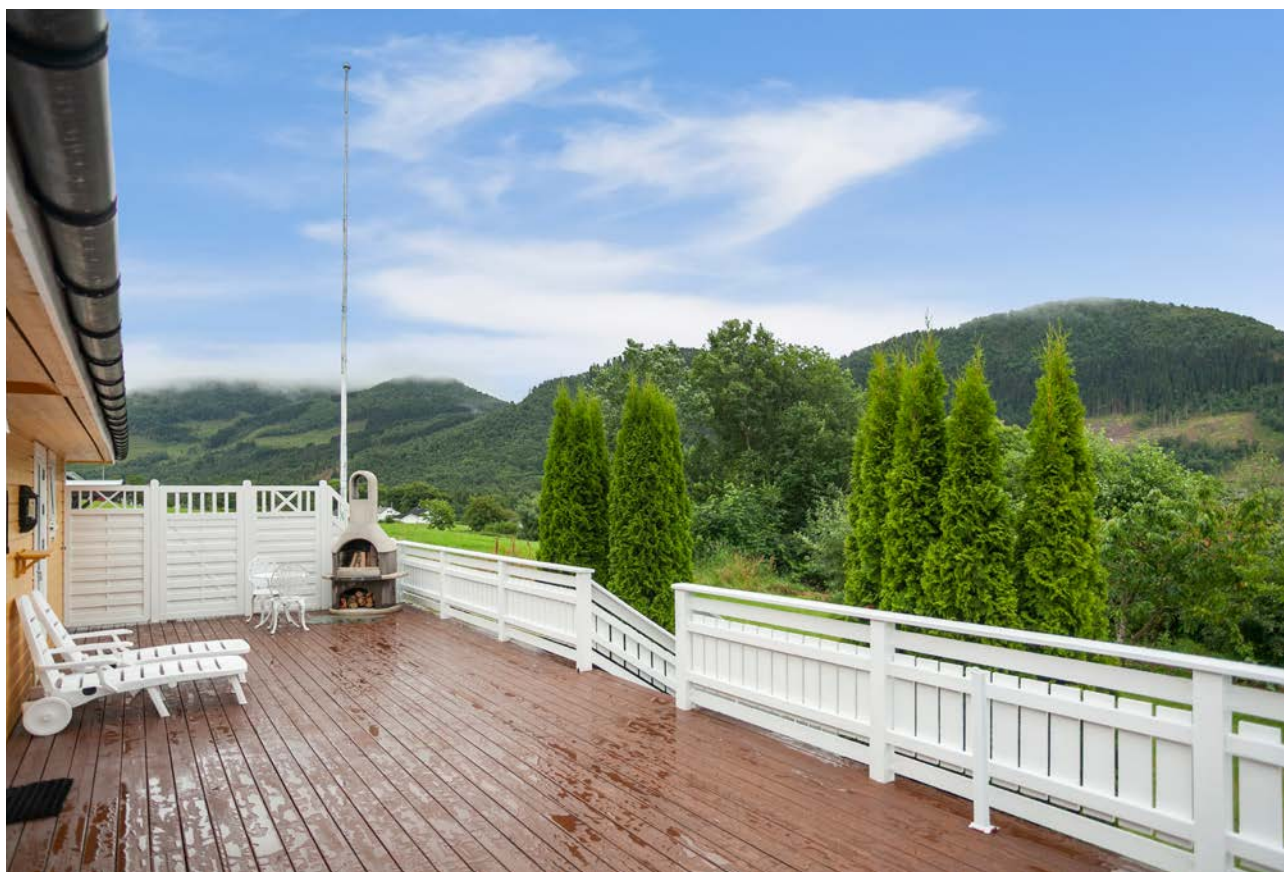
Soverom II



Soverom III



Romslig sørvestvendt altan som innbyr til gode stunder, med vakre naturomgivelser rundt.



God plass til uteopphold på altanen, med plass til både sittegruppe og grill.



Sjarmerande fasade med solrik hageside



Eiendommen har en romslig tomt med god avstand til naboer



Eiendommen ligger fritt og attraktivt til langs sørsiden av Kagholvegen, i et etablert boligområde



Parkering på gruset oppstillingsplass samt i carport på eiendommen.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fritt og attraktivt til langs sørsiden av Kagholvegen, i et etablert boligområde med eneboliger av varierende størrelse og alder. Det er ca. 2 km til Aure sentrum langs bilvei. Aure barneskole ligger om lag 1 km fra eiendommen, mens småbåthavnen ligger ca. 1,4 km unna langs bilvei.

ADKOMST

Det er adkomst til eiendommen fra Kagholvegen via to avkjørsler, henholdsvis på nordvest- og sørøstsiden av boligen.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kagholvegen 33, 6230 SYKKYLVEN

OPPDRAKSNUMMER

2-0164/26

SELGER

Sadia Ismail Saadi

Ari Saadi

MATRIKKE

Gårdsnummer 7, bruksnummer 51, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 7, bruksnummer 357, , ideell andel 1/1.

i Sykkylven kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris

TOMT

Eiet tomt på 752 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten består av to parseller (gnr 7 og brn 51 og 357) som ligger fritt og attraktivt til, om lag 53 meter over havet. Terrenget har en naturlig helning mot sørvest, og boligens altan er orientert mot samme himmelretning med et åpent og frittliggende plenområde foran. Eiendommen er pent opparbeidet med store plenarealer, variert beplantning og ulike prydevekster som bidrar til et trivelig og velstelt uteområde. Langs grensen i enden av plenområdet foran boligen er det plantet fem frukttrær av ukjent sort.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.07.2026, utført av Takstingeniør Per Arne Helsem.

BYGGEÅR

1943

BYGGEMÅTE

ENEBOG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Dreneringen rundt boligen ble fornyet i 2003, og det er synlig knotteplast på nordøst- og nordvestfasaden. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Terrenget har et naturlig fall mot sørvest, men langs nordøstfasaden kan overflatevann ledes mot grunnmuren. Bygningen er fundamentert i to byggetrinn, der den eldste delen har en grunnmur av plasstøpt betong med sparestein, mens tilbygget har en ringmur av Lecablokker. Byggegrunnen består av stabile løsmasser.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen over grunnmuren består av isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Taket er en kaldloftskonstruksjon med taksperrer og valmet takform, tekket med Decra ståltakpanner. Undertaket på den eldre delen er takbord med undertakspapp, mens tilbygget har et diffusjonsåpent undertak av impregneret papp.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takrenner, nedløp og beslag er tilpasset taktekkingen, med møne- og gavlbleslag fra Decra, vinkelrenner av plastbelagt stål, og takrenner og nedløp i metall med svart overflate. Bygningen har ingen skorstein.

KJELLER

Under boligplanet er det en krypkjeller. Gulvet i krypkjelleren er planert med grus og delvis dekket med en ufullstendig undertaksmembran. Stubbloftsbjelkelaget er ikke fagmessig utført, da det mangler et stabilt stubbeloft for isolasjonen, som delvis er dekket av en vindsperreduk stiftet til bjelkelaget.

VINDUER/DØRER

Vinduene er hovedsakelig av tre med tolags isolerglass fra 2005, men tre stuevinduer er fra 1978. Hovedinngangsdøren har isolert dørblad, og ytterdøren til kjelleren er en profilert tredør. Det er utgang til altan fra stuen og et soverom via henholdsvis en tofløyet og en enfløyet altandør med tolags isolerglass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Ved nordøstfasaden finnes en treplatting på terreng ved hovedinngangen. På sørvestfasaden er det en altan med bærende bjelkelag, understøttet av grunnmur og punktfundamenter. Deler av undersiden er kledd med metallplater for å lede bort vann. En utvendig betongtrapp med keramiske fliser fører ned til kjelleren, men mangler rekkverk.

UTEBOD

Eiendommen inkluderer en frittstående utebod fundamentert på peler og Lecablokker. Boden har gulv av

impregnerert trebjelkelag med pløyde gulvbord, uisolerte vegger i maskinlaftet plank, og et saltak med sperrekonstruksjon tekket med Decra stålplater. Den har en dør med glassfelt og vinduer.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Nedløpene fører takvann ned i tilbakefyllingen rundt grunnmuren. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan takvannet ledes videre under bakken, men i tidligere salgsoppgave (2016) opplyses det at nedløpsrørene er koblet til avløp. Ett nedløp er skjøtt sammen med en dreneringsslange som er ført opp over grunnmursveggen. Avløpsvannet fra taket må ledes bort fra grunnmuren, slik at vannet ikke belaster den utvendige fuktsikringen rundt grunnmuren.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: På den nordvestlige fasaden er bordkledningen plassert for nær terrenget, noe som medfører økt risiko for fuktbelastning på kledningen. Det anbefales å gjennomføre terrengtiltak for å redusere denne belastningen. Tiltaket bør vurderes i sammenheng med avvik i grunnmuren, hvor ventilasjonsåpninger i grunnmuren ligger på nivå med eller under terreng.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

AVVIK

I stuen er det tre vinduer fra 1978, hvor ett av vinduene har noe treg åpningsmekanisme.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: AVVIK

Grunnen består av grus/drenerende masser, men tildekkingen med membran er ikke fullført.

Under tildekkingen mangler det isolasjon mot grunnen.

Det er ikke etablert et fagmessig stubbeløft siden isolasjonen ikke er stabilt understøttet, og at deler av konstruksjonen mangler vindtetting.

Ventilasjonsåpningen fra teknisk rom kan være både gunstig og ugunstig i løpet av året, avhengig av hvilke temperaturer som over tid er i de berørte rommene og konstruksjonene.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Overflater gulv

Avvik: AVVIK

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

Høydeforskjellen mellom niskekanten til vaskemaskinen, hvor gulvsluket er plassert, og gulvflis ved døren er målt til 11-15 mm, mens minstekravet er 25 mm.

Det foreligger ikke opplysninger om hvor høyt gulvmembranen dekker terskelen, noe som medfører usikkerhet knyttet til denne barrieren.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Vantett sjikt, membran og sluk

Avvik: Sluket under vaskemaskinen har vanskelig tilgjengelighet og inspeksjonsmulighet, og er derfor ufullstendig undersøkt, da vaskemaskinen i en trang nisje dekker sluket.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: AVVIK

Bad og vaskerom i hovedetasjen mangler tilluftsventilering.

For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft).

Manglende tilluft medfører at luften ikke sirkulerer som forutsatt.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

AVVIK

AVVIK

Det er generelt ikke etablert tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren. Dreneringen rundt grunnmuren er imidlertid fornyet, jf. eget punkt om drenering. Langs nordøstfasaden er det i tillegg utført masseutskifting, der eksisterende masser er erstattet med knust singel. Disse tiltakene bidrar til å redusere belastningen fra vann mot grunnmuren.

Ventilasjonsåpningen til den lukkede krypkjelleren under tilbygget ligger i nivå med omkringliggende terreng. Det er imidlertid montert svanehalsformede ventilasjonskanaler med åpninger godt over terrengnivå. Denne løsningen reduserer risikoen for at overflatevann trenger inn gjennom ventilasjonsåpningene.

Synlig grunnmursplate, også omtalt som knotteplast, mangler avslutningslist over terreng. Det er ikke undersøkt om avslutningen og innfestingen av grunnmursplaten under terreng er utført på en tilfredsstillende måte.

Samlet sett vurderes grunnmuren å ha en viss robusthet mot fukt- og vannbelastning som følge av fornyet drenering, masseutskifting og hevede ventilasjonsåpninger. Manglende terrengfall og usikre avslutningsdetaljer innebærer likevel at konstruksjonen kan være utsatt ved særlig stor eller langvarig belastning fra overflatevann.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: AVVIK

Bad og vaskerom i hovedetasjen mangler tilluftsventilering.

