

Eggevegen 27

SJØHOLT

notar



Prisantydning Kr. 3 690 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 231/277 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Eggevegen 27

Enebolig med utleieleilighet|Fantastisk fjordutsikt|Garasje|Barnevennlig område|Fint tomt med syd- og vestvendt veranda

Adresse	Eggevegen 27 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 3 690 000,-
Omkostninger	Kr 111 240,-
Totalpris	Kr 3 801 240,-
BRA-i/BRA Total	231/277 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1978
Soverom	4
Etasje	3

Enebolig i fredelig og barnevennlig boligområde på Sjøholtreitane, ca. 1,5 km nord for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Eiendommen ligger fint plassert, høyt i terrenget med en luftig og nydelig utsikt sydvestover mot Ørskogvika og Storfjorden. Boligen går over tre etasjer og er innholdsrik med bla 6 soverom (2 på loftet er ikke byggemeldt), 2 bad, vaskerom og 2 toalettrom. Godkjent utleiedel med skattefri inntekt som er utleid pr i dag. Nyere dekratak fra 2019. Huset fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det vil samtidig være naturlig med oppgraderinger/modernisering. Balkong mot syd og vestvendt veranda hvor både sol og den nydelige utsikten kan nytes til det fulle. Til Digerneset tar det ca. 15 minutter med bil. til Moa tar det ca. 25 minutter og til Ålesund sentrum ca. 35-40 minutte

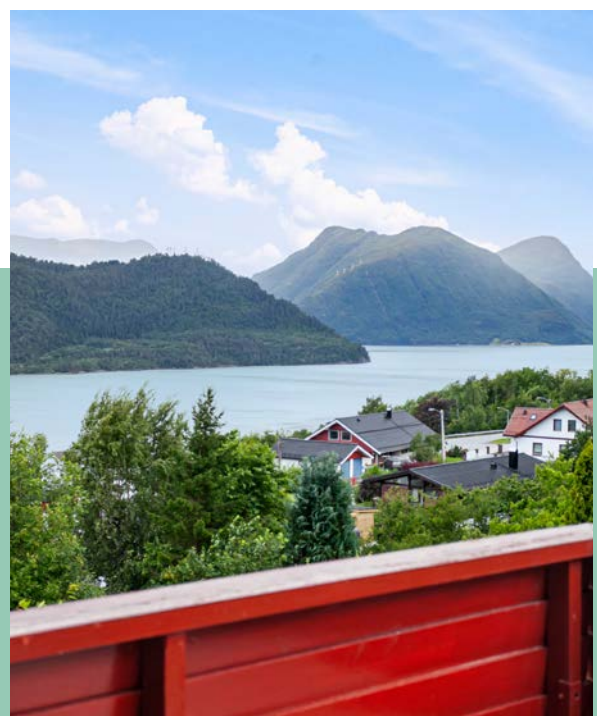
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	21
Vedlegg	24
Budgivning	85

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i fredelig og barnevennlig boligområde på Sjøholtreitane i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Gangavstand til Sjøholt sentrum med butikker, bank, samfunnshus, cafe, bensinstasjon, busstopp, barnehage m/m. Det er ca. 2 km til nyere og flott barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg med kunstgressbane, friidrettsbane og idrettshall. Til Digerneset tar det ca. 15 minutter med bil. til Moa tar det ca. 25 minutter og til Ålesund sentrum ca. 35-40 minutter. Sjøholt og nærområdene har ellers et eldorado av turmuligheter sommer som vinter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eggevegen 27, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0158/26

SELGER

Ragnar Elias Bakken

MATRIKKE

Gårdsnummer 697, bruksnummer 267, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.292 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med ulike prydbusker, plen og gruset oppkjørsel. Tomten er skrående.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.07.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

1978

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1978. Byggegrunnen består av fjell og sprengningsmasser.

Fundamenteringen er utført med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse.

Dreneringen består av en tomt opparbeidet med sprengsteinsfylling. Avløpsledningene er av PVC-plastrør, mens vannledningen er av ukjent type.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med stående bordkledning.

Taket er et saltak med en takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Taktekingen består av steinbelagte stålplater med takshingel som undertak.

Takrenner og nedløp er av metall.

Etasjeskillet mellom kjeller og første etasje er av betong, mens etasjeskillet mellom første etasje og loft er av tre, bestående av A-takstoler.

Vinduene er hovedsakelig malte med 2-lags glass fra byggeåret, men enkelte vinduer er av nyere dato. Hovedytterdørene i kjeller og første etasje er i teak. Det er en balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Eiendommen har en veranda mot vest med flislagt dekke og rekkverk av terrassebord. Mot sør er det en balkong med betongdekke, flislagt overflate og rekkverk med stolper av stål kledd med trebord. Utvendige trapper er i betong, hvor trappen ved inngangsdøren er flislagt.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Over halvparten av forventet levetid for undertaket er oppbrukt.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Bordkledningen er stedvis værslett og bærer preg av manglende vedlikehold.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Det er registrert rust i rekkverksstolpene på balkongen mot syd.

- Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Radon

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

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet har naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater gulv

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet har naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater, vegger og himling

Avvik: Overflatene har en del slitasje.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

- Kjøkken - Kjeller > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er registrert noen mindre, overfladiske skader på innredningen.

- Toalettrom - Loft > Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon

Avvik: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Toalettrom - Kjeller > Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon

Avvik: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- 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 - Innvendige avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- 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 utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Det er dagtank for oljefyr i luke ved loftstrapp.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Vannledninger er av ukjent type.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Generell

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Vannnett sjikt, membran og sluk

Avvik: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor

usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Generell

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

- Våtrom - Kjeller > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: 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.

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Det er rørgjennomføringer i gulv. Ukjent avslutning med membran rundt rørgjennomføringer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Septiktank

Det er en septiktank i betong fra 1978. Septiktanken ble frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig anlegg, men tanken er ikke fjernet. Ifølge eier er det ikke pålegg om fjerning av tanken.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1978.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ole Uren for ca 8 år siden, Torbjørn Eidskrem Byggeservice for ca 8 år siden, Ufaglært for ca 30 år siden, Ufaglært for ca 6 år siden, Ufaglært siden huset var nytt

Beskrivelse: Fliser begge bad lagt opp på golvbelegg for ca 30 år siden, utført av oss sjølv. Våtromsplater på bad oppe utført av snekker Ole Uren for ca 8 år siden og ny baderomsinnberdning bad oppe utført av Torbjørn Eidskrem Byggeservice for ca 8 år siden. Ny baderomsinnredning bad leilighet utført sjølv for ca 6 år siden. På vaskerom har det vært fliser på golv siden huset var nytt, fliser lagt av oss sjølv.

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

Ja

Beskrivelse: Litt antydning av fukt i garasje på nord- og øst-vegg, ellers ingen andre utettheter

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

sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: System-Electro AS i 2018, Eldar Bakken i tillegg

Beskrivelse: Skifta til jordfeilautomater begge sikringsskap, skiftet inntak og montert overspenningsvern, lagt opp trådbasert brannanlegg med brannsentral, seks meldere og to sirener. Skiftet til jordet stikkontakter kjellergang hovedleilighet. Alt dette utført i 2018 av System-Elektro AS, se samsvarserklæring. Egeninnsats elektro i tillegg av Eldar Bakken som var ansatt i System-Electro AS: Montert komfyrvakt kjøkken oppe, div omlegging i forbindelse med ny kjøkkeninnredning leilighet. Tilkobling lys ny badeinnredninger begge bad. Skifta varmekabeltermostater begge bad.

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Løvhammer AS i 2019

Beskrivelse: Skifta til nye takplater i 2019

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

Ja.

Beskrivelse: Leilighet er utleigd.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Leilighet er godkjent for både eget bruk og for utleie

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært nokre år etter innflytting

Beskrivelse: Heile loftet er innreidd av oss sjølv nokre år etter innflytting. Bl.a to soverom og et toalett.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Utført måling på 80-tallet.

21.1. Radonmåling

År 1987, Verdi 0.

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

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Vinduer mot sør i sokkelleiligheten ble utskiftet i 2019.
- Taket har steinbelagte stålplater som taktekking.
- Takrenner og beslag på taket, samt pipehatt, er skiftet samtidig ifølge eier.

2018:

- Innmaten i begge sikringsskap ble skiftet i 2018 av System-Elektro AS. Arbeidene omfattet blant annet nye jordfeilautomater, nytt inntak og overspenningsvern.
- Boligen har et fastmontert brannalarmanlegg med brannsentral, røykvarslere og sirener. Røykvarslerne er seriekoblet, slik at alarmen varsler flere steder i boligen samtidig. Anlegget ble montert i 2018 og har egen kurs i sikringsskapet.

2007:

- Det er luft-til-luft varmepumpe.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger iht reguleringsplan for Sjøholtreitane datert 21.05.1975. Deler av tomten er regulert til kjørevei (110 kvm).

Området mot nord er avsatt til boligområde.

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

OPPVARMING

Det er gulvvarme på begge badene samt vaskerom. Det er luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen har hatt jevnlig service hvert 2-3 år siden den ble montert. Siste service var for 2-3 år siden. Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsmuligheter i garasje samt på tomten.

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 Utleie

Boligen er registrert med utleiedel og hver del kan leies ut til boligformål.

Det er mulig for leieinntekter på rundt 8000 kr pr mnd som er skattefritt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse angående oppføring av bolighus datert 10.05.1978.

Det foreligger et vedtak angående å støype ei verandaplante på vestenden av huset datert 11.05.1979.

Det foreligger vedtak angående ombygging av kloakkledning sammen med byggemelding for garasje datert 11.11.1982.

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

BYGGETEGNINGER:

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

Det foreligger ikke plantegninger av loftsetasjen. Ifølge eier er denne innredet i ettertid i egenregi uten at det er søkt om bruksendring for loft. Tiltaket vurderes som søknadspliktig.