For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft medfører at luften ikke sirkulerer som forutsatt.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2014 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjellerveggene og gulvet ble pusset opp november 2025. Det er ikke søket om godkjenning for arbeidet.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2003 - Fornying av dreneringfuktsikring: Dags Maskin as utførte fornying av drenering og fuktsikring kring grunnmuren. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)

2005 - Tilbygg og etterisolering: Det ble oppført tilbygg mot nordvest og gjennomført etterisolering av eksisterende yttervegger i 2005. Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave/verditakst.

2005 - Tramm og overbytt inngangsparti: Terrasse på terreng og takoverbygg for inngangspartiet.

2005 - Nytt taktekke: Det ble montert nytt yttertak av Decar stål takpanner, samt takrenner. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)

2006 - Nytt bad: Nytt badrom i hovedetasjen (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)

2006 - Fjerning av skorstein: Eksisterende skorstins pie ble fjernet. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)

2006 - Nye avløpsrør: Avløpsrørene i boligen ble fornyet, helt fram til det offentlige tilknytningspunktet. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)

2006 - Toalett: Det ble støpt nytt gulv i kjellerboder, og installert et gulvstående toalett i boden mot nordvest. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)

2006 - Nytte elektriske anlegg: El.firma Bakke Elektro, rehabiliterte det elektriske anlegget i bygningen. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

Kommuneplan for Sentrum - Ikornes 2019-2029 kommune 2019-2031, datert 10.04.2019, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til Spredt boligbebyggelse.

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM - IKORNES 2019-2029 FØRESEGNER

2.2. Bustadområde

Grad av utnyttning (pbl § 11-9 nr.5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 35%, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 40%, for lavblokker og blokker maks. 50%

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Boligen er utstyrt med en Panasonic luft-til-luft-varmepumpe.

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

Parkering i carport og på gruset oppstillingsplass på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I følge opplysninger fra Sykkylven kommune foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Det foreligger ikke tegninger for eiendommen.

Det foreligger tegninger for tilbygget som stemmer med dagens bruk. Kommunen kan derimot ikke fremlegge dokumentasjon som formelt godkjenner tiltaket.

Situasjonsplankartet indikerer at deler av uteboden ligger på naboeiendommen, men boden slik den fremstår i dag samsvarer ikke med kartet, og synes dermed ikke å være plassert over på naboeiendommen.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvstendigvis ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 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.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

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

tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

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

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

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

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre. Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

INNHold

Boligen går over to plan og inneholder:

Etasje:

BRA-i 89 kvm: Gang, stue, spisestue, bad/vaskerom, kjøkken og 3 soverom

TBA 67 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-e 23 kvm: Bod og teknisk rom

Bod:

BRA-e 6 kvm: Bod

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 20.07.2026, utført av Takstingeniør Per Arne Helsem .

STANDARD

ENEBOLIG – INNVENDIG

OVERFLATER

Kjøkkengulvet har flismønstret laminat klikkparkett. Kjellerytterveggene er oppført i betong og har innvendig pussede og malte overflater.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte dør- og skuffefronter i heltre eik. Innredningen er ført helt opp til himlingen og avsluttet med profilert listverk i samme utførelse og stil som lyslisten under overskapene. Benkeplatene har laminatoverflate med avrundede kanter. I benkeplaten er det nedfelt benkebeslag i stål med oppvaskkum og skyllekum, samt en elektrisk koketopp med fire kokesoner. Over koketoppen er det montert en mekanisk kjøkkenventilator med kanaltilkobling til utvendig takhatt. Benkeseksjonene er tilrettelagt for frittstående komfyr og oppvaskmaskin, med nødvendige tekniske tilkoblinger for vann, avløp og strøm. I overskapene er det avsatt plass til mikrobølgeovn. Ellers er det på kjøkkenet plassert ett frittstående kjøle-fryseskap med to dører. Over

koketoppen er det montert en mekanisk kjøkkenventilator med kanaltilkobling til utvendig takhatt.

BAD/VASKEROM

Våtrommet er kombinert bad og vaskerom. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble våtrommet fornyet omkring 2005. Dokumentasjon for våtrom i tidligere salgsoppgave er det opplyst at våtrommet i hovedetasjen er bygget opp på nytt fra bærende og skillende konstruksjoner. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på planlegging eller utførelse. Vegger dekket av keramiske fliser, og taket er av malte taplater med skyggefuge. I taket er det montert høyttalere til musikkanlegg. Gulvet har flislagt overflate. I rommet er det to sluker, ett i den lukkede dusjn nisjen og ett som er dekket av vaskemaskinen i vaskemaskinnisjen.

Badet ble fornyet ifølge rekvirent rundt 2005, og er utstyrt med:

- WC med innebygd susterne
- Dusjvegger med skyvedør
- Heldekkende servantplate med én servant
- Tre servantskap med dører
- Speilseksjon med lys
- Ett veggmontert skap på hver side av speilseksjonen
- Termostatstyrte varmekabler
- Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin

Ventilasjon

Våtrom er utstyrt med elektrisk ventilasjonsvifte i dusjnisen som sørger for mekanisk avtrekk. Tidligere takventil for naturlig ventilasjon er lukket. Øvrige deler av etasjen har grunnventilasjon gjennom spalteventiler i kjøkkenvinduer, veggventiler samt vinduer som kan åpnes.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i delingsvegg mellom stue og der dusjen på badet er installert. Veggen mellom stue og bad er en bindingsverkskonstruksjon bestående av flere platelag mot stuesiden. Målingen ble foretatt i bindingsverket til veggkonstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger: De innvendige vannledningene er av kobber, og installasjonen ligger synlig i bod og tekniske rom i kjeller. Ellers er kobberrørinstallasjonen skjult. Deler av anlegget består av glødde kobberrør med plasthylser. Kobberledningsnettets har vært ombygget og består av ledninger med forskjellig alder. Innvendige avløpsrør. I kjellerboden med toalett er avløpsledninger og forgreninger frem til hovedetasjeplanet synlige. Ifølge siste salgsoppgave (verditakst) ble det innvendige avløpsrørøpplaget fornyet i 2005.
- Ventilasjon: Våtrom er utstyrt med elektrisk ventilasjonsvifte i dusjnisen som sørger for mekanisk avtrekk. Tidligere takventil for naturlig ventilasjon er lukket. Øvrige deler av etasjen har grunnventilasjon gjennom spalteventiler i kjøkkenvinduer, veggventiler samt vinduer som kan åpnes.
- Varmeanlegg: Boligen er utstyrt med en Panasonic luft-til-luft-varmepumpe. Innedelen er montert på sydvestveggen i stuen. Utedelen er plassert på grunnmuren under altanen i boligens sydvestlige hjørne. Varmepumpen fungerer som en sentral varmekilde for boligen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken på 200 liter er plassert på støpt gulv med vannbestandig klikkbelegg i teknisk rom i kjeller. Sikkerhetsventilen er koblet til en løs slange som er ført ned i slukristen.
- Beskrivelse av det elektriske anlegget: Boligen har to sikringsskap. Sikringsskapet i kjellerboden inneholder hovedinntakssikringer på 63 A samt kurssikringer for installasjonene i kjelleretasjen. Skapet har 5 fordelingskurser. Sikringsskapet i hovedetasjen er plassert i gangen og er utstyrt med 5 fordelingskurser med automatsikringer. Dette er en enebolig i brannklasse 4, og har utgang fra alle plan direkte til terreng.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av

kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 67 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 23 m² Bod og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 89 m² Gang, stue, spisestue, bad/vaskerom, kjøkken og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m² Terrasse- og balkongareal

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Krypkjeller med etasjehøyde på ca. 0,7 m og et areal på ca. 27 m².

Gulvfundamentet under gulvet i 1. etasje i tilbygg 2 mot øst, med et areal på ca. 31 m², er utilgjengelig for inspeksjon.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 701,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr og renovasjonsgebyr.

Kommunale avgifter fordeles over fire terminer.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 964,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten fordeles over to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 456 776,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 827 105,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 083 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1528/7/51:

28.12.1942 - Dokumentnr: 102049 - Bestemmelse om gjerde

Dvs: I henhold til det ovennevnte skyldskiftet var parsellen pålagt gjerdeplikt, datert 29/12 1942

28.12.1942 - Dokumentnr: 102049 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1528 Gnr:7 Bnr:1

05.01.2005 - Dokumentnr: 121 - Målebrev

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

GRUNNBOKSDATO

03.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Sparebanken 1

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på

kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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

12.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Adrian Haddal, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: adrian@notar.no
Mobil: 993 65 680

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 20 781,00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Tilbyggstegninger
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Situasjonsskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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



notar

Kagholvegen 33

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

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

KAGHOLVEGEN 33

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Tilbyggstegninger
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Situasjonsskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kagholvegen 33, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 7,7, bnr. 51,357, snr. 0,0

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 20.07.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 20075-1110

Eiendomsverdi ref nr: BO1958

Autorisert foretak: Helsem Byggtjeneste AS

Sertifisert Takstingeniør: Per Arne Helsem



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.

Helsem Byggteneste as

Helsem Byggteneste as er opptatt av sine kunder, og vill være ditt trygge og naturlige valg for takst-, tilstandsrapporter og byggesakstjenester.

Per Arne Helsem har lang og bred erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen.

Grunnutdanning innom byggfag:

- Mester brev i mur- og tømmerfaget
- Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU)
- Bygg og anlegg - Bachelor i ingeniørfag
- Lisenser innenfor takstfaget fra 2005.

Praktas erfaring

- Byggeteknisk konsulentvirksomhet
- Konstruksjon og produksjon av takstoler
- Byggefare- og entreprenørvirksomhet
- Nito – takst og Norsk takst



Rapportansvarlig

Per Arne Helsem

Uavhengig Takstingeniør

pah@helsem.net

907 60 155



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har attraktiv og solrik beliggenhet nær Aure sentrum, med stor og pent opparbeidet tomt. Boligen fremstår generelt jevnlig vedlikeholdt, men har flere forhold med TG2 og noen mer alvorlige TG3-avvik. Største risikoområde er fukt og vannhåndtering: terreng faller delvis mot grunnmur, ventilåpninger ligger lavt, og takvann ledes ikke dokumentert bort fra huset (TG3/TG2). Kryp kjeller har mangelfull utførelse med ufullstendig fuktsperre og isolering. Bør utbedres for å redusere risiko for fukt og energitap. Bad/vaskerom fra ca. 2005 mangler dokumentasjon, og det er flere avvik knyttet til membran, slukløsninger og fall mot sluk. Risiko for skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Badet mangler tilfredsstillende tilluftsventilasjon (TG3), noe som bør utbedres. Tre stuevinduer er fra 1978 og nærmer seg utskiftingsbehov på grunn av alder og energitap. Eldre kobberrør og varmtvannsbereider (over 20 år) bør følges opp og påregnes utskiftet på sikt. Undertak og enkelte utvendige konstruksjoner er aldrende, men uten akutte feil registrert. Det foreligger ikke byggetegninger eller dokumentasjon for enkelte ombygginger/tilbygg, noe som gir noe usikkerhet rundt utførelse og historikk.

Konklusjon

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert, men kjøper bør særlig merke seg usikkerhet rundt badet, terreng/dreneringsforhold ved grunnmur, kryp kjellerkonstruksjon og enkelte eldre bygningsdeler (vinduer, rør og varmtvannsbereider). Det er ingen påviste store fuktskader, men flere forhold bør påregnes fulgt opp eller utbedret på sikt.

Enebolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKE

Yttertak er tekket med Decra ståltakpanner. Undertaket på den eldste delen av bygningen består av takbord tekket med undertakpapp. På tilbygget mot sørøst er det diffusjonsåpent undertak av impregnert papp. Nedløp, beslag og skorsteiner over tak. Møne- og gavibeslag, samt takventilasjonshetter, er Decar-produkter som er tilpasset stålpannetekkingen. Vinkelrenner er av plastbelagt stål. Takteking har ikke snøfangere, men den ru overflaten på taktekingen, samt en moderat takhelling, gjør at nedfall fra takflaten ikke utgjør noen særlig risiko for personskade. Takrenner og nedløpsrør er av metall med svart overflatebehandling. Bygningen har ikke skorstein, og dermed er det ingen krav til takstiger.

Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er utført som en kaldloftkonstruksjon med taksperrer og

valmet takform.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Veggen over grunnmuren er oppført med isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel og innvendig med bygningsplater. Den totale veggtykkelsen er ca. 23 cm. På tilfeldige tilgjengelige steder er det observert lusing/musebånd for å forhindre at mus kommer inn. Det er imidlertid vindspærrekonstruksjonen og dens utførelse som er avgjørende for å hindre mus i å trenge inn, og denne ligger skjult. Det er ikke observert spor etter mus innvendig. På nordøstlig fasade er det synlig at bordkledningen ligger for nært terrenget, og blir utsatt for skadelig fuktbelastning.

Vinduene er laget av tre med stedlig malt overflate, og de fleste vinduene har tolags isolerglassruter fra 2005. Tre vindu i stuen er fra 1978.

Åpningsvinduene er utstyrt med barnesikring. Vinduene åpnes ved hjelp av en vrider i bunnrammen og har ventil i overkarmen.

Ytterdører til etasje plan

Hovedinngangsdør med isolert dørblad og gassfelt.

Ytterdør til kjeller med profilert tredør med speil fyllinger og hvitmalt overflate, er fornyet av nåværende eier omkring 2015

Altandører

Fra stuen er det adkomst til altan via en tofløyet, utadslående altandør. Fra soverommet er det adkomst via en enfløyet, utadslående altandør. Begge dørene er utstyrt med 2-lags isolerglass. Ett av glassfeltene i altandøren fra stuen ble skiftet til nytt 2-lags isolerglass i 2022.

Altan og terrengplattning

Ved bygningens nordøstfasade er det anlagt en treplattning på terreng som gir adkomst til hovedinngangen. Ved sørvestfasaden er det oppført en altan med bærende bjelkelag. Altanen er understøttet av eksisterende grunnmur, punktfundamenter og et bæresystem av tretragere. På deler av undersiden av bjelkelaget er det montert trapesformede takplater av metall. Disse er etablert for å lede nedbør og smeltevann bort fra arealet under altanen, og bidrar til å holde området noenlunde tørt.

Utvendige trapp til kjeller

Utvendig trapp til kjeller går fra utvendig terreng og ned til kjellerplanet. Trappen er utført i betong, og trinn og gangarealer er dekket av keramiske fliser. I inngangsplanet utenfor kjellerdøren er det sluk som drenerer bort regn- og smeltevann. Murkonstruksjonen rundt trappenedløpet mangler rekkverk eller sikkerhetsavskjerminger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjøkkengulvet har flismønstret laminat klikkparkett.

Radon

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre.

Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

Rom under terreng

Beskrivelse av eiendommen

I kjelleren er det to rom der deler av ytterveggene er plassert under terrengnivå.

Kjellerytterveggene er oppført i betong og har innvendig pussede og malte overflater.

Krypkjeller

Under gulv/etasjeskille til boligplanet grenser 23 m² til eksterne bruks arealer, 27 m² til krypkjeller, og resten, ca. 31 m², er en lukket krypkjeller som har ventilåpninger med rist montert i ringmuren. Krypkjelleren (27 m²) har tilkomst via åpen luke fra teknisk rom, og observasjonene er gjort fra denne posisjonen, siden det er lav takhøyde i rommet.

Veggene rundt krypkjelleren er oppført i betong. Gulvet er planert med grus/drenerende masse, og er delvis dekket med undertaksmembran. Tildekkingen er ikke fullført og vil ikke bli betraktet som en faglig utført fuktsperre mot grunnen. Stubbloftsbjelkelaget har ikke en fagmessig utførelse, da det ikke er etablert et stubbeloft med stabil understøttelse av isolasjonsjiktet. Deler av isolasjonen er kun dekket av en vindspærreduk som er stiftet til underkanten av bjelkelaget.

I grunnmuren er det ventiler mot det fri. Fra det tempererte tekniske rom er det åpning i innvendig vegg til den 27 m² store krypkjelleren. Den andre delen er lukket, men har ventil åpninger i ringmuren.

Måling av fukt i bjelkelaget og i tredegeren i krypkjelleren viste 15,0–15,2 vektprosent fukt i treverket. Dette indikerer et normalt fuktnivå og tilfredsstillende fuktforhold i krypkjelleren.

Eier opplyser at det ikke er registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter inne i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er kombinert bad og vaskerom. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble våtrommet fornyet omkring 2005.

Dokumentasjon for våtrom

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at våtrommet i hovedetasjen er bygget opp på nytt fra bærende og skillende konstruksjoner. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på planlegging eller utførelse.

Vegger dekket av keramiske fliser, og taket er av malte taplater med skyggefuge.

I taket er det montert høyttalere til musikkanlegg.

Gulvet har flislagt overflate. I rommet er det to sluker, ett i den lukkede dusjn nisjen og ett som er dekket av vaskemaskinen i vaskemaskinnisjen.

Beskrivelse

Det vannrette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledning og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Våtrommet har to sluk, ett i dusjnisen og ett dekket av vaskemaskinen, som er plassert i plassbygget nisje. For å få tilgang til sluket under vaskemaskinen må denne flyttes ut av nisen, noe som ikke var eller ble gjort.

Nivelleringspunkt for høydeangivelse av sluk i nisen er hjørne nisekanten som er nærmest døren.

Våtrommet er kombinert bad og vaskerom.

Badet ble fornyet ifølge rekvisit rundt 2005, og er utstyrt med:

- WC med innebygd susterne
- Dusjvegger med skyvedør
- Heldekkende servantplate med én servant
- Tre servantskap med dører
- Speilseksjon med lys
- Ett veggmontert skap på hver side av speilseksjonen
- Termostatstyrte varmekabler
- Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin

Ventilasjon

Våtrom er utstyrt med elektrisk ventilasjonsvifte i dusjnisen som sørger for mekanisk avtrekk. Tidligere takventil for naturlig ventilasjon er lukket. Øvrige deler av etasjen har grunnventilasjon gjennom spalteventiler i kjøkkenvinduer, veggventiler samt vinduer som kan åpnes.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i delingsvegg mellom stue og der dusjen på badet er installert.

Veggen mellom stue og bad er en bindingsverkskonstruksjon bestående av flere platelag mot stuesiden. Målingen ble foretatt i bindingsverket til veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte dør- og skuffefronter i heltre eik. Innredningen er ført helt opp til himlingen og avsluttet med profilert listverk i samme utførelse og stil som lyslisten under overskapene.

Benkeplatene har laminatoverflate med avrundede kanter. I benkeplaten er det nedfelt benkebeslag i stål med oppvaskum og skyllekum, samt en elektrisk koketopp med fire kokesoner. Over koketoppen er det montert en mekanisk kjøkkenventilator med kanaltilkobling til utvendig takhatt.

Benkeseksjonene er tilrettelagt for frittstående komfyr og oppvaskmaskin, med nødvendige tekniske tilkoblinger for vann, avløp og strøm.

I overskapene er det avsatt plass til mikrobølgeovn. Ellers er det på kjøkkenet plassert ett frittstående kjøle-fryseskap med to dører. Over koketoppen er det montert en mekanisk kjøkkenventilator med kanaltilkobling til utvendig takhatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger

De innvendige vannledningene er av kobber, og installasjonen ligger synlig i bod og tekniske rom i kjeller. Ellers er kobberrørinstallasjonen skjult. Deler av anlegget består av glødde kobberrør med plasthylser. Kobberledningsnett har vært ombygget og består av ledninger med forskjellig alder.

Innvendige avløpsrør

I kjellerboden med toalett er avløpsledninger og forgreninger frem til hovedetasjeplanet synlige. Ifølge siste salgsoppgave (verditakst) ble det innvendige avløpsrøropplegget fornyet i 2005.

Ventilasjon

Våtrom er utstyrt med elektrisk ventilasjonsvifte i dusjnisen som sørger for mekanisk avtrekk. Tidligere takventil for naturlig ventilasjon er lukket. Øvrige deler av etasjen har grunnventilasjon gjennom spalteventiler i kjøkkenvinduer, veggventiler samt vinduer som kan åpnes.

Beskrivelse av eiendommen

Varmeanlegg

Boligen er utstyrt med en Panasonic luft-til-luft-varmepumpe. Inne delen er montert på sydvestveggen i stuen. Ute delen er plassert på grunnmuren under altanen i boligens sydvestlige hjørne. Varmepumpen fungerer som en sentral varmekilde for boligen.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken på 200 liter er plassert på støpt gulv med vannbestandig klikkbelegg i teknisk rom i kjeller. Sikkerhetsventilen er koblet til en løs slange som er ført ned i slukristen. Beskrivelse av det elektriske anlegget:

Boligen har to sikringsskap. Sikringsskapet i kjellerboden inneholder hovedinntakssikringer på 63 A samt kurssikringer for installasjonene i kjelleretasjen. Skapet har 5 fordelingskurser.

Sikringsskapet i hovedetasjen er plassert i gangen og er utstyrt med 5 fordelingskurser med automatsikringer.

Det er en enebolig i brannklasse 4, og har utgang fra alle plan direkte til terreng.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn

Vurdering av byggegrunnen er basert på stedlige observasjoner av tomtens overflate og topografi, og den vurderes å bestå i det vesentlige av stabile løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Tidligere eier har i salgsoppgaven opplyst at dreneringen ble fornyet i 2003.

Det er synlig bruk av knotteplast på nordøst- og nordvestfasaden. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen som ligger skjult under terrenget.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført i to byggetrinn: opprinnelig del fra 1943 og tilbygg fra 2005. Den eldste delen har grunnmur av plaststøpt betong med sparestein, og underetasjen består av to kjellerrom samt krypkjeller. Tilbygget har ringmur av Lecablokker. Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige konstruksjonsdetaljer, og vurderingen er derfor basert på synlige utvendige grunnmursflater og ventiler over terreng.

Forstøtningsmurer

Rundt trappenedgangen til kjelleretasjen er det støpt terrengstøttemur inntil trappe arrangementet.

Terrengforhold

Det naturlige terrenget rundt boligen har et moderat fall på ca. 9 % mot sørvest.

Nedbørsfeltet som i størst grad belaster eiendommen, omfatter avrenning fra Kagholvegen. Terrengforholdene langs nordøstfasaden kan derfor medføre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Her ligger ventilutsparinger i grunnmuren i plan eller under plan med terreng, og det kan være fare for vanninntrengning i konstruksjonen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

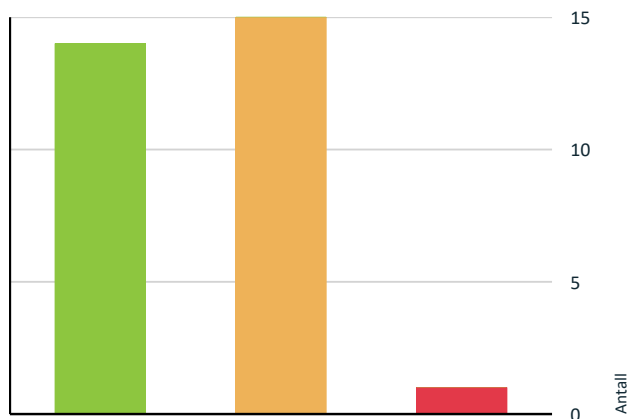
Det er foretatt ombygging og tilbygg på boligen. Det foreligger ingen konkret dokumentasjon på byggeåret, men tomten for tilbygget ble fraskilt i 2009, men vinduene som er montert er produsert i 2005.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

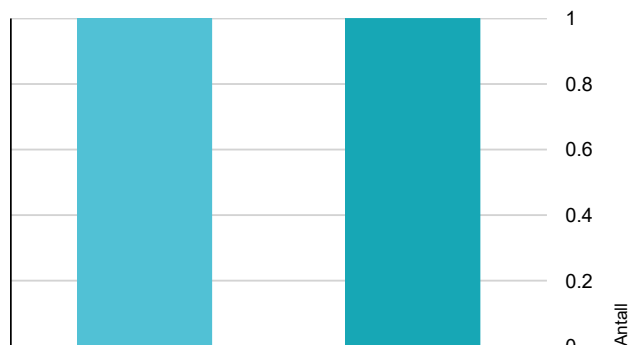
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Kryp kjeller
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav [Gå til side](#)
-  Rekkverkene er for lave (95 cm) i forhold til dagens forskrift, som krever en høyde på minimum 1,0 meter over gulvplanet.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-  Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1943

Kommentar

Opprinnelig bygning er oppført i 1943. Det ble utført tilbygg og fornyingsarbeider i 2005, da tilbygget mot nordvest ble oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Fornyning av drenering-fuktsikring	Dags Maskin as utførte fornyning av drenering og fuktsikring kring grunnmuren. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)
2005	Tilbygg og etterisolering	Det ble oppført tilbygg mot nordvest og gjennomført etterisolering av eksisterende yttervegger i 2005. Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave/verditakst.
2005	Tramm og overbytt inngangsparti	Terrasse på terreng og takoverbygg for inngangspartiet.
2005	Nytt taktekke	Det ble montert nytt yttertak av Decar stål takpanner, samt takrenner. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)
2006	Nyrr bad	Nytt baderom i hovedetasjen (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)
2006	Fjerning av skorstein	Eksisterende skorstins pie ble fjernet. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)
2006	Nye avløpsrar	Avløpsrørene i boligen ble fornyet, helt fram til det offentlige tilknytningspunktet. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)
2006	Toalett	Det ble støpt nytt gulv i kjellerboder, og installert et gulvstående toalett i boden mot nordvest. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)
2006	Nytte elektriske anlegg	El.firma Bakke Elektro, rehabiliterte det elektriske anlegget i bygningen. (Opplysninger er hentet fra tidligere eiers deklarasjon)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

TAKTEKKE

Yttertaket er tekket med Decra stål takpanner. Undertaket på den eldste delen av bygningen består av takbord tekket med undertakspapp. På tilbygget mot sørøst er det diffusjonsåpent undertak av impregnert papp.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Vinkelrenne i taktekingen



Overflate taktekke

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Møne- og gavlbleslag, samt takventilasjonshetter, er Decar-produkter som er tilpasset stålpannetekkingen. Vinkelrenner er av plastbelagt stål.

Taktekking har ikke snøfangere, men den ru overflaten på taktekingen, samt en moderat takhelling, gjør at nedfall fra takflaten ikke utgjør noen særlig risiko for personskafe.

Takrenner og nedløpsrør er av metall med svart overflatebehandling.

Bygningen har ikke skorstein, og dermed er det ingen krav til takstiger.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Nedløpene fører takvann ned i tilbakefyllingen rundt grunnmuren. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan takvannet ledes videre under bakken, men i tidligere salgsoppgave (2016) opplyses det at nedløpsrørene er koblet til avløp. Ett nedløp er skjøtt sammen med en dreneringsslange som er ført opp over grunnmursveggen. Avløpsvannet fra taket må ledes bort fra grunnmuren, slik at vannet ikke belaster den utvendige fuktsikringen rundt grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres et system som leder takvann bort fra grunnmuren, for eksempel ved å forlenge nedløpene og sikre at vannet føres vekk fra bygningen, eller i nedgravde og frostsikre avløpsrør.

Det må om mulig skaffes dokumentasjon på utførelsen av bortledning av takvannet

Mangelfull bortledning av takvann kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som gir risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Det anbefales å undersøke og dokumentere hvordan takvannet ledes bort under bakken for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.



Nedløpsrør bør være ett tett rør hele veien til infiltrasjons punket i terrenget.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er utført som en kaldloftskonstruksjon med taksperrer og valmet takform.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Veggen over grunnmuren er oppført med isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel og innvendig med bygningsplater. Den totale veggtykkelsen er ca. 23 cm. På tilfeldige tilgjengelige steder er det observert lusing/musebånd for å forhindre at mus kommer inn. Det er imidlertid vindsperrekonstruksjonen og dens utførelse som er avgjørende for å hindre mus i å trenge inn, og denne ligger skjult. Det er ikke observert spor etter mus innvendig.

På nordøstlig fasade er det synlig at bordkledningen ligger for nært terrenget, og blir utsatt for skadelig fuktbelastning.

Årstall: 1978

Kilde: Andre opplysninger: De eldste vinduene har 2-lags isolerglass, og glassene er datostemplet 02-78, noe som indikerer at de er produsert i 1978.

Vurdering av avvik:

- På den nordvestlige fasaden er bordkledningen plassert for nær terrenget, noe som medfører økt risiko for fuktbelastning på kledningen. Det anbefales å gjennomføre terrengtiltak for å redusere denne belastningen. Tiltaket bør vurderes i sammenheng med avvik i grunnmuren, hvor ventilasjonsåpninger i grunnmuren ligger på nivå med eller under terreng.

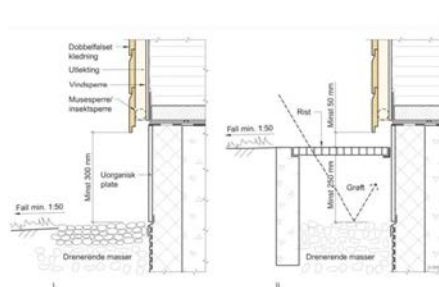
Konsekvens/tiltak

- For å redusere risikoen for fuktskader og misfarging som følge av vannsprut fra bakken, bør det være en fri avstand på minst 300 mm mellom kledningen og ferdig terreng. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre, må det benyttes spesielle løsninger for å beskytte kledningen mot fukt, i samsvar med anbefalingene i Byggforskserien (se illustrasjon).

Det er viktig i dette tilfellet å vurdere de økonomiske konsekvensene av slike tiltak opp mot forventede vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygningsdelen. Manglende tiltak vil kunne føre til økt risiko for råteskader og hyppigere behov for vedlikehold.



Kledning og ventilasjons åpninger i forhold til terreng



Ideell løsning- Sintef byggforsk

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er laget av tre med stedlig malt overflate, og de fleste vinduene har tolags isolerglassruter fra 2005. Tre vindu i stuen er fra 1978. Åpningsvinduer er utstyrt med barnesikring. Vinduene åpnes ved hjelp av en vrider i bunnrammen og har ventil i overkarmen.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tilstandsrapport

• AVVIK

I stuen er det tre vinduer fra 1978, hvor ett av vinduene har noe treg åpningsmekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
 - Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
 - Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene fra 1978, da alder og slitasje kan medføre redusert isolasjonsevne, funksjon og økt risiko for trekk og varmetap.
- Treg åpningsmekanisme bør utbedres for å sikre god funksjon og brukervennlighet, samt for å ivareta sikkerhet ved behov for rømning.

📍 TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører til etasje plan

Hovedinngangsdør med isolert dørblad og gassfelt.

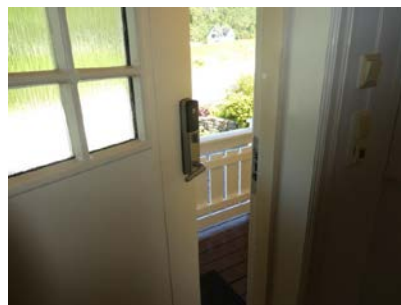
Ytterdør til kjeller med profilert tredør med speil fyllinger og hvitmalt overflate, er fornyet av nåværende eier omkring 2015

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Dør til kjeller rom



Hovedinngangsdør med kodelås

📍 TG 1 Altan ytterdører

Beskrivelse

Altandører

Fra stuen er det adkomst til altan via en tofløyet, utadslående altandør. Fra soverommet er det adkomst via en enfløyet, utadslående altandør. Begge dørene er utstyrt med 2-lags isolerglass. Ett av glassfeltene i altandøren fra stuen ble skiftet til nytt 2-lags isolerglass i 2022.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

📍 TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Altan og terrengplatting

Ved bygningens nordøstfasade er det anlagt en treplatting på terreng som gir adkomst til hovedinngangen.

Ved sørvestfasaden er det oppført en altan med bærende bjelkelag. Altanen er understøttet av eksisterende grunnmur, punktfundamenter og et bæresystem av tretragere.

På deler av undersiden av bjelkelaget er det montert trapesformede takplater av metall. Disse er etablert for å lede nedbør og smeltevann bort fra arealet under altanen, og bidrar til å holde området noenlunde tørt.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverkene er for lave (95 cm) i forhold til dagens forskrift, som krever en høyde på minimum 1,0 meter over gulvplanet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Forskriftens krav til minimumshøyde på rekkverk er fastsatt for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Avvik fra disse minimumskravene øker risikoen for personskader.

Rekkverkene bør forhøyes til dagens forskriftskrav på minimum 1 meter for å oppfylle byggetekniske krav, ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp til kjeller

Utvendig trapp til kjeller går fra utvendig terreng og ned til kjellerplanet. Trappen er utført i betong, og trinn og gangarealer er dekket av keramiske fliser. I inngangsplanet utenfor kjellerdøren er det sluk som drenerer bort regn- og smeltevann.

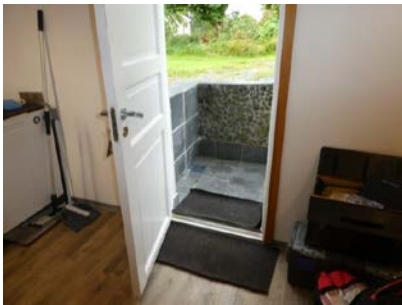
Murkonstruksjonen rundt trappenedløpet mangler rekkverk eller sikkerhetsavskjerminger.

Vurdering av avvik:

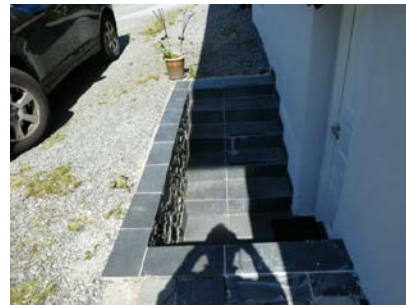
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.



Utgang til kjellertrapp



Topp av støttemur til kjellertrapp

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater - gulv

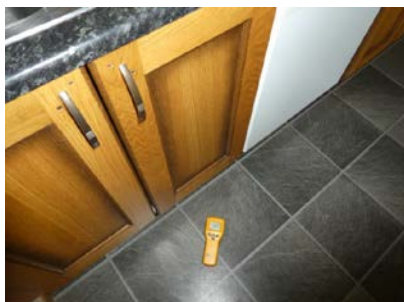
Beskrivelse

Kjøkkengulvet har flismønstret laminat klikkparkett.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fuktsøk foran oppvakumm og oppvaskmaskin måleverdi 104



Fuktsøk foran kjøle-frys skap måleverdi 105

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Radon

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre.

Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng

I kjelleren er det to rom der deler av ytterveggene er plassert under terrengnivå.

Kjellerytterveggene er oppført i betong og har innvendig pussede og malte overflater.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller

Under gulv/etasjeskille til boligplanet grenser 23 m² til eksterne bruks arealer, 27 m² til krypkjeller, og resten, ca. 31 m², er en lukket krypkjeller som har ventilåpninger med rist montert i ringmuren.

Krypkjelleren (27 m²) har tilkomst via åpen luke fra teknisk rom, og observasjonene er gjort fra denne posisjonen, siden det er lav takhøyde i rommet.

Veggene rundt krypkjelleren er oppført i betong. Gulvet er planert med grus/drenerende masse, og er delvis dekket med undertaksmembran.

Tildekkingen er ikke fullført og vil ikke bli betraktet som en faglig utført fuktsperre mot grunnen.

Stubbloftsbjelkelaget har ikke en fagmessig utførelse, da det ikke er etablert et stubbeloft med stabil understøttelse av isolasjonsjiktet. Deler av

Tilstandsrapport

isolasjonen er kun dekket av en vindspærreduk som er stiftet til underkanten av bjelkelaget.

I grunnmuren er det ventiler mot det fri. Fra det tempererte tekniske rom er det åpning i innvendig vegg til den 27 m² store krypkjelleren. Den andre delen er lukket, men har ventil åpninger i ringmuren.

Måling av fukt i bjelkelaget og i tretrageren i krypkjelleren viste 15,0–15,2 vektprosent fukt i treverket. Dette indikerer et normalt fuktnivå og tilfredsstillende fuktforhold i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

• AVVIK

Grunnen består av grus/drenerende masser, men tildekkingen med membran er ikke fullført.

Under tildekkingen mangler det isolasjon mot grunnen.

Det er ikke etablert et fagmessig stubbeloft siden isolasjonen ikke er stabilt understøttet, og at deler av konstruksjonen manager vindtetting.

Ventilasjonsåpningen fra teknisk rom kan være både gunstig og ugunstig i løpet av året, avhengig av hvilke temperaturer som over tid er i de berørte rommene og konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• KONSEKVENSER-TILTAK

Det må etableres et fagmessig stubbeloft med vindtetting mot isolasjonen. Grunnen bør dekkes med fuktsperre for å hindre fukttransport fra grunnen, samt isolasjon mot grunnen for å redusere nedkjøling og kondensproblemer. Mangelfull utførelse av stubbloftskonstruksjonen reduserer isolasjonsevnen i etasjeskillet og øker energibruken i boligen.



Krypkjeller del 27 m2



Mangler stabilisering av isolasjons sjiktet og vindtetting

1 TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter inne i boligen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er kombinert bad og vaskerom. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble våtrommet fornyet omkring 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Dusjnise og baderomsinnredning



Vaskemaskin plassering og vegghegt toalett

ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at våtrommet i hovedetasjen er bygget opp på nytt fra bærende og skillende konstruksjoner. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på planlegging eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det er ikke synlige tegn, eller indikasjoner på tidligere eller pågående lekkasjer i slukområde ved overvaskjon i underliggende bodhimling.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger dekket av keramiske fliser, og taket er av malte taplatter med skyggefuge.

I taket er det montert høyttalere til musikknett.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Overflater på vegg og himling

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har flislagt overflate. I rommet er det to sluker, ett i den lukkede dusjn nisjen og ett som er dekket av vaskemaskinen i vaskemaskinnisjen.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• AVVIK

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

Høydeforskjellen mellom nisjekanten til vaskemaskinen, hvor gulvsluket er plassert, og gulvflis ved døren er målt til 11–15 mm, mens minstekravet er 25 mm.

Det foreligger ikke opplysninger om hvor høyt gulvmembranen dekker terskelen, noe som medfører usikkerhet knyttet til denne barrieren.

• KONSEKVENSTILTAK

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avklare om gulvmembranen er ført opp bak terskellisten til døren på badet. Dette er nødvendig for å sikre at konstruksjonen er tett opp til et nivå på minst 25 mm over slukristen under vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

102 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Våtrommet har to sluk, ett i dusjnisen og ett dekket av vaskemaskinen, som er plassert i plassbygget nisje. For å få tilgang til sluket under vaskemaskinen må denne flyttes ut av nisjen, noe som ikke var eller ble gjort.

Nivelleringspunkt for høydeangivelse av sluk i nisjen er hjørne nisjekanten som er nærmest døren.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluket under vaskemaskinen har vanskelig tilgjengelighet og inspeksjonsmulighet, og er derfor ufullstendig undersøkt, da vaskemaskinen i en trang nisje dekker sluket.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det bør etableres faste rutiner for å inspisere og rengjøre sluket som er skjult av vaskemaskinen, for å redusere risikoen for tette avløp og potensielle vannskader som følge av manglende vedlikehold. Begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Sluk i dusjnisen - mineralproduktet er ikke i ført under klemringen,



Nisje for vaskemaskin

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er kombinert bad og vaskerom.

Badet ble fornyet ifølge rekvisitt rundt 2005, og er utstyrt med:

- WC med innebygd susterne
- Dusjvegger med skyvedør
- Heldekkende servantplate med én servant
- Tre servantskap med dører
- Speilseksjon med lys
- Ett veggmontert skap på hver side av speilseksjonen
- Termostatstyrte varmekabler
- Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. Dessuten har ikke vegg og gulvflatene i rommet for det vegghengte toalettet vanntett membransjikt.

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Konsekvens / tiltak

Manglende drenering og lekkasjesikring kan føre til at lekkasjer forblir uoppdaget over tid og forårsaker fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Inspeksjon via luke i sisternenisjen viser at det ikke er etablert membran i nisjen. Ved lekkasje kan vann derfor trenge inn i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Montering av fuktsensor i bunnen av sisternenisjen koblet til automatisk vannstopp, slik at vanntilførselen stenges ved registrert lekkasje.



Mangler lekkasje åpning i vegg under toalettsskåla



Det mangler membran i innkassingen av toalettssisternen

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon

Våtrom er utstyrt med elektrisk ventilasjonsvifte i dusjnisen som sørger for mekanisk avtrekk. Tidligere takventil for naturlig ventilasjon er lukket. Øvrige deler av etasjen har grunnventilasjon gjennom spalteventiler i kjøkkenvinduer, veggventiler samt vinduer som kan åpnes.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• AVVIK

Bad og vaskerom i hovedetasjen mangler tilluftsventilering.

For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft medfører at luften ikke sirkulerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til helseskader, da fukt og forurensninger ikke fjernes effektivt fra våtrommet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte i underkant eller overkant av baderomsdøren, for å sikre god luftsirkulasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig innelima.



Ventilasjons viften i dusjnisen på badet

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i delingsvegg mellom stue og der dusjen på badet er installert.

Veggen mellom stue og bad er en bindingsverkskonstruksjon bestående av flere platelag mot stuesiden. Målingen ble foretatt i bindingsverket til veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte dør- og skuffefronter i heltre eik. Innredningen er ført helt opp til himlingen og avsluttet med profilert listverk i samme utførelse og stil som lyslisten under overskapene.

Benkeplatene har laminatoverflate med avrundede kanter. I benkeplaten er det nedfelt benkebeslag i stål med oppvaskkum og skyllekum, samt en elektrisk koketopp med fire kokesoner. Over koketoppen er det montert en mekanisk kjøkkenventilator med kanaltilkobling til utvendig takhatt.

Benkeseksjonene er tilrettelagt for frittstående komfyr og oppvaskmaskin, med nødvendige tekniske tilkoblinger for vann, avløp og strøm.

I overskapene er det avsatt plass til mikrobølgeovn. Ellers er det på kjøkkenet plassert ett frittstående kjøle-frysenskap med to dører.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over koketoppen er det montert en mekanisk kjøkkenventilator med kanaltilkobling til utvendig takhatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger

De innvendige vannledningene er av kobber, og installasjonen ligger synlig i bod og tekniske rom i kjeller. Ellers er kobberrørinstallasjonen skjult. Deler av anlegget består av glødde kobberrør med plasthylser. Kobberledningsnettets har vært ombygget og består av ledninger med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør

I kjellerboden med toalett er avløpsledninger og forgreninger frem til hovedetasjeplanet synlige. Ifølge siste salgsoppgave (verditakst) ble det innvendige avløpsrørpropplegget fornyet i 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport



Nye avløpsrør



Stakeluke ved gulvet

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon

Våtrom er utstyrt med elektrisk ventilasjonsvifte i dusjnisen som sørger for mekanisk avtrekk. Tidligere takventil for naturlig ventilasjon er lukket. Øvrige deler av etasjen har grunnventilasjon gjennom spalteventiler i kjøkkenvinduer, veggventiler samt vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

• AVVIK

Bad og vaskerom i hovedetasjen mangler tilluftsventilering.

For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft medfører at luften ikke sirkulerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering på bad og vaskerom for å sikre korrekt luftutskifting og sirkulasjon.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til fuktproblemer, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmeanlegg

Boligen er utstyrt med en Panasonic luft-til-luft-varmepumpe. Inndelen er montert på sydvestveggen i stuen. Utdelen er plassert på grunnmuren under altanen i boligens sydvestlige hjørne. Varmepumpen fungerer som en sentral varmekilde for boligen.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank

Varmtvannstanken på 200 liter er plassert på støpt gulv med vannbestandig klikkbelegg i teknisk rom i kjeller. Sikkerhetsventilen er koblet til en løs slange som er ført ned i slukristen.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank 200 liter



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Beskrivelse av det elektriske anlegget:

Boligen har to sikringsskap. Sikringsskapet i kjellerboden inneholder hovedinntakssikringer på 63 A samt kurssikringer for installasjonene i kjelleretasjen. Skapet har 5 fordelingskurser.

Sikringsskapet i hovedetasjen er plassert i gangen og er utstyrt med 5 fordelingskurser med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofachlig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofachlig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Dette er en enebolig i brannklasse 4, og har utgang fra alle plan direkte til terreng.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn

Vurdering av byggegrunnen er basert på stedlige observasjoner av tomtens overflate og topografi, og den vurderes å bestå i det vesentlige av stabile

Tilstandsrapport

løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering

Tidligere eier har i salgsoppgaven opplyst at dreneringen ble fornyet i 2003.

Det er synlig bruk av knotteplast på nordøst- og nordvestfasaden. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen som ligger skjult under terrenget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført i to byggetrinn: opprinnelig del fra 1943 og tilbygg fra 2005. Den eldste delen har grunnmur av plasstøpt betong med sparestein, og underetasjen består av to kjellerrom samt krypkjeller. Tilbygget har ringmur av Lecablokker. Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige konstruksjonsdetaljer, og vurderingen er derfor basert på synlige utvendige grunnmursflater og ventiler over terreng.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer

Rundt trappenedgangen til kjelleretasjen er det støpt terrengstøttemur inntil trappe arrangementet

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold

Det naturlige terrenget rundt boligen har et moderat fall på ca. 9 % mot sørvest.

Nedbørsfeltet som i størst grad belaster eiendommen, omfatter avrenning fra Kagholvegen. Terrengforholdene langs nordøstfasaden kan derfor medføre at overflatevann kan ledes inn mot grunnmuren ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• AVVIK

AVVIK

Det er generelt ikke etablert tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren. Dreneringen rundt grunnmuren er imidlertid fornyet, jf. eget punkt om drenering. Langs nordøstfasaden er det i tillegg utført masseutskifting, der eksisterende masser er erstattet med knust singel. Disse tiltakene bidrar til å redusere belastningen fra vann mot grunnmuren.