Inntegnet bod ved vaskerom i kjeller på plantegning er i dag slått sammen med vaskerom. Omgjøring fra sekundærrom (bod) til primærrom (vaskerom) er søknadspliktig, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent.

Det er også satt inn en dør mellom hoveddel og leilighet i kjelleren.

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. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Eier opplyser at det ble utført radonmålinger på 1980-tallet uten at det ble påvist forhøyede verdier. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

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

INNHold

Kjeller:

BRA-i 95 kvm: Bad, vaskerom, stue/kjøkken, gang, hobbyrom, soverom, toalettrom, 2 entré og 3 boder.

BRA-e 25 kvm: Bod.

1. Etasje:

BRA-i 95 kvm: Bad, kjøkken, stue, entré og 3 soverom

TBA 38 kvm: Veranda på ca. 28 kvm og balkong på ca. 10 kvm.

Loft:

BRA-i 41 kvm: Toalettrom, gang, 2 soverom og 4 kott

Garasje:

BRA-e 21 kvm: Garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 27.07.2026, utført av Jacob Engholm Holen.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 1978 med glatte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer medfølger ikke salget. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjeller:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum i stål. Ifølge eier ble kjøkkeninnredningen skiftet for ca. 6 år siden. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Av hvitevarer medfølger kun oppvaskmaskin.

Bad 1. etasje:

Badet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Ifølge eier ble våtrommet overflateoppusset for ca. 8-10 år siden, noe som omfattet nye våtromsplater på vegg og ny baderomsinnredning. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speilskap over servant, høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilasjon.

Bad kjeller:

Badet har flis på vegg i dusjsone og våtromsbelegg utenfor dusjsonen. I himlingen er det malte plater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Ifølge eier ble baderomsinnredningen skiftet for ca. 6 år siden. Rommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjhjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon.

Vaskerom kjeller:

Vegger med malt betong og panel, og panel i himlingen. Gulvet er flislagt. Ifølge eier har vaskerommet hatt fliser på gulvet siden boligen var ny. Rommet har opplegg for vaskemaskin og to vaskekummer i rustfritt stål. Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Det er naturlig ventilasjon.

Toalettrom loft:

Toalettrommet på loftet har belegg på gulv, vegger med tapet og skråhimling. Rommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant. Det er naturlig ventilasjon.

Toalettrom kjeller:

Toalettrommet i kjelleren har belegg på gulv, vegger med tapet og malt, slett himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant. Det er naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, flis og teppe.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmesentral: Det er en luft-til-luft varmepumpe fra 2007. Varmepumpen har hatt jevnlig service hvert 2-3 år siden den ble montert, med siste service for 2-3 år siden. I luke ved loftstrapp er det registrert en dagtank for oljefyr.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 300 liters varmtvannstank fra 1978.
- Branntekniske forhold: Boligen har et fastmontert brannalarmanlegg med brannsentral, røykvarslere og sirener. Røykvarslerne er seriekoblet. Anlegget ble montert i 2018 og har egen kurs i sikringsskapet. Røykvarslerne er tilkoblet brannsentralen. Boligen har pulverapparat og brannstige på gavlvegg mot vest.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 231 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 277 m²

TBA: 38 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Bad, vaskerom, stue/kjøkken, gang, hobbyrom, soverom, toalettrom, 2 entré og 3 boder

BRA-e: 25 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 95 m² Bad, kjøkken, stue, entré og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 41 m² Toalettrom, gang, 2 soverom og 4 kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Veranda på ca. 28 kvm og balkong på ca. 10 kvm.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 690 000,-

VERDITAKST

Kr 3 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 171,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon 140l.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 077,- pr 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 906 790,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 627 161,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER

kr. 3 690 000,- (Prisantydning)

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

kr. 92 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 111 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 801 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1977/102061-2/58 01.04.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1978/105076-1/58 10.08.1978 BESTEMMELSE OM GJERDE

GRUNNDATA

1977/802071-1/58 01.04.1977 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 223

2020/1688404-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1523 GNR: 97 BNR: 267

2024/274307-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 697 BNR: 267

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO
18.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
04.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: audun@notar.no
Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning, planskisse og dronefoto	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

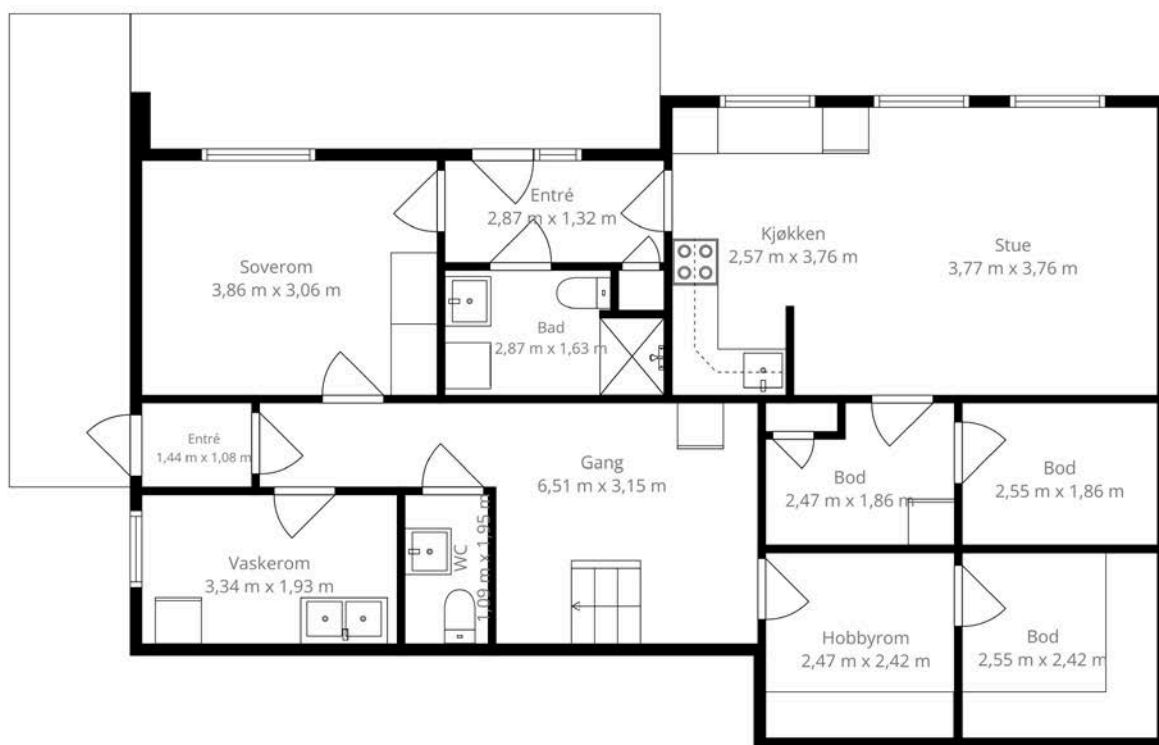
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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 av kjeller

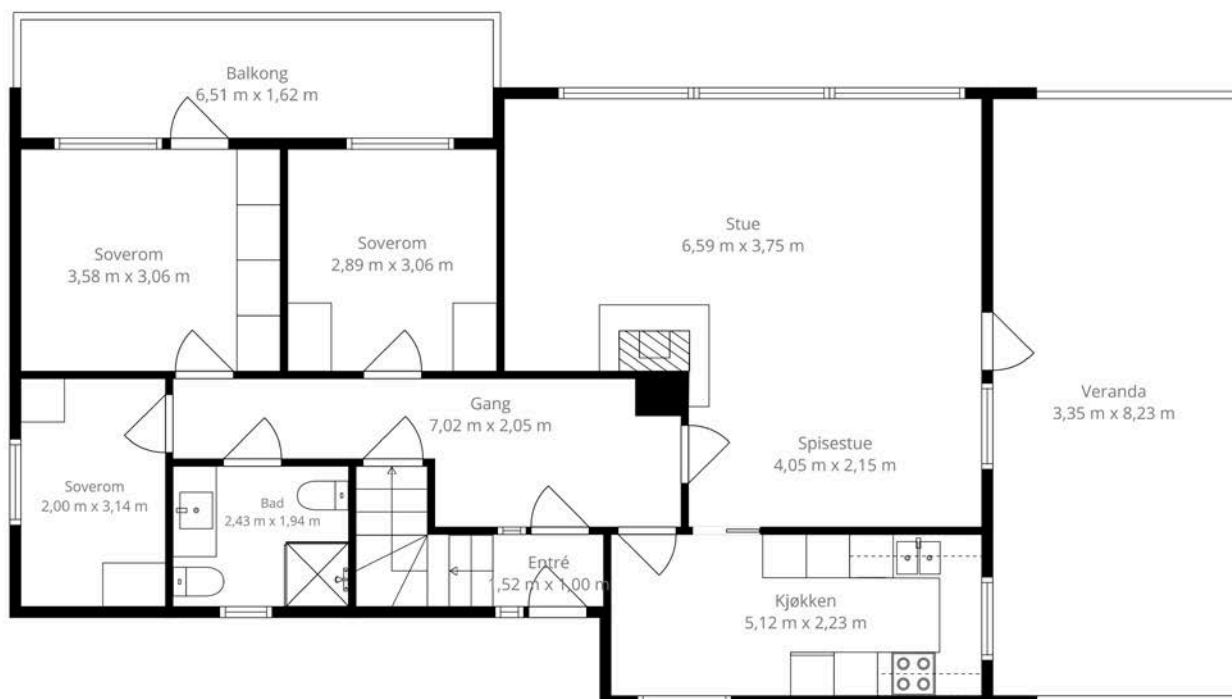


naava
TAKST

Mål beregnes Med Cubicaa- Teknologi. De Annes Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegning av 1.etasje

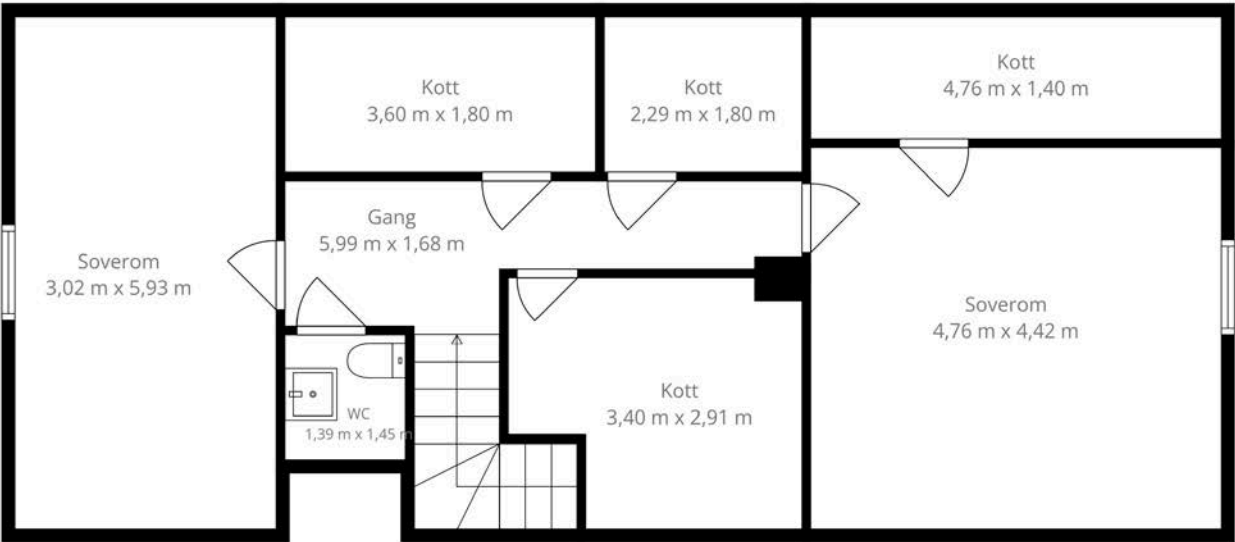


naava
TAKST

Mål Berregnes Med Cubica®-Teknologi. De Annes Å Være Målt Påløpings, Men Ikke Garanterte.



Plantegning av loftet



M32 Benignes Med Cubicula- Teknologi. De Ansen Å Være Måget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.



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

EGGEVEGEN 27

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Energiattest

Tilstandsrapport



Enebolig



Eggevegen 27/29 , 6240 ØRSKOG



ÅLESUND kommune

gnr. 697, bnr. 267

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 27.07.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 21643-1357

Eiendomsverdi ref nr: RR1944

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Enebolig med sokkelleilighet som benyttes til utleie. Boligen fremstår med normal standard og normalt vedlikehold sett i forhold til alder. Enkelte bygningsdeler og installasjoner er oppgradert i nyere tid. Registrerte avvik er i hovedsak aldersrelaterte og gjelder særlig våtrom, eldre tekniske installasjoner og enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. For nærmere beskrivelse og fastsatte tilstandsgrader vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har steinbelagte stålplater som takteking og takshingel som undertak. Takshingelen er fra byggeåret. Takrenner og nedløp er av metall. Takrenner og beslag på taket, samt pipehatt, er skiftet samtidig ifølge eier. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom. Ved fuktmåling på loft ble det ikke registrert unormale forhold. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Kledningen er fra byggeår, men er jevnlig vedlikeholdt ifølge eier. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer mot sør i sokkelleiligheten er av tre, beslått med aluminium på utsiden. Vinduer mot sør i sokkelleiligheten ble utskiftet i 2019. I kjeller mot øst er det et vindu som er utskiftet i senere tid. Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Det er teak hovedytterdør i kjeller og 1. etasje. Inngangsdøren i kjelleren er malt. Tilkost til veranda og balkong via balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Det er veranda mot vest på ca. 28 m² med flislagt dekke og rekkverk av terrassebord. I underliggende bod er det registrert saltutslag, men ingen tegn til fuktighet gjennom dekket. Ifølge eier er saltutslaget av eldre dato, fra før dekket ble flislagt. Det anbefales likevel å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

Mot sør er det en balkong på ca. 10 m² med betongdekke, flislagt overflate og rekkverk med stolper av stål kledd med trebord. Utvendige trapper er i betong. Trapp ved inngangsdør er flislagt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og teppe. Vegger er med tapet og malte plater. Himling er med malte plater og trepanel.

Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er av betong. Etasjeskillet mellom 1. etasje og loft er av tre (A-takstoler).

Det er ikke gjennomført radonmålinger, og det er heller ikke utført tiltak mot radon i boligen.

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Gulv med parkett, fliser og beleg. Vegger med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp, og det er målt ca. 6 vekt%. (tørt treverk).

Trappene er utført i tre med trappeteippe på inntrinnene og håndløper på vegg. Trappen mellom kjeller og 1. etasje har åpne opptrinn, mens trappen til loftet er lakkert og har buet vange. Innvendige dører består av finerdører og formpressede innerdører. Eier opplyser at de ikke er kjent med at det har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er heller ikke registrert tegn til skadedyr på befæringsdatoen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge eier ble våtrommet overflateoppusset for ca. 8–10 år siden. Arbeidet omfattet nye våtromsplater på vegg og ny baderomsinnredning. Tettesjikt/membran og sluk ble ikke fornyet. Gulvet har fliser lagt på gulvbelegg. Flisene er ifølge eier ca. 30 år gamle. Underliggende gulvbelegg og sluk, som fungerer som membran, er fra byggeår.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallet mot sluk fra dør er målt til 16 mm.

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, både skjult og synlig, typisk før 2000. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm. Våtrommet har innredning med heldekkende servant, speilskap over servant, høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Kjeller › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge eier ble baderomsinnredningen i sokkelleiligheten skiftet til ny for ca. 6 år siden, utført av eier selv. Utover innredningen er det ikke opplyst om nyere arbeid på våtrommet. Gulvet har fliser lagt på eldre gulvbelegg fra ca. 30 år siden, og gulvbelegget fungerer som membran. Tettesjikt/membran og sluk er fra byggeår.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk, men på grunn av sokkel ved dusjonen vil ikke lekkasjevann nå sluket.

Det er plastsluk. Det er lagt fliser på gulvbelegg for ca. 30 år siden, og gulvbelegget under fungerer som membran.

Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjhjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge eier har vaskerommet hatt fliser på gulvet siden boligen var ny, lagt av eier selv. Det er ikke opplyst om senere arbeid på våtrommet. Det er ukjent om det er membran under flisene, og tettesjikt/membran og sluk er aldri skiftet.

Veggene har malt betong og panel. Det er panel i himlingen.

Våtrommet har flislagt gulv og annen varmekilde. Fall mot sluk fra dør er målt til 24 mm pr meter.

Ukjent om det er membran under flis. Sluket er av plast.

Det er opplegg for vaskemaskin og to vaskekummer i rustfritt stål. Varmtvannsbereider er plassert i rommet.

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt, uten vesentlige skader. Innredningen er imidlertid fra 1978 og har en utforming, funksjonalitet og standard som er utdatert sammenlignet med dagens løsninger. På grunn av alder vurderes det som aktuelt med oppgradering eller utskifting.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i stål. Ifølge eier ble kjøkkeninnredningen i

sokkelleiligheten skiftet til ny for ca. 6 år siden, utført av eier selv.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom > Loft > Toalettrom

Toalettrommet har belegg på gulv og vegger med tapet. Rommet ligger på loftet med skråhimling.

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom

Toalettrommet har belegg på gulv og vegger med tapet. Malt, slett himling.

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant.

Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen har hatt jevnlig service hvert 2-3 år siden den ble montert. Siste service var for 2-3 år siden.

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er fra 1978 ifølge eier.

Boligen har to sikringsskap, ett for hoveddelen og ett for sokkelleiligheten. Det er montert intern strømmåler for sokkelleiligheten.

Innmaten i begge sikringsskap ble skiftet i 2018 av System-Elektro AS. Arbeidene omfattet blant annet nye jordfeilautomater, nytt inntak og overspenningsvern. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeidene.

Det er opplyst om enkelte senere elektriske arbeider, blant annet i forbindelse med kjøkken, bad og utskifting av termostater. Boligen har et fastmontert brannalarmanlegg med brannsentral, røykvarslere og sirener. Røykvarslerne er seriekoblet, slik at alarmen varsler flere steder i boligen samtidig. Anlegget ble montert i 2018

og har egen kurs i sikringsskapet.

Røykvarslerne er tilkoblet brannsentralen. Anlegget er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig, men eier opplyser at dette fungerer.

Boligen har pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell og sprengningsmasser ifølge eier.

Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling, fra 1978.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, og den er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Forstøtningsmurene er av betong.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av ukjent type fra 1978 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er en septiktank i betong fra 1978. Septiktanken ble frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig anlegg, men tanken er ikke fjernet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	277 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	256 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke plantegninger av loftsetasjen. Ifølge eier er denne innredet i ettertid i egenregi uten at det er søkt om bruksendring for loft. Tiltaket vurderes som søknadspliktig.

Inntegnet bod ved vaskerom på plantegning er i dag slått sammen med vaskerom. Omgjøring fra sekundærrom (bod) til primærrom (vaskerom) er søknadspliktig, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent.