Ventilasjonsåpningen til den lukkede krypkjelleren under tilbygget ligger i nivå med omkringliggende terreng. Det er imidlertid montert svanehalsformede ventilasjonskanaler med åpninger godt over terrengnivå. Denne løsningen reduserer risikoen for at overflatevann trenger inn gjennom ventilasjonsåpningene.

Synlig grunnmursplate, også omtalt som knotteplast, mangler avslutningslist over terreng. Det er ikke undersøkt om avslutningen og innfestingen av grunnmursplaten under terreng er utført på en tilfredsstillende måte.

Samlet sett vurderes grunnmuren å ha en viss robusthet mot fukt- og vannbelastning som følge av fornyet drenering, masseutskifting og hevede ventilasjonsåpninger. Manglende terrengfall og usikre avslutningsdetaljer innebærer likevel at konstruksjonen kan være utsatt ved særlig stor eller langvarig belastning fra overflatevann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Konsekvenser/Tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Det bør samtidig sikres at vann fra Kagholvegen og omkringliggende terreng ikke konsentreres eller ledes mot nordøstfasaden.

Drenerende overflatemasser kan ved frost, tilslamming, isdannelse eller særlig store nedbørsmengder få redusert dreneringsevne. Slike masser bør derfor ikke alene betraktes som tilstrekkelig beskyttelse mot overflatevann.

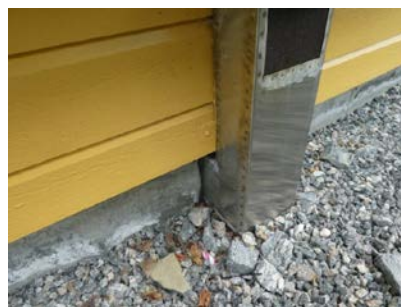
Fugene rundt de svanehalsformede ventilasjonskanalene bør undersøkes nærmere. Det bør kontrolleres at fugemassen er hel, har tilfredsstillende vedheft og fortsatt ivaretar sin tiltenkte tetningsfunksjon.

Det anbefales også å undersøke avslutningen og innfestingen av grunnmursplaten, både over og under terreng. Grunnmursplaten bør avsluttes med egnet list eller tilsvarende løsning som hindrer at vann, jord og fremmedlegemer trenger inn bak platen.

Dersom forholdene ikke utbedres, vil det være økt risiko for vanninntrengning og fuktbelastning i grunnmur, krypkjeller og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til fuktskader, muggsoppvekst, materialnedbrytning og redusert levetid for berørte bygningsdeler.

Se illustrasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ventil utsparinger i grunnmur som ligger i plan og under utve. terreng. Det er usikkert om grunnmurs flaten er beskyttet med knotteplast.

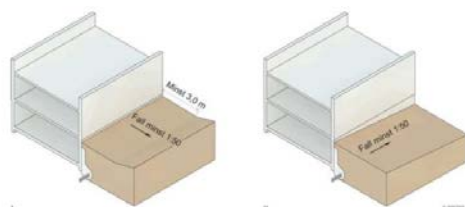


Fig. 32 a
Avledning av vann på terreng
I. Fall ut fra bygningen
II. Fall langs bygningen



Reff. Sintef - Anbefalte terreng fall kring grunnmur

I dette område er knotteplasten avsluttet med deknings list

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverkene er for lave (95 cm) i forhold til dagens forskrift, som krever en høyde på minimum 1,0 meter over gulvplanet.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Forskriftenes krav til minimumshøyde på rekkverk er fastsatt for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Avvik fra disse minimumskravene øker risikoen for personskader.

Rekkverkene bør forhøyes til dagens forskriftskrav på minimum 1 meter for å oppfylle byggetekniske krav, ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Den frittstående uteboden er fundamentert på peler og Lecablokker. Gulvkonstruksjonen består av impregnert trebjelkelag med pløyde gulvbord. Ytterveggene er oppført i uisolert maskin laftet plank.

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og pløyde takbord, tekket med Decra taksteinsprofilerte stålplater. Ytterdøren har glassfelt, og boden er i tillegg utstyrt med vinduer på nord- og vestfasaden. Foran vestfasaden er det etablert en treplatting på terreng.

I forlengelsen av den sørlige takflaten er det oppført et ikke måleverdig overbygd areal.

Utvendig er bygningen overflatebehandlet med maling eller beis i samme fargeutforming og stil som boligen.

Beskrivelsen er forenklet, og det presiseres at bygningen ikke er gjenstand for egen tilstandsvurdering i denne rapporten.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 112 m²/89 m² <i>Enebolig: Gang, Stue, Spisestue, Bad/vaskerom, Kjøkken, 3 Soverom, Bod, Teknisk rom</i> <i>Andre bygg: Bod</i> <i>Bruksareal andre bygg: 6 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 3 000 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 000 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 000 000 Konklusjon markedsverdi 3 000 000

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige utgifter vann og avløp	Kr.	16 700
Brannforsikring	Kr.	4 740
Eiendomsskatt	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Verdi av råtomt kr 529 300, og teknisk verdi av opparbeidingen KR 670 700

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

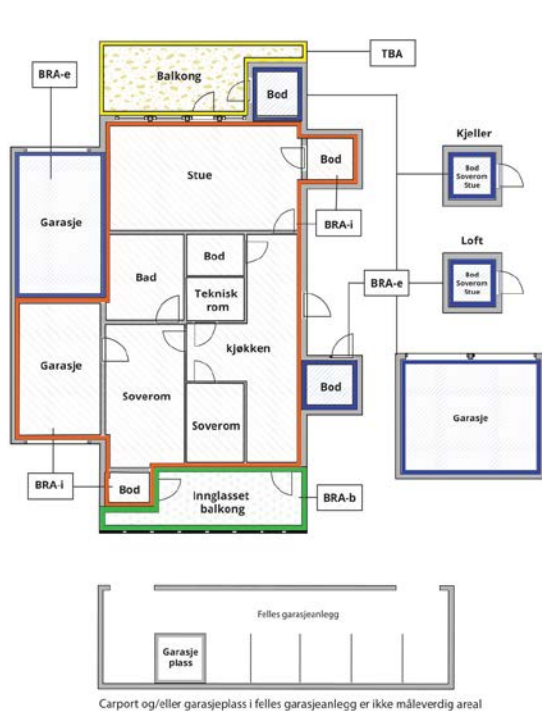
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	67
Underetasje		23		23	
SUM	89	23			67
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, spisestue, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje		Bod, teknisk rom	

Kommentar

Krypkjeller med etasjehøyde på ca. 0,7 m og et areal på ca. 27 m².

Gulvfundamentet under gulvet i 1. etasje i tilbygg 2 mot øst, med et areal på ca. 31 m², er utilgjengelig for inspeksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er foretatt ombygging og tilbygg på boligen. Det foreligger ingen konkret dokumentasjon på byggeåret, men tomten for tilbygget ble fraskilt i 2009, men vinduene som er montert er produsert i 2005.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Per Arne Helsem	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	7	51		0	639.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kagholvegen 33

Hjemmelshaver

Saadi Ari, Saadi Sadia Ismail

Kommentar

I tillegg omfattes eiendommen Kagholvegen 33 av tomten 1528-7/357 med areal på 112 m²

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	7	357		0	112 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kagholvegen 33

Hjemmelshaver

Saadi Ari, Saadi Sadia Ismail

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og attraktivt til langs sørsiden av Kagholvegen, i et etablert boligområde med eneboliger av varierende størrelse og alder. Det er ca. 2 km til Aure sentrum langs bilvei. Aure barneskole ligger om lag 1 km fra eiendommen, mens småbåthavnen ligger ca. 1,4 km unna langs bilvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei som er tilknyttet Kagholvegen, som er den kommunale tilkomstveien til boligområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av noen egen regulerings- eller utbyggingsplan.

I kommuneplanen for Sentrum-Ikornnes 2019–2029 (plandato 10.04.2019) er området avsatt til spredt boligbebyggelse.

Ifølge Sykkylven kommunes kartdatabase grenser eiendommen mot vest til reguleringsplanen Lillehaugen, og mot nord til reguleringsplanen Grebstad/Myra, som omfatter områdene B4, B5, B6, B7 samt deler av B1 og B2.

Om tomten

Tomten består av to parseller (gnr 7 og brn 51 og 357) som ligger fritt og attraktivt til, om lag 53 meter over havet. Terrenget har en naturlig helning mot sørvest, og boligens altan er orientert mot samme himmelretning med et åpent og frittliggende plenområde foran. Dette gir gode solforhold med kveldssol og solnedgang sommerstid omkring kl. 21.30.

Eiendommen er pent opparbeidet med store plenarealer, variert beplantning og ulike prydvexter som bidrar til et trivelig og velstelt uteområde. Langs grensen i enden av plenområdet foran boligen er det plantet fem frukttrær av ukjent sort.

Det er adkomst til eiendommen fra Kagholvegen via to avkjørsler, henholdsvis på nordvest- og sørøstsiden av boligen.

På parsellen sørøst for boligen er det oppført en frittstående carport. I tillegg er det oppført frittstående lekestue (bod) langs grenseområdene mot nord og sørvest.

Innkjørsel og parkeringsarealer er gruslagt, mens adkomsten til hovedinngangen er opparbeidet med gangsti belagt med belegningsstein.

Heftelser

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvisitent er det ikke tinglyst noen heftelser, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er gitt under disse forutsetningene.

Servitutter

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvisitent er det ikke tinglyst noen servitutter, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er avgitt under disse forutsetningene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Målebrev			Gjennomgått		Ja
Situasjonskart			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0164/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ari Saadi	Sadia Ismail Saadi

Gateadresse	
Kagholvegen 33	
Poststed	Postnr
SYKKYLVEN	6230

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0164/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AS, SIS

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjellerveggene og gulvet ble pusset opp november 2025. Det er ikke søket om godkjenning for arbeidet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Adresse

Kagholvegen 33, 6230 SYKKYLVEN

Dato for energimerking

29.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-324819

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

180190309

Gårdsnummer

7

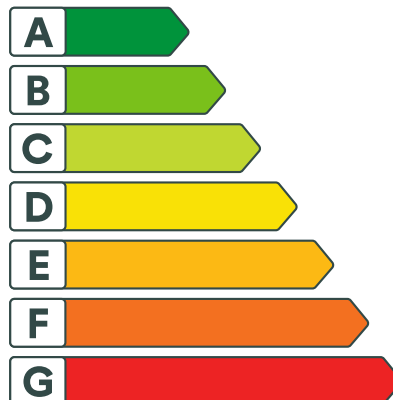
Bruksnummer

51

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1943

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

182,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

173,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 436 kWh



Kagholvegen 33, 6230 SYKKYLVEN



Detaljering

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



Kagholvegen 33, 6230 SYKKYLVEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 10: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