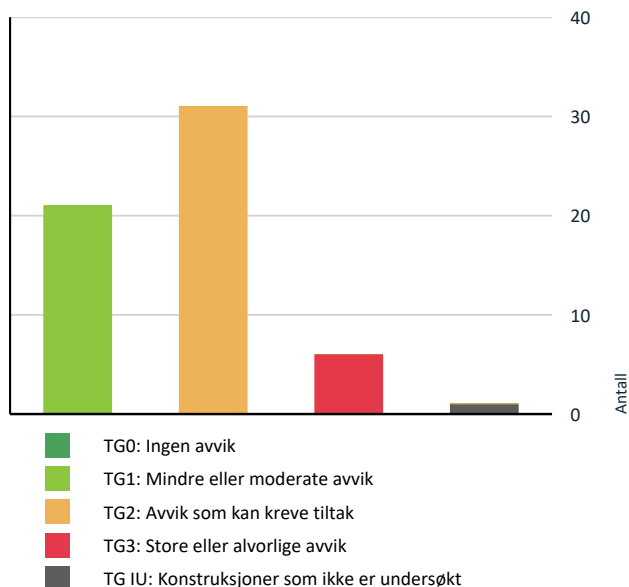
Garasje

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

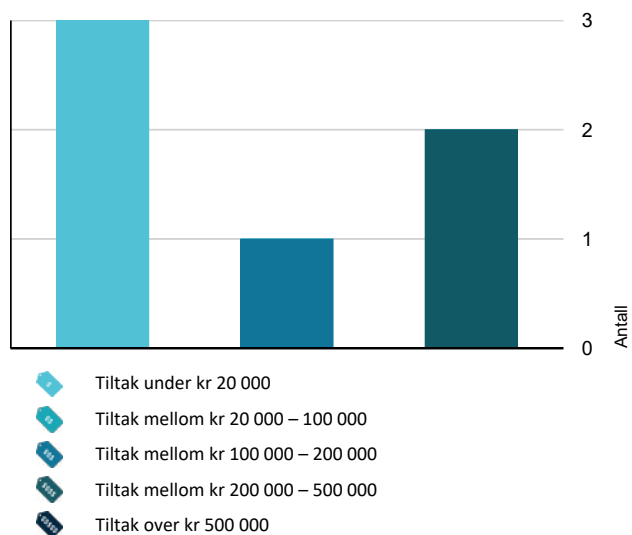
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
! Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takkvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har steinbelagte stålplater som taktekking og takshingel som undertak. Takshingelen er fra byggeåret.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet levetid for undertaket er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Undertaket nærmer seg slutten av forventet levetid og bør følges opp med jevnlig tilstandskontroll.

Dersom tilstanden forverres, bør utskifting vurderes for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Takrenner og beslag på taket, samt pipehatt, er skiftet samtidig ifølge eier.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom. Ved fuktmåling på loft ble det ikke registrert unormale forhold.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Kledningen er fra byggeår, men er jevnlig vedlikeholdt ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Bordkledningen er stedvis værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Maling av bordkledning må påregnes. Videre må det gjøres kontroll av kledning for å kartlegge behovet for stedvis utskifting.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer mot sør i sokkelleiligheten er av tre, beslått med aluminium på utsiden. Vinduer mot sør i sokkelleiligheten ble utskiftet i 2019. I kjeller mot øst er det et vindu som er utskiftet i senere tid. Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør i kjeller og 1. etasje. Inngangsdøren i kjelleren er malt. Tilkomst til veranda og balkong via balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda mot vest på ca. 28 m2 med flislagt dekke og rekkverk av terrassebord. I underliggende bod er det registrert saltutslag, men ingen tegn til fuktighet gjennom dekket. Ifølge eier er saltutslaget av eldre dato, fra før dekket ble flislagt. Det anbefales likevel å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

Mot sør er det en balkong på ca. 10 m2 med betongdekke, flislagt overflate og rekkverk med stolper av stål kledd med trebord.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert rust i rekkverksstolpene på balkongen mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Rust i rekkverksstolpene bør utbedres for å hindre videre utvikling av korrosjon, da dette kan svekke rekkverkets bæreevne og sikkerhet. Regelmessig vedlikehold og eventuell overflatebehandling anbefales for å forlenge levetiden på konstruksjonen.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i betong. Trapp ved inngangsdør er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og teppe.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er med tapet og malte plater. Himling er med malte plater og trepanel.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er av betong. Etasjeskillet mellom 1. etasje og loft er av tre (A-takstoler).



Radon

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble utført radonmålinger på 1980-tallet uten at det ble påvist forhøyede verdier. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med parkett, fliser og beleg. Vegger med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp, og det er målt ca. 6 vekt%. (tørt treverk).



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappene er utført i tre med trappeteppe på inntrinnene og håndløper på vegg. Trappen mellom kjeller og 1. etasje har åpne opptrinn, mens trappen til loftet er lakkert og har buet vange.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av finerdører og formpressede innerdører.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at de ikke er kjent med at det har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er heller ikke registrert tegn til skadedyr på befæringsdatoen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD



Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge eier ble våtrommet overflateoppusset for ca. 8–10 år siden. Arbeidet omfattet nye våtromsplater på vegg og ny baderomsinnredning. Tettesjikt/membran og sluk ble ikke fornyet. Gulvet har fliser lagt på gulvbelegg. Flisene er ifølge eier ca. 30 år gamle. Underliggende gulvbelegg og sluk, som fungerer som membran, er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallet mot sluk fra dør er målt til 16 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, både skjult og synlig, typisk før 2000. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fukttinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat for renovering av våtrommet er medregnet under punktet "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant, speilskap over servant, høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen på våtrommet.
- Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig luftkvalitet.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge eier ble baderomsinnredningen i sokkelleiligheten skiftet til ny for ca. 6 år siden, utført av eier selv. Utover innredningen er det ikke opplyst om nyere arbeid på våtrommet. Gulvet har fliser lagt på eldre gulvbelegg fra ca. 30 år siden, og gulvbelegget fungerer som membran. Tettesjikt/membran og sluk er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggi dusjsone og våtromsbelegg utenfor dusjsone. I himling er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør tettes rundt rørgjennomføringene til servant for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk, men på grunn av sokkel ved dusjsonen vil ikke lekkasjevann nå sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at flisfuger i våtsone har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsone kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

KJELLER > BAD

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er lagt fliser på gulvbelegg for ca. 30 år siden, og gulvbelegget under fungerer som membran.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat for renovering av våtrommet er medregnet under punktet "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjhjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen på våtrommet.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting.

KJELLER > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge eier har vaskerommet hatt fliser på gulvet siden boligen var ny, lagt av eier selv. Det er ikke opplyst om senere arbeid på våtrommet. Det er ukjent om det er membran under flisene, og tettesjikt/membran og sluk er aldri skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt betong og panel. Det er panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Overflatene har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting/utbedring av overflater må påregnes.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og annen varmekilde. Fall mot sluk fra dør er målt til 24 mm pr meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent om det er membran under flis. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er rørgjennomføringer i gulv. Ukjent avslutning med membran rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Ved renovering av våtrommet bør rørgjennomføringer i våt sone (gulv) unngås, eventuelt tilstrekkelig tettes med egnet produkt.

Kostnadsestimat for renovering av våtrommet er medregnet under punktet "Generell"

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og to vaskekummer i rustfritt stål. Varmtvannsbereider er plassert i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum av stål. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt, uten vesentlige skader. Innredningen er imidlertid fra 1978 og har en utforming, funksjonalitet og standard som er utdatert sammenlignet med dagens løsninger. På grunn av alder vurderes det som aktuelt med oppgradering eller utskifting. Hvitevarer medfølger ikke salget.

Årstall: 1978

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum i stål. Ifølge eier ble kjøkkeninnredningen i sokkelleiligheten skiftet til ny for ca. 6 år siden, utført av eier selv. Av hvitevarer medfølger kun oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noen mindre, overfladiske skader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- For å fjerne avviket må skaden utbedres eller fronter med sakder utskiftes, men skadene vurderes som kosmetiske.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulv og vegger med tapet. Rommet ligger på loftet med skråhimling.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulv og vegger med tapet. Malt, slett himling.

KJELLER > TOALETTROM

1 TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant.

KJELLER > TOALETTROM

1 TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

1 TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen har hatt jevnlig service hvert 2-3 år siden den ble montert. Siste service var for 2-3 år siden.

I luke ved loftstrapp er det registrert en dagtank for oljefyr. Ifølge eier er et mange år siden denne var i bruk. Det var ikke mulig å besiktige tanken nærmere da håndløper i trapp stengte for åpning av luken.

Årstall: 2007

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.
- Det er dagtank for oljefyr i luke ved loftstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Dagtank bør fjernes.

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er fra 1978 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap, ett for hoveddelen og ett for sokkelleiligheten. Det er montert intern strømmåler for sokkelleiligheten.

Innmaten i begge sikringsskap ble skiftet i 2018 av System-Elektro AS. Arbeidene omfattet blant annet nye jordfeilautomater, nytt inntak og overspenningsvern. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeidene.

Det er opplyst om enkelte senere elektriske arbeider, blant annet i forbindelse med kjøkken, bad og utskifting av termostater.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har et fastmontert brannalarmanlegg med brannsentral, røykvarsler og sirener. Røykvarslerne er seriekoblet, slik at alarmen varslere flere steder i boligen samtidig. Anlegget ble montert i 2018 og har egen kurs i sikringsskapet.

Røykvarslerne er tilkoblet brannsentralen. Anlegget er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig, men eier opplyser at dette fungerer.

Boligen har pulverapparat. Det er brannstige på gavlvegg mot vest.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og sprengningsmasser ifølge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling, fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, og den er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekke, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av ukjent type fra 1978 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger er av ukjent type.

Konsekvens/tiltak

- Det bør avklares hvilken type vannledning som er benyttet. Konsekvensen av ukjent ledningstype er økt usikkerhet rundt tilstand, levetid og risiko for lekkasjer eller skader på vannledningen.

TG 1U Septiktank

Beskrivelse

Det er en septiktank i betong fra 1978. Septiktanken ble frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig anlegg, men tanken er ikke fjernet. Ifølge eier er det ikke pålegg om fjerning av tanken.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lager.

Byggeår

1984

Kommentar

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

256 m²/231 m²

Enebolig: 2 Toalettrom, 6 Soverom, 2 Gang, 4 Kott, 2 Bad, Kjøkken, Stue, 3 Entré, Vaskerom, Stue/kjøkken, Hobbyrom, 4 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 020 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

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

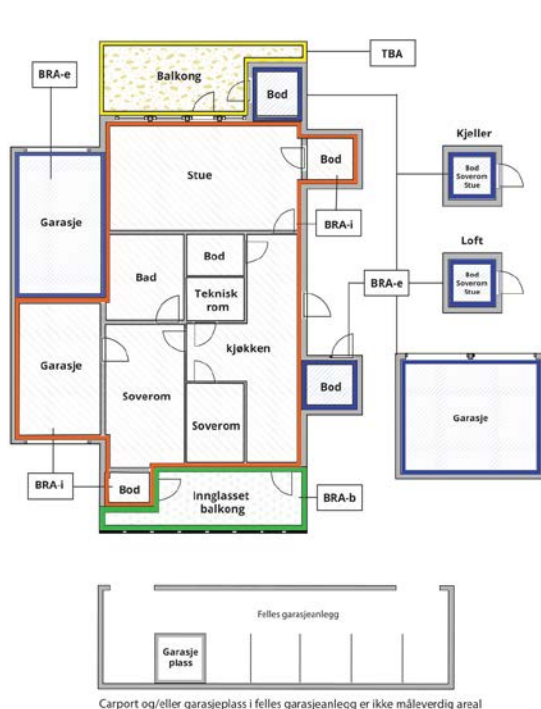
Hva er målverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41		44	85
1. Etasje	95			95	38		95
Kjeller	95	25		120			120
SUM	231	25			38	44	300
SUM BRA	256						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom, soverom, soverom, gang, kott, kott, kott, kott		
1. Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom, soverom, stue, entré		
Kjeller	Bad, vaskerom, stue/kjøkken, entré, gang, hobbyrom, bod, bod, bod, soverom, entré, toalettrom	Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet boligens utforming er det vanskelig å måle arealet nøyaktig og det tas spesifikt forbehold om arealavvik. For å kartlegge nøyaktig areal må det gjennomføres en innvendig skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger av loftsetasjen. Ifølge eier er denne innredet i ettertid i egenregi uten at det er søkt om bruksendring for loft. Tiltaket vurderes som søknadspliktig.

Inntegnet bod ved vaskerom på plantegning er i dag slått sammen med vaskerom. Omgjøring fra sekundærrom (bod) til primærrom (vaskerom) er søknadspolitig, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Ragnar Elias Bakken	Kunde
	Arild Bakken	Sønn til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	697	267		0	1291.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eggevegen 27

Hjemmelshaver

Bakken Ragnar Elias

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp, lagt om for få år siden. Septiktank er ikke fjernet, med frakoblet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.07.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	14.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	19.08.2026	

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 tilstandsgraden.

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 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."*



Adresse

Eggevegen 27, 6240 ØRSKOG

Dato for energimerking

10.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-328903

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179971186

Gårdsnummer

697

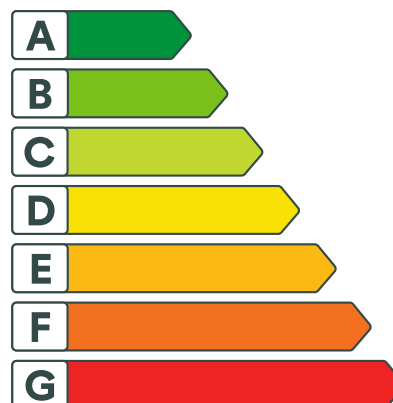
Bruksnummer

267

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

1978

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

300,0 m²

Oppvarmet bruksareal

275,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

205,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

195,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

53 812 kWh



Eggevegen 27, 6240 ØRSKOG



Detaljering

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



Eggevegen 27, 6240 ØRSKOG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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. Kjøøl - 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstatts, alternativt pelletskamin

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



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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0158/26	

Selger 1 navn
Ragnar Elias Bakken

Gateadresse	
Eggevegen 27	

Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240

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

1978

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

48

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind/Eika

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0158/26

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: REB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fliser begge bad lagt opp på golvbelegg for ca 30 år siden, utført av oss sjølv. Våtromsplater på bad oppe utført av snekker Ole Uren for ca 8 år siden og ny baderomsinnberdning bad oppe utført av Torbjørn Eidskrem Byggeservice for ca 8 år siden. Ny baderomsinnredning bad leilighet utført sjølv for ca 6 år siden. På vaskerom har det vært fliser på golv siden huset var nytt, fliser lagt av oss sjølv.

Arbeid utført av

Ole Uren og Torbjørn Eidskrem Byggeservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt antydning av fukt i garasje på nord- og øst-vegg, ellers ingen andre utettheter

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifta til jordfeilautomater begge sikringsskap, skiftet inntak og montert overspenningsvern, lagt opp trådbasert brannanlegg med brannsentral, seks meldere og to sirener. Skiftet til jordat stikkontakter kjellergang hovedleilighet. Alt dette utført i 2018 av System-Elektro AS, se samsvarserklæring. Egeninnsats elektro i tillegg av Eldar Bakken som var ansatt i System-Elektro AS: Montert komfyrvakt kjøkken oppe, div omlegging i forbindelse med ny kjøkkeninnredning leilighet. Tilkobling lys ny badeinnredninger begge bad. Skifta varmekabeltermostater begge bad.

Arbeid utført av

System-Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger: REB

2

Document reference: 1-0158/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifta til nye takplater i 2019

Arbeid utført av

Løvhammer AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet er utleigd

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet er godkjent for både eget bruk og for utleie

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Heile loftet er innreidd av oss sjølv nokre år etter innflytting. Bl.a to soverom og et toalett.

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

Beskrivelse

Utført måling på 80-tallet

21.1 Radonmåling

År

1987

Verdi

0

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

Initialer selger: REB

3

Document reference: 1-0158/26

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnar Elias Bakken	d5cee86952e6b75ad2198 5ca41c0451a764144b7	03.08.2026 16:53:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0158/26

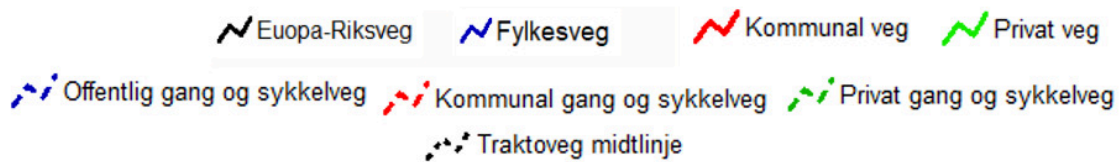
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
 Eiendomsteig	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



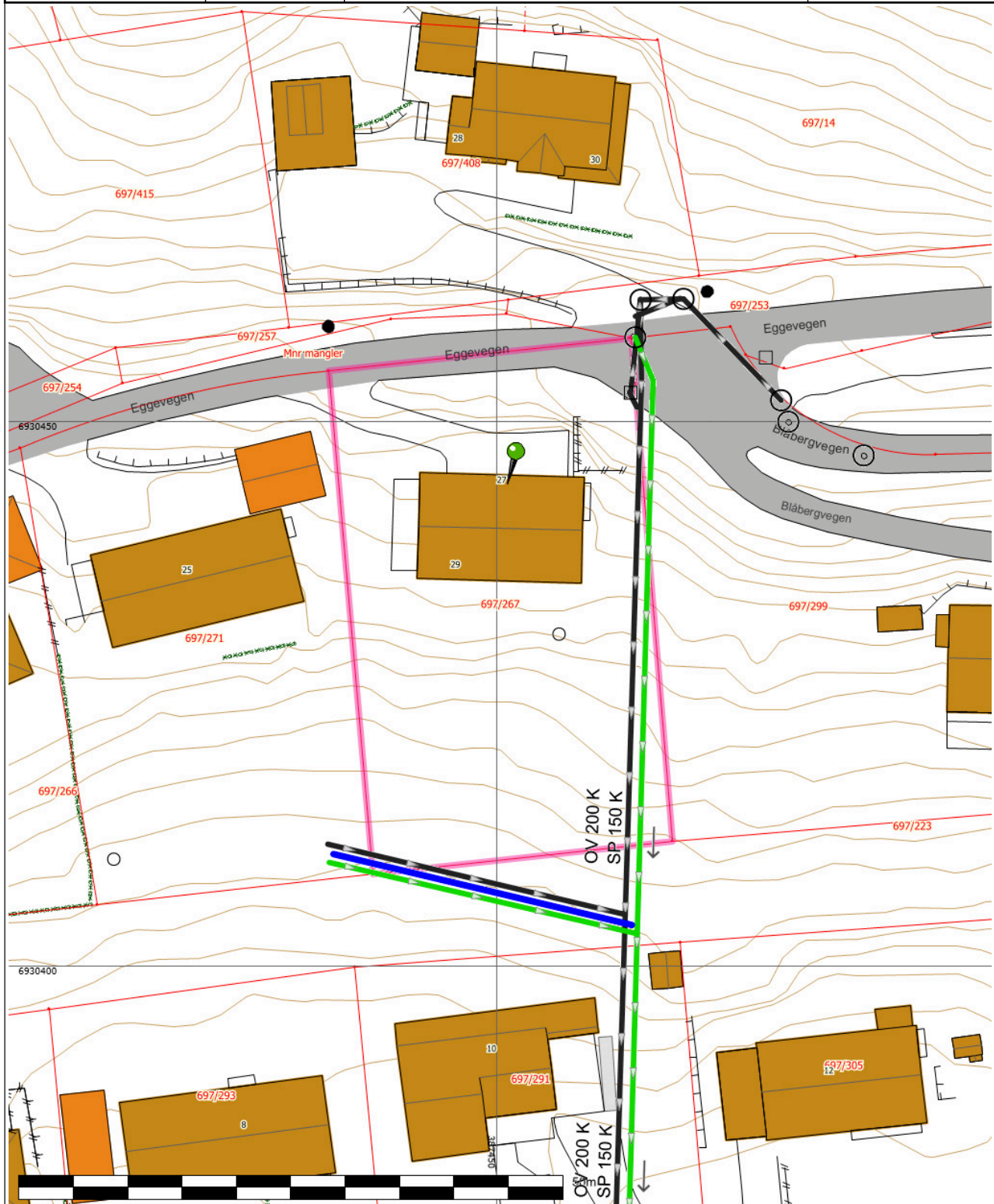
Eiendom:	Gnr: 697	Bnr: 267	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Eggevegen 27 6240 ØRSKOG, m.fl.
----------	------------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Kumlokk	Veg	Trapp
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