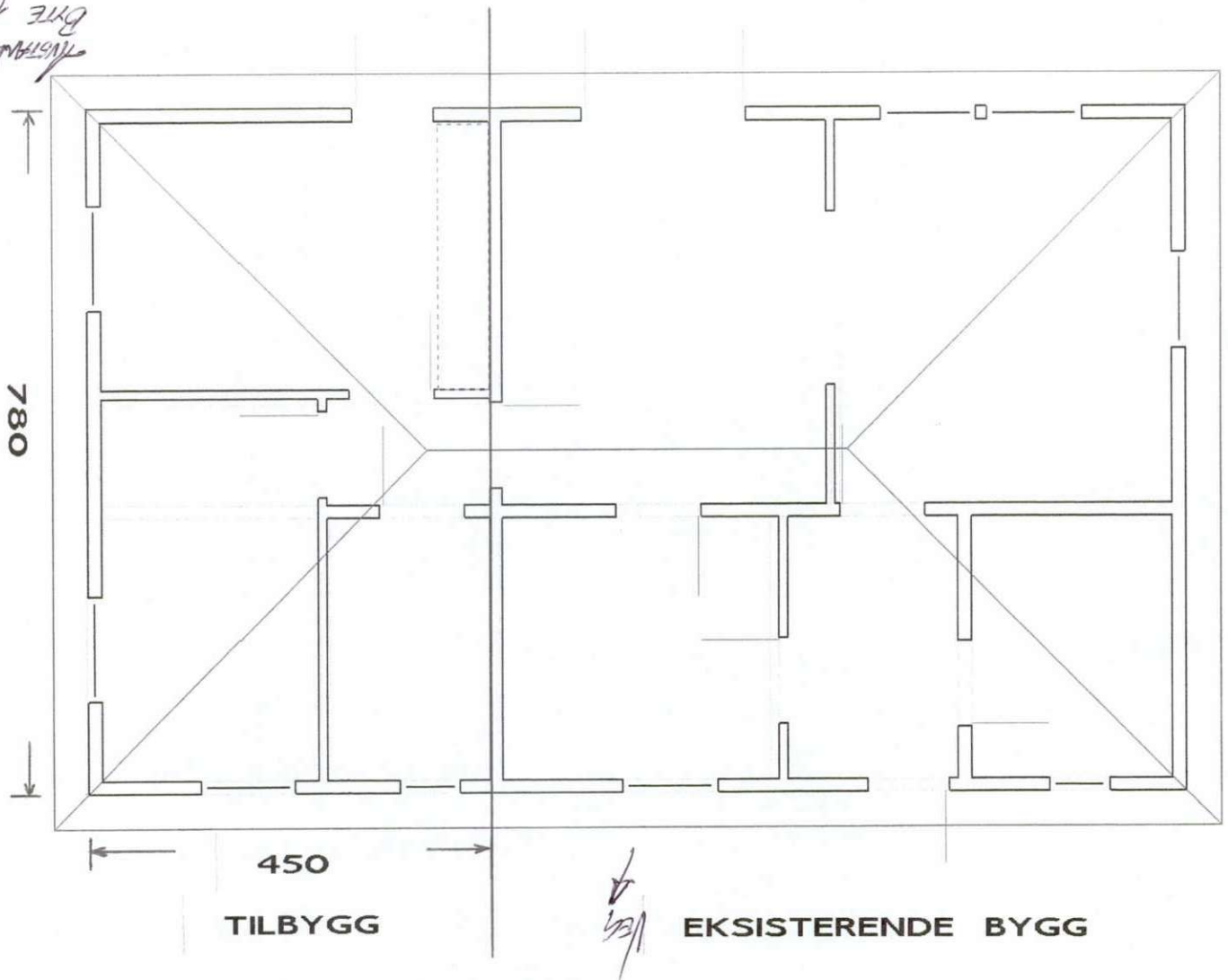
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

AVSTAND TIL
BYGGE 46 M.



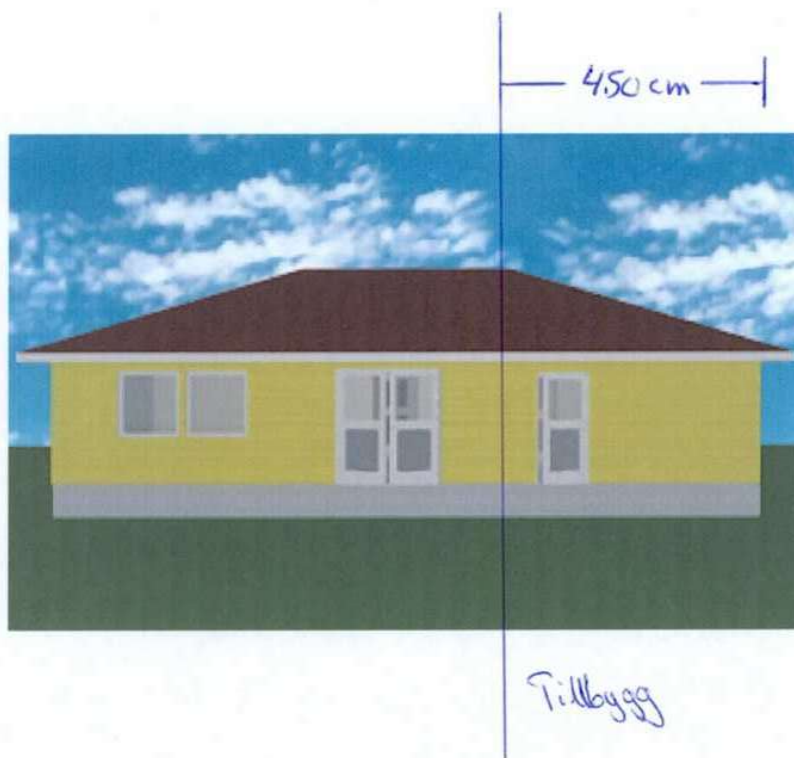
Sent. m/ Jørgen Nilsen 7.6.05

2 sølvbørster
1 kopperbørste

Sin færdigbygget (Biffing vindue)