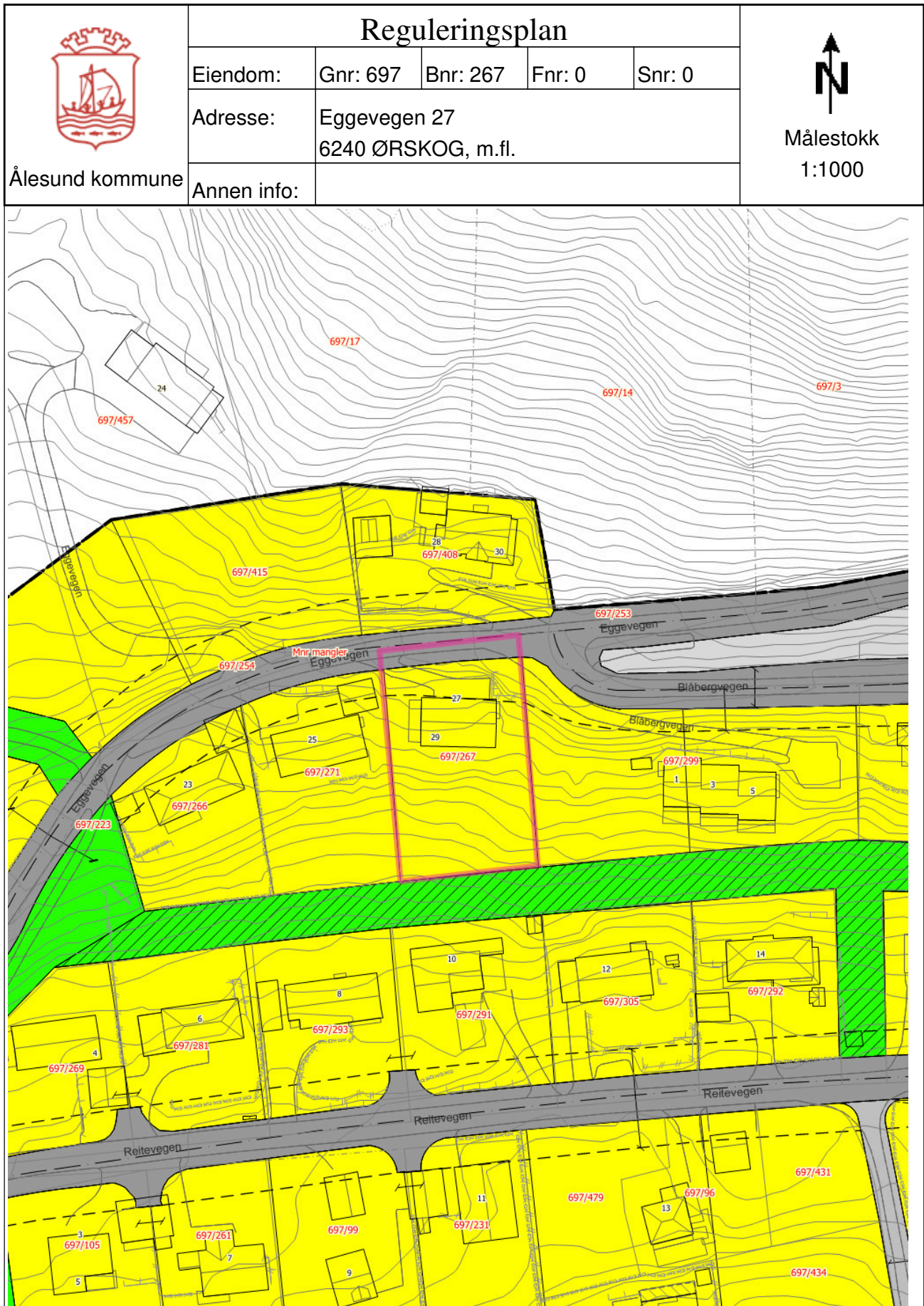
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

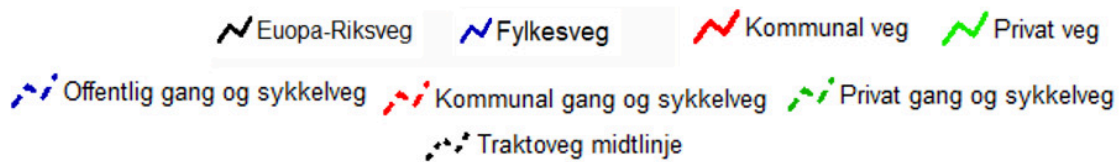
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv
	Hekk		MurLoddrett		Gjerde
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse		Høydekurve 1m Ålesund
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen		Påskrift reguleringsplan
	RpGrense		RpFormålgrense		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje
	Frisiktsone		Boligområde		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde
	Felles grøntareal				

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

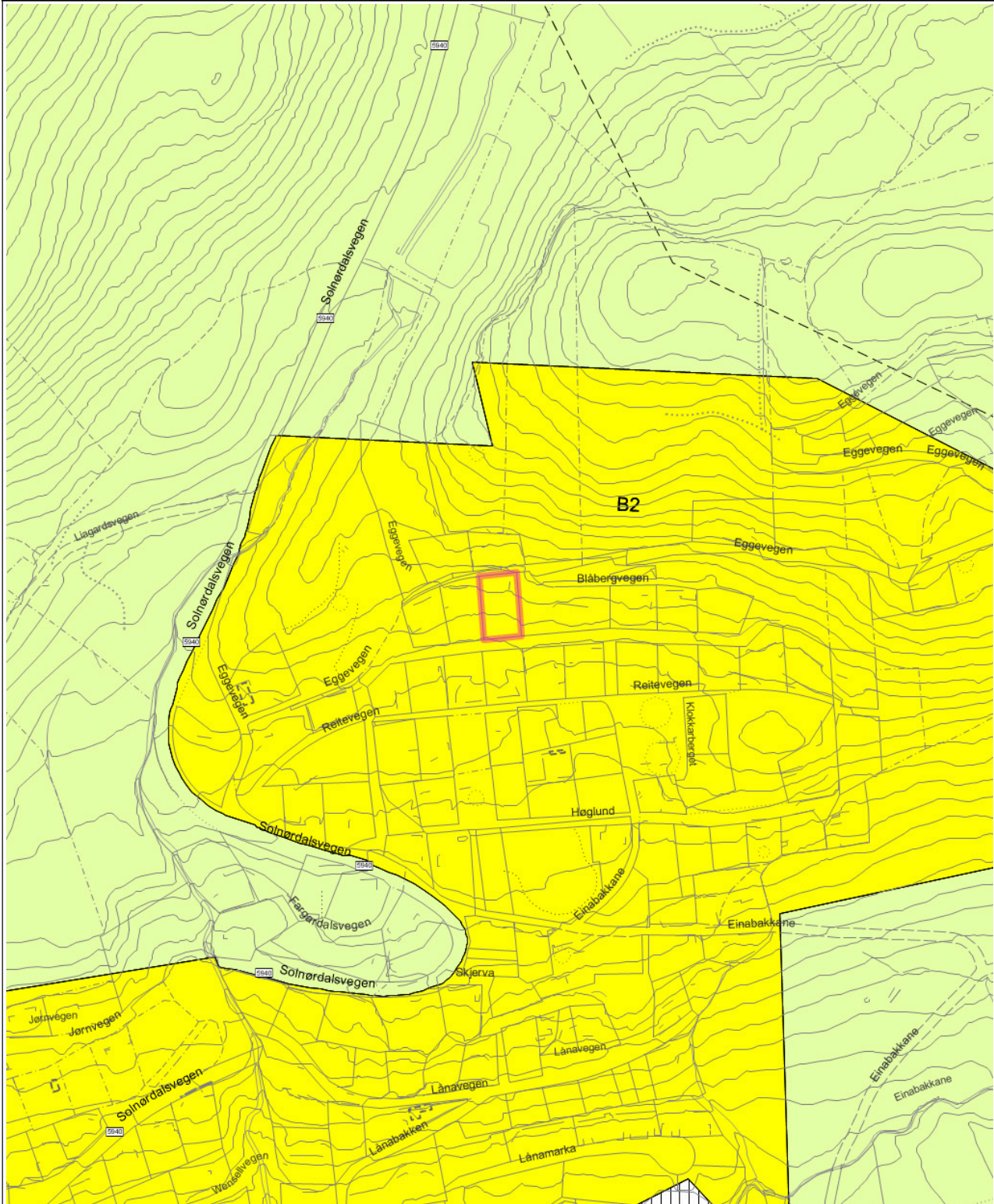
Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 267 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Eggevegen 27
6240 ØRSKOG, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Fylkesvegboks	 Fylkesveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Skjerm
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Skjerm
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Innsjøkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Kraftledning - Nåværende
 Grense for arealformål	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	 Boligområde - Nåværende
 LNF-område - Nåværende		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Euopa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
	 Traktovveg midtlinje		

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) 6240 Sjøholt		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 97/267		
Arbeids art Nybygg	Bygningens art bustadhus	Dato for søknad 19.10.76	Dato for vedtak 10.11.76	Sak nr. Del.sak 75/76
Byggherre Ragnar Bakken		Adresse 6240 Sjøholt		Tlf.
Anmelder Ingolf Kjerstad		Adresse 6384 Vikebukt		Tlf. 80111
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Det må setjast opp permanent trapp ved inngangsdøra.
2. Dør ut frå stue på gavlvegg mot vest må haldast stengt til det er gjort ferdig utanfor.
3. Det må ordnast tilkomstveg til sokkeletasjen utvendig.
4. Gjennomgangen frå kjellar i hovudhusværet til hybelhusværet må stengast før hybelhusværet blir teke i bruk.
5. Puss av grunnmur må gjerast ferdig.

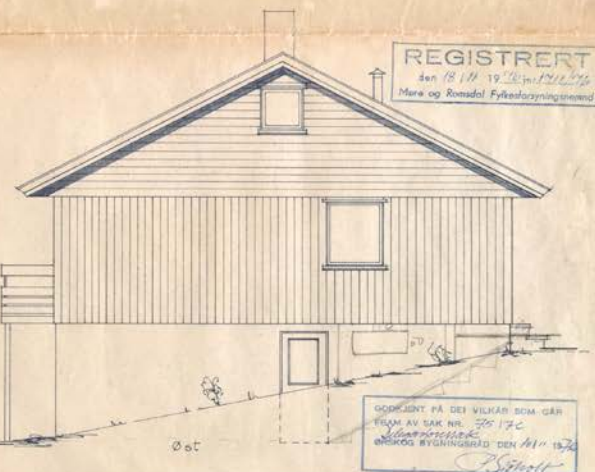
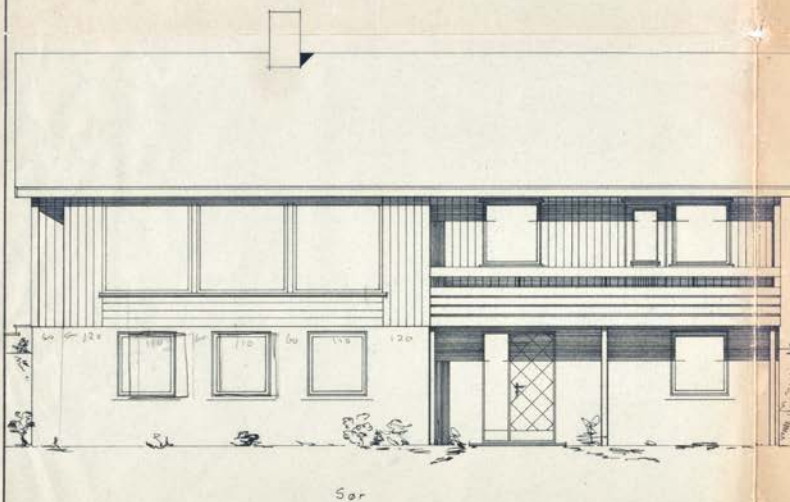
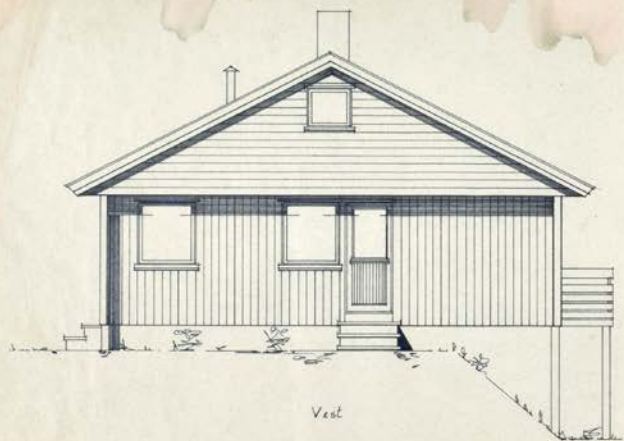
Arbeidet må være utført innen: 1 år.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Sjøholt, den, 10 5 1978	Stempel P. Sjøholt ing. Underskrift
---	---

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☐

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



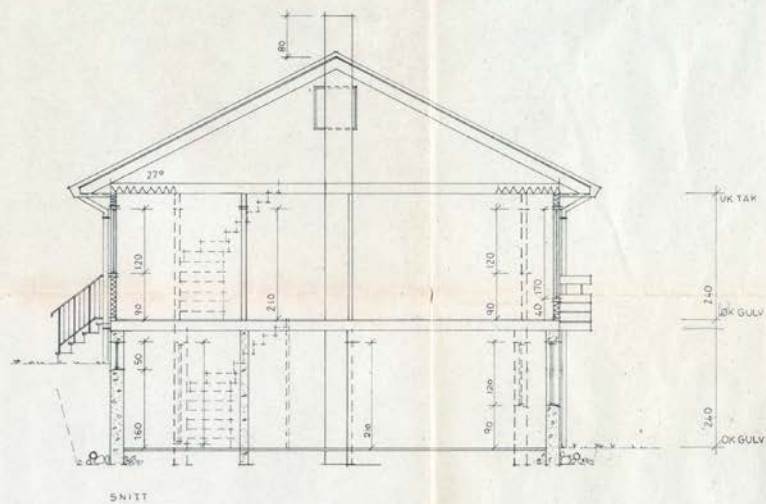
REGISTRERT
den 18/11 1915
Møre og Romsdal Fylkestyrelse

OPPTÆKT PÅ DET VELKÅR SOM GÅR
FRA AV TAK NR. 2017C
ØRSKOG BYGNINGSRÅD DEN 11/11 1974
P. Sjøholt

byggherre	Ragnar Bakken, 6240 Sjøholt	g.nr.	b.nr.	dato	15.10.74
blad	Fasader	Mål	1:50	Øst	

DOMAAS
Kontor: 6384 Vågå - TR 40111
Type nr. 155

Tegningene er iøvnskyttet og må ikke benyttes eller avlås med andre, K. & L. Domaas.



bygherre <i>Ragnar Bakken</i>	g.nr.	b.nr.	dato <i>15.10.76</i>
<i>6240 Sjøholt</i>		MM <i>1/50</i>	stg
Domaas BYGGKONK.L		TYPE NR. 155 +	
6184 Yrskutt - TR. *89111			

Tegningene er løsbakstøtt og må bare knyttes etter avtale med Byggr. M. & L. Domaas

Tegningene er ivareknyttet og må ikke benyttes etter avtale med Byggh. R. & L. Domaas.

Ragnar Bakken

6240 SJØHOLT

Dato 11. mai 1979
Jnr. 425/79
PS/kb

RAGNAR BAKKEN MELDING OM OPPFØRING AV VERANDA PÅ BUSTADHUS
GNR 97 BNR 267 PÅ SJØHOLTREITANE

Byggemelding med teikning og nabovarsel datert 25.04.79.

Bakken har planlagt å støype ei verandaplate på vestenden av
huset sitt.

Plata går i heile husbreidda og 3,30 m vestover.

Der vert kjellar under.

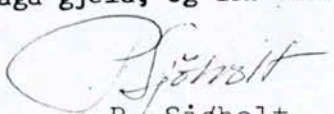
Det skal oppsetjast rekkverk etter gjeldande forskrifter.

V E D T A K

Bygningssjefen godkjenner byggemeldinga under føresetnad av at
det vert utført og innlevert statiske teikningar i samsvar med
gjeldande forskrifter for armerte betongkonstruksjonar, og at
verandaplata vert utført i samsvar med desse.

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

O. Saure
bygningssjef


P. Sjøholt
ing.

BYGGJEMELDING 2

for garasjer, uthus, båthus, buer o.l.

Byggjemeldingar med bilag må sendast i 2 eksemplarer. Set "X" i rutene og gje turvande tilleggsopplysningar. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		Drift og Kontroll Teknisk aetat Dato: 1/11-82 Arkiv: 97/267 for. 1009	
Til bygningsrådet i: ØRSKOG		Arbeidsstad: Sjøholt	
Byggherre: RAGNAR BAKKEN		Adresse: Sjøholt	
Ansvarshavende: RAGNAR BAKKEN		Adresse: Sjøholt	
Bygget	Bruttoareal: 24 m ²	Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bu	Anna
Vedlegg	☒ Målsett situasjonsplan/-kart påskrive namn på naboane og gjenbuarane ☒ Teikningar av plan, snitt, fasadar ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringar)		
Minste-avstandar	Til annan bygn. 1.2 m	Til eiged.grænse 0 m	Til veg (midten) ca 7.5 m
Veg	☒ Komm. veg ☐ Privat veg	☐ Veg skal opparbeiddast	☒ Tilkomstveg er teikna inn på situasjonsplanen/-kartet
Byggjegrunn, drenering	☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire	☒ Røyr ☐ Kultgrøft ☒ Sjøldrenering	Anna
Byggje-spesifikasjon	Fundamentering	☒ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarar	☐ Laus på bakken
	Utførsle	☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjonar/element	Fabrikk, type
	Materiale	☒ Tre ☒ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong	☐ Alu-minium ☐ Anna
	Fasadebehandling	☐ Liggjande kledning ☒ Stående kledning ☒ Puss ☐ Synlege fuger	☐ Alu-minium ☐ Anna
	Isolasjon	☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull	☐ Blokker ☐ Anna
	Innvendig kledning	☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater	☐ Panel ☐ Anna
	Taktekking	☐ 2 lag papp ☐ Takstein ☐ Skifer	☐ Alu-minium ☐ Anna
	Dokumentasjon	☐ Gjeven på teikningane ☐ Gjeven i eige vedlegg	Evt. tilv.
	Det vert med dette søkt om naudsynlige dispensasjonar for å få oppført garasjen i samsvar med gjevne opplysningar. Eg signer eller til eigen skuld vedtek klosselukkingsane m.m. som bygget kjem i konflikt med.		
	Andre opplysningar		
Under-skrifter	Sjøholt den 30/10-82 Ragnar Bakken Byggherre-underskrift Ragnar Bakken Melder-underskrift		

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSRÅDET	SJØHOLT	8. nov. 1982

Sak nr.