Takvinkel som 10





Not plan



Mat Terje Grebstad



Ekstist. mot Linda K. Aurdal Wales



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 7

Bnr: 51

Fnr: 0

Snr: 0

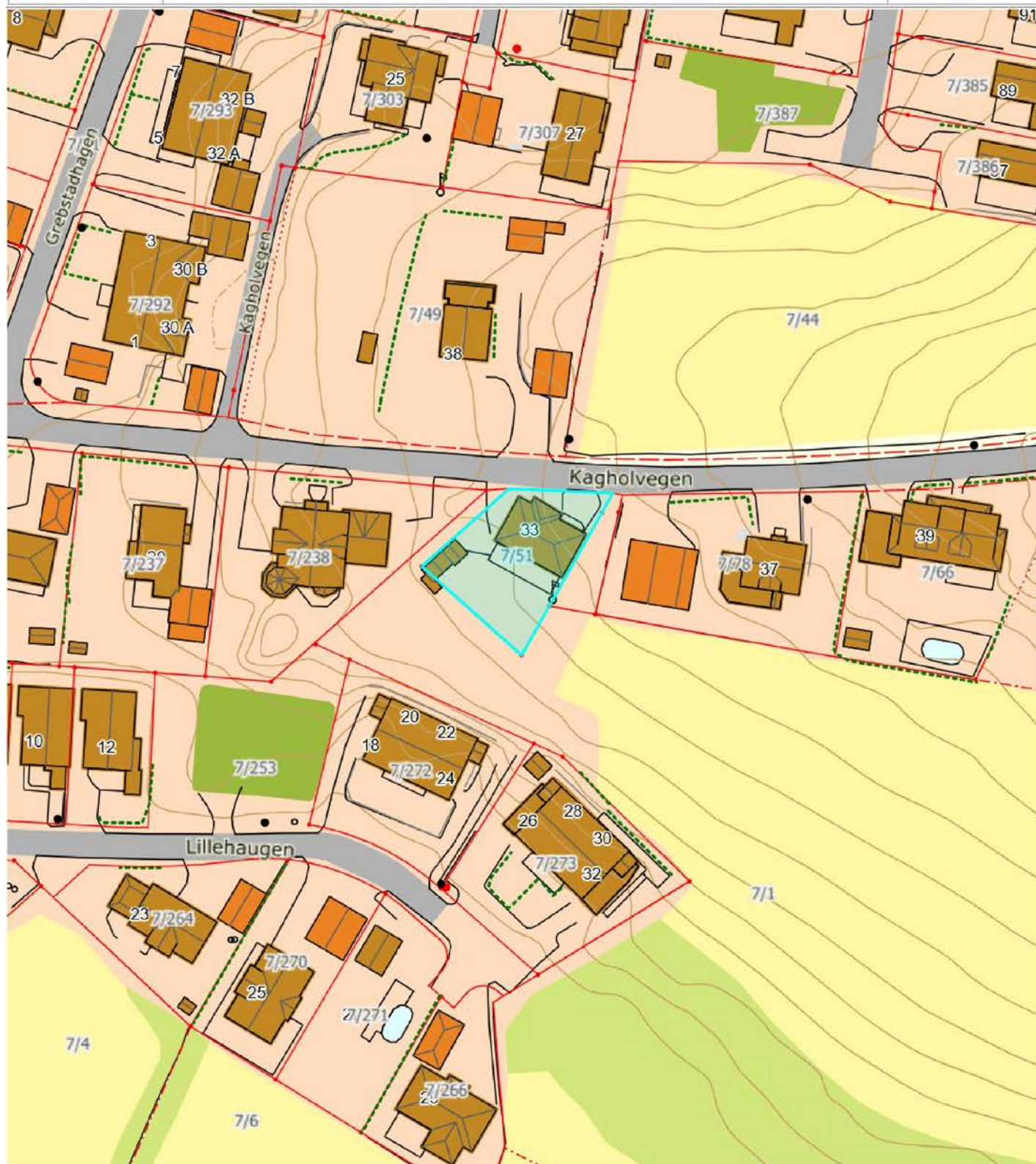
Hj.haver/Fester: Situasjonsskart

Dato: 6/8-2026 Sign: Situasjonsskart



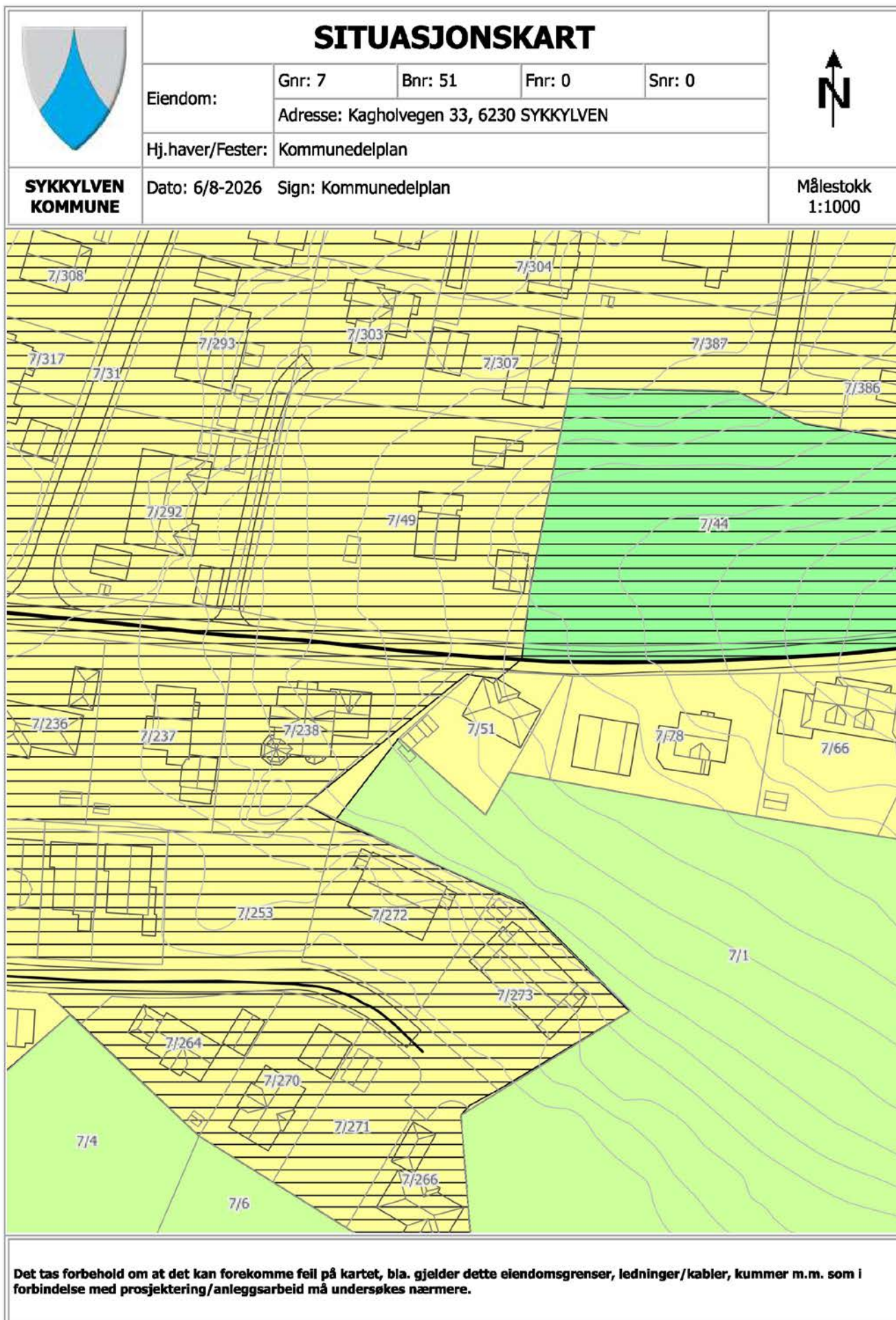
**SYKKYLVEN
KOMMUNE**

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





Nabolagsprofil

Kagholvegen 33 - Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

🚏 Grebstad/Kagholvegen	2 min 🚶
Linje 255	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 33 min 🚗

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	10 min 🚶
373 elever, 21 klasser	0.9 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	11 min 🚶
284 elever, 24 klasser	1 km
Sykkylven vidaregåande skule	13 min 🚶
250 elever, 17 klasser	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Coop Extra Sykkylven	17 min 🚶
------------------------	----------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

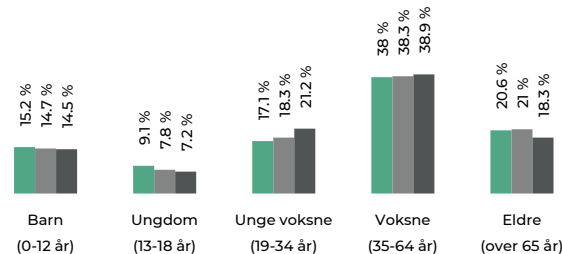
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullavik/Grepstad	1 369	650
Sykkylven	4 429	2 190
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
61 barn	1.1 km
Krikane barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
62 barn	1.5 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	20 min 🚶
28 barn	1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Sykkylven	17 min 🚶
Post i butikk	1.4 km
Rema 1000 Sykkylven	17 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100

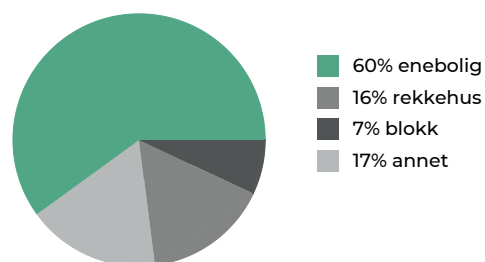
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Aure skule	10 min 🚶
Aktivitetshall	0.9 km
⚽ Ullavik skule	12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 km
🏊 Family Sports Club Sykkylven	6 min 🚗
🏊 Aktiv Trening Flisnes	1 t 1 min 🚗

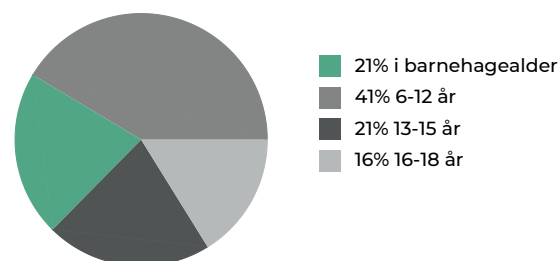
Boligmasse



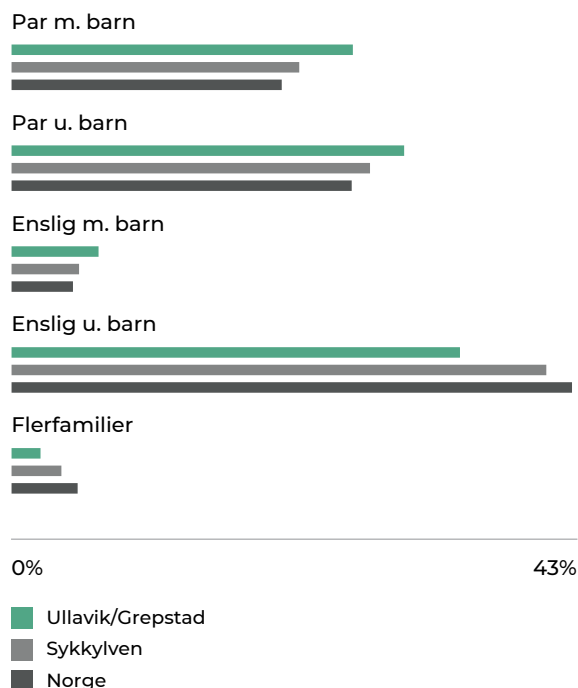
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	1 t 10 min 🚗
📍 Apotek 1 Sykkylven	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

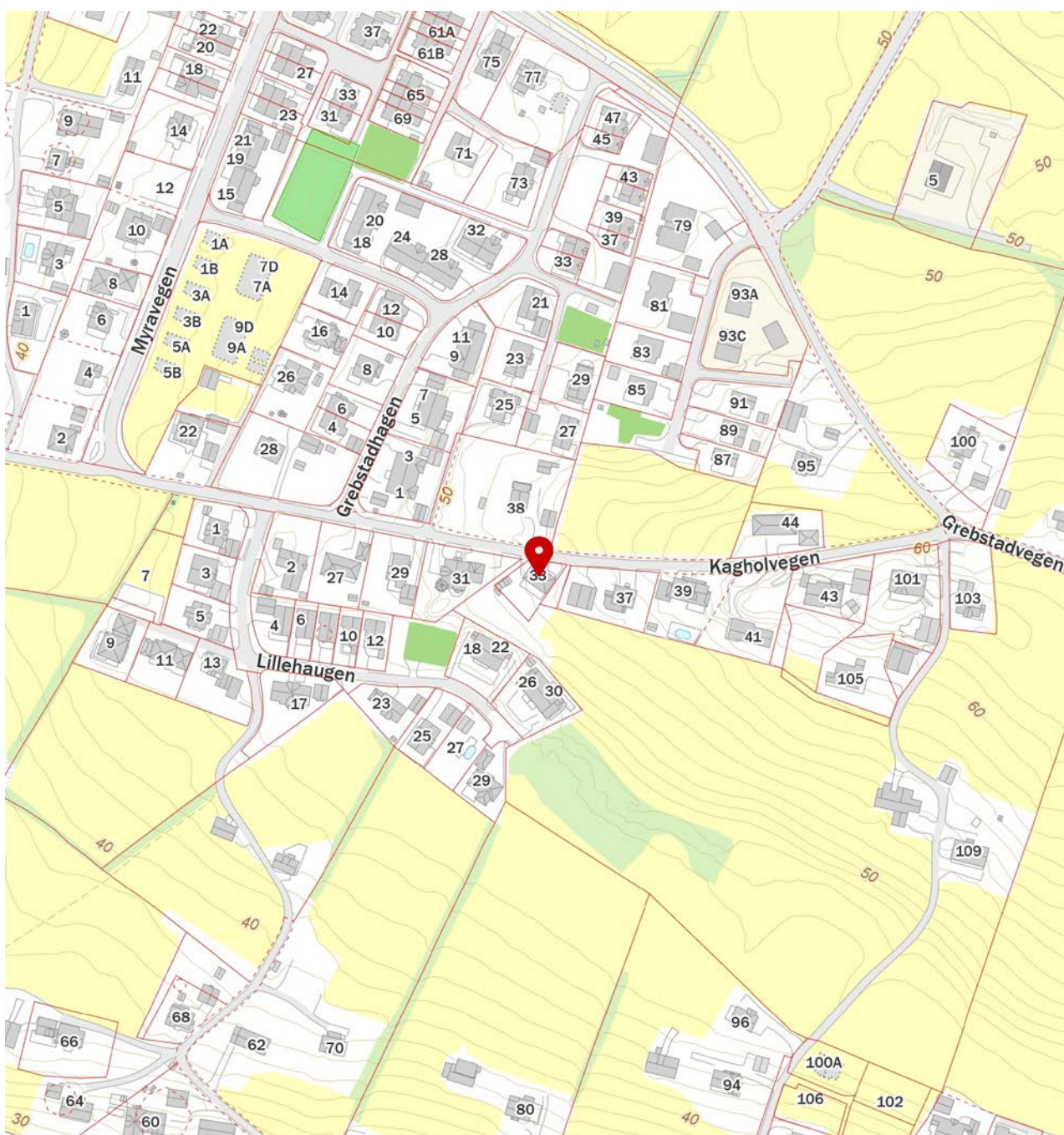
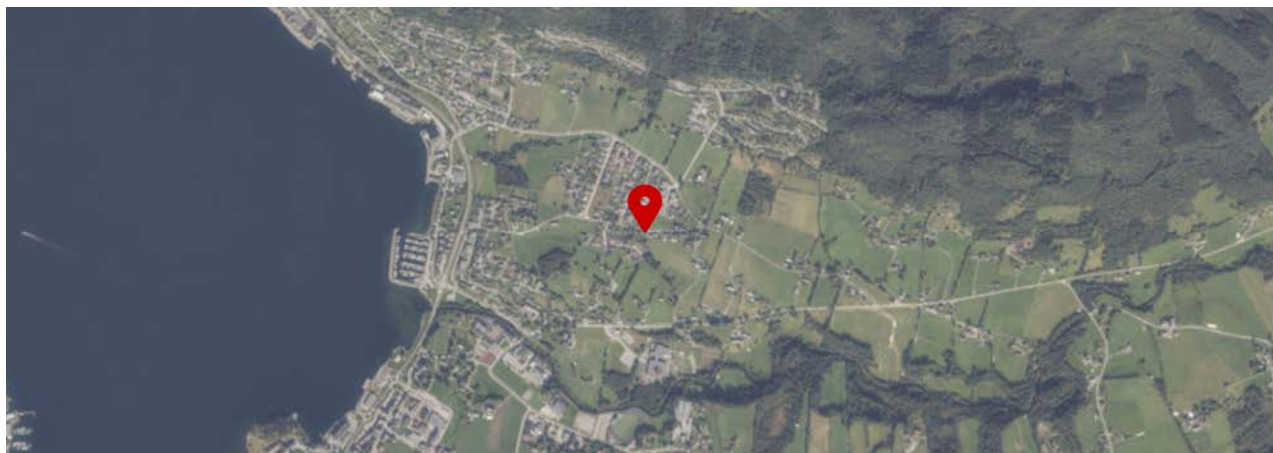


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

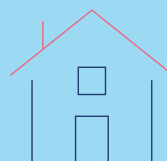
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0164/26

Adresse: Kagholvegen 33, 6230 SYKKYLVEN, gnr. 7, bnr. 51
og 357 i Sykkylven kommune.

Kontaktperson: Adrian Haddal

Tlf: 993 65 680

Epost: adrian@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/