169/82. Saksh. Saure
Jnr. 1008

RAGNAR BAKKEN - SØKNAD OM OMBYGGING AV KLOAKKLEDNING I SAMBAND MED BYGGEMELDING FOR GARASJE

Søknaden er datert 30. okt. 1982 og gjeld kommunal stikkledning for kloakk, drens og vatn som går over gnr 97/267, omlag 3-4 m frå austgrensa.

Ragnar Bakken har levert byggemelding for garasje plassert mot nabo-grense i aust, altså over ledningsgrøfta. På grunn av det bratte terrenget må ledningane omleggast om Bakken skal kunne bygge der han har planlagt.

Det er enkelt å seie det slik at problema kunne vore unngått om ledningane var lagde i bytet frå først av. Grunnen til at grøfta og ledningane ligg som dei gjer, er det kostnads-messige. Det ville vorte vesentleg meir fjellsprenging og dermed større kostnader om grøfta var lagt lenger aust på grunn av ein fjellrygg.

Ledningane var planlagde slik som dei er bygde og tomtekjøparen var fullt klar over det når han valde tomta. Eg ser difor ingen grunn til at kommunen skal ta på seg kostnader med omlegging av ledningane.

På den andre sida ser eg ingen grunn til at ledningane ikkje kan leggast om dersom tomteeigaren finn det nødvendig eller sterkt ynskjeleg. Ledningane kan antan leggast om austover eller dei kan senkast så dei blir liggande under garasjen.

Dette er ei sak som må avgjerast av formannskapet. På grunn at at saka er knytt saman med ei byggesak, finn eg det rett at bygningsrådet gjev fråsegn.

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

Bygningsrådet har ingen merknad til at ledningane blir omlagde slik at Ragnar Bakken kan bygge garasje som omsøkt. Bygningsrådet meiner at kostnaden med omlegging må vere kommunen uvedkomande.

V E D T A K

Samrøystes etter innstillinga.

Bygningsrådet rår til at det blir gjeve dispensasjon frå avstanden til vegen slik at garasjen kan byggast.

Sign

Rett utskrift:

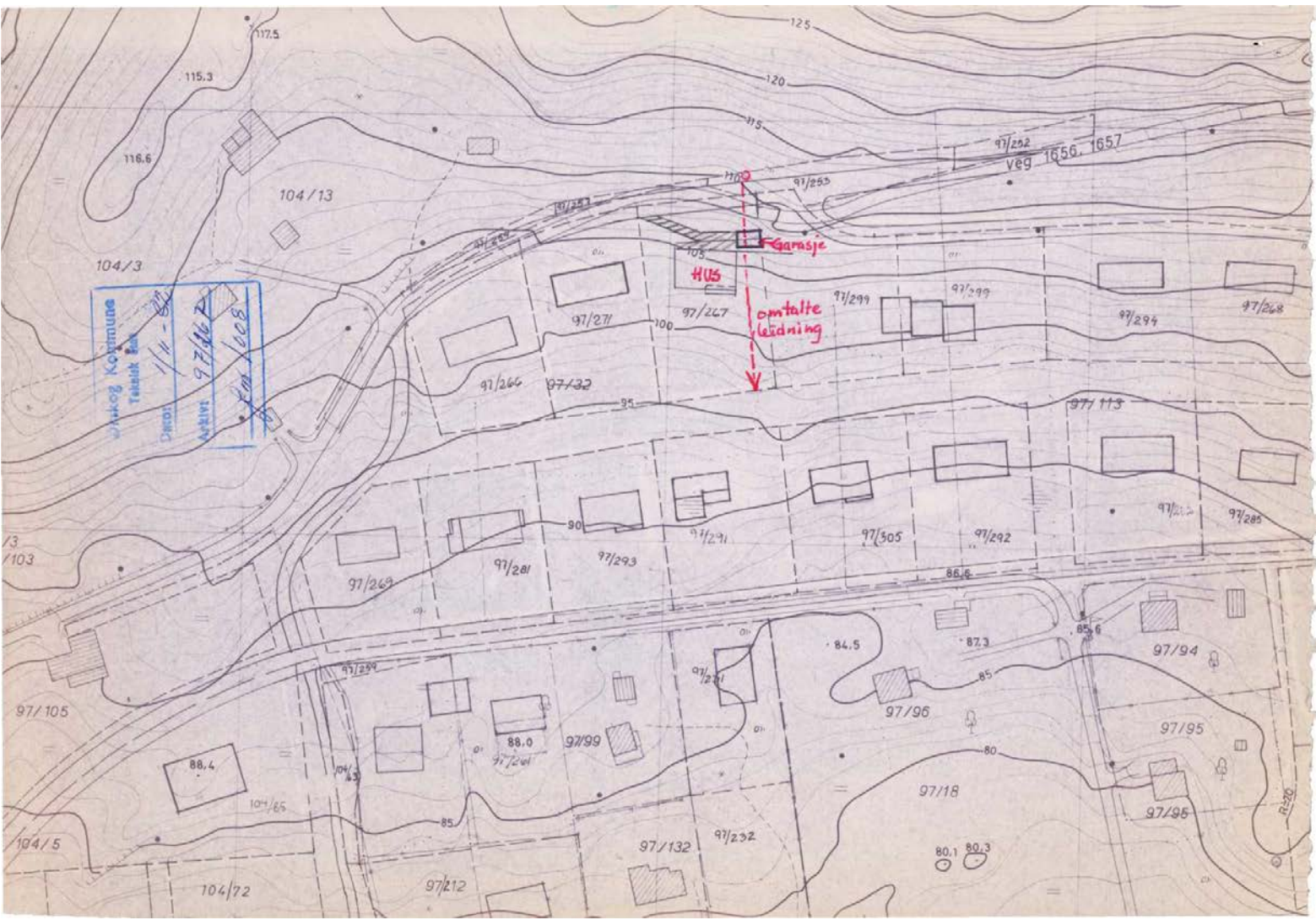
Ørskog teknisk kontor, 11.11.82

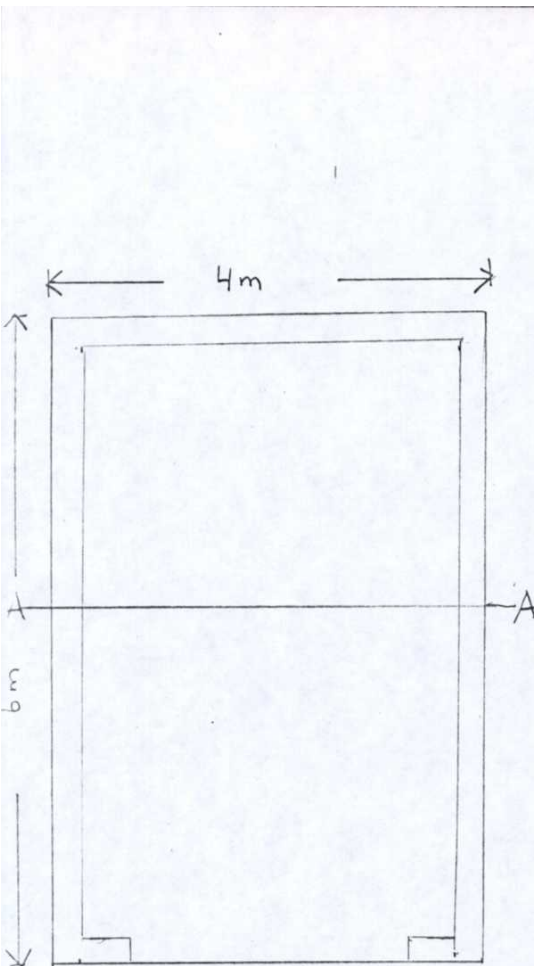
G. Ballehel

Utskrift sendt til

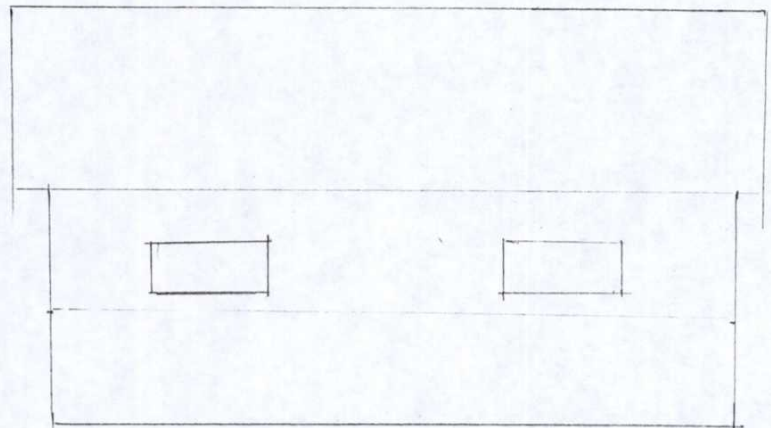
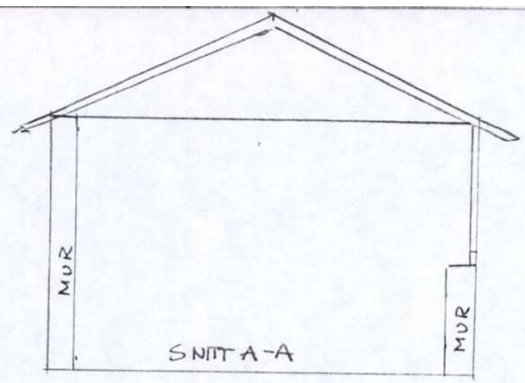
Ragnar Bakken
Formannskapet

Fylkesmannen i Møre og Romsdal





GRUNNPLAN



FASADE SØR

Dato: 1/11-82
 Nr: 97/267
 For: 1009

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
 FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. 183
 ØRSKOG BYGNINGSRÅD DEN 15/3 '83

CARL SIF - RAGNAR BAKKEN



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

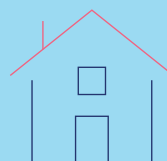
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 1-0158/26

Adresse: Eggevegen 27, 6240 ØRSKOG, gnr. 697, bnr. 267 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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/