

Lånemarka 53

SJØHOLT

notar



Prisantydning Kr 3 650 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig
BRA-i/BRA Total 146/151 kvm Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Lånemarka 53

Fin og romslig tomannsbolig | Flott utsikt | Meget sentralt og populært område | Stor terrasse + 2 balkonger | Carport

Adresse	Lånemarka 53 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 3 650 000,-
Omkostninger	Kr 92 340,-
Totalpris	Kr 3 742 340,-
BRA-i/BRA Total	146/151 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt tomannsbolig
Byggeår	2010
Soverom	3
Etasje	3

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2010 i populært boligområde på Lånemarka med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som Sjøholt har å by på. Flott utsikt sydvestover mot Ørskogvika. Stor markterrasse mot syd. Balkong i hovedetasjen og på loftet. Fint asfaltert tilkomstområde med carport med sportsbod i bakkant. Boligen går over 3 etasjer og inneholder bla. 2 bad og 5 soverom. Det gjøres dog oppmerksom på at soverommene og bad på loftet ikke er bruksendret fra originale tegninger som viser uinnredet loft. Praktisk og moderne kjøkken fra 2017 i hovedetasjen med integrerte hvitevarer. Eiendommen fremstår med god standard og har en meget sentral beliggenhet. Ca. 15 min kjøretur til Digerneset, ca. 25 min til Moa og ca. 35 min til Ålesund sentrum.

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
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	31
Vedlegg	35
Budgivning	95

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

visninger.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i meget populært boligområde på Lånemarka like ved Sjøholt sentrum. Her har man gangavstand til butikker, kulturhus med kino, 2 kafeer, bank, barnehage, bensinstasjon, bussforbindelse, treningssenter m.m. Barne- og ungdomsskole, samt flott idrettsanlegg ligger ca. 1 km unna. Ca. 35-40 minutters kjøretur til Ålesund sentrum og ca. 20-25 minutter til Moa og ca. 15 min til Digerneset. Nærområdet på Sjøholt byr ellers på en rekke muligheter både når det gjelder turmuligheter, fiske, bademuligheter og andre fritidssysler både sommer som vinter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lånemarka 53, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0073/25

SELGER

Tor Arne Sandsæter

MATRIKKE

Gårdsnummer 697, bruksnummer 438, seksjonsnummer 6, i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Rød og bokstav 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.

TOMT

Eiet tomt på 2.522 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med plen, treterrasser, asfalt, støpt og platting. Til boligen tilhører carport/utebod i eget bygg. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

Det er videre oppført ei enkel mindre utebod mot øst.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.04.2025, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2010

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er stigetrinn og plattform for feier. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og et overlysvindu fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Utgang fra loftstue til sydvendt trebalkong på ca 2,5 kvm, trerekkverk. Utgang fra stue i hovedetasje til sydvendt veranda på ca 10 kvm, trerekkverk. Utgang fra stue i underetasje til treterrasse på terreng på ca 40 kvm, trerekkverk.

Det er enkel tretrapp som ligger i terreng mot øst trerekkverk.

BOD/CARPORT

Carport oppført med grovstøpt betonggulv, trekonstruksjoner og papptekking på tak overbygd areal ca 14 kvm. Bod i bakkant har betonggulv, åpne trekonstruksjoner, ca 5 kvm. Innlagt strøm.

Det er i tillegg ei enkel mindre utebod i trekonstruksjoner

mot øst bygd i ca 2014, ikke nærmere vurdert.

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

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ru taktekking, men takvinkel er 39 gr, som er noe over grense for å bruke ru taktekking uten snøfangere - 27 gr.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er på kryploft ved pipe påvist noen få museavføringer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det er lovkrav til at det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på el-anlegg etter 1999. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater vegger og himling

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

Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv

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

Våtrom > Loft > Bad loft > Sanitærutstyr og innredning

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

Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er høy terskel, men ikke påvist tettesjikt bak terskellist.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det mangler ei kantflis ved dør.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Eier opplyser om at det i 2014 kom ned vann i hovedetasje fra badet rundt dør, det ble da montert gummilist på gulv, men ikke åpnet opp konstruksjon ved dør på badet eller utbedret årsaken til lekkasjen. Utfra lekkasjen i 2014 tyder dette på at rommet ikke har tilfredstillende tettesjikt i området ved dør.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Liten lekkasje ved dusjing på loft for 11 år siden. fikset, ingen lekkasjer siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montert utekontakt til jacuzzi.

Arbeid utført av Kv elektro.

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Lånemarka datert 05.04.2001.

Området sydøst for eiendommen er regulert til spesialområde vern. Området syd er regulert til offentlig bebyggelse.

Eiendommen er avsatt til boligområde - nåværende ihht kommunedelplan for Ørskog datert 01.06.2006.

Området sydøst for sameiet sin tomt er avsatt til båndlegging etter lov om kulturminner.

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

Flislagt gulv i vindfang med gulvvarme. Det er også gulvvarme i begge badene. Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i kjellerstue.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport samt sameiet sin tomt.

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

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest angående oppføring av 4 stk tomansboliger med carport datert 18.02.2011.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Loftsetasje fremstår på godkjent tegning som uinnredet loft samt trapp/hall, idag innredet med 3 soverom og bad. Dette er søknadspliktig endring.

I hovedetasje er toalettrom på tegning ikke bygd, men tatt inn i hall, dette er ikke søknadspliktig endring.

I underetasje så viser det på godkjent tegning i bakre deler ei bod og et bad, idag er det innredet til bad og vaskerom, endring av bod til vaskerom er søknadspliktig tiltak.

I byggetegningene i underetasjen er det også inntegnet soverom.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, vaskerom, bad, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. 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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke

utført med radonsperre.

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

Underetasjen inneholder bad, 2 soverom, vaskerom og hall m/trapp.

1.etasje inneholder stue/kjøkken m/trapp og vindfang.

Loftet inneholder 3 soverom, bad og hall m/trapp.

Bod i bakkant av carport på ca. 5 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 25.04.2025, utført av Frode Mauren.

Standard

Underetasje har parkett på gulv, malte panelplater på vegger og strukturerte himlingsplater i tak.

Badet i hovedetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger, strukturerte plater i innvendige tak. Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt wc og dusjdører/vegger. Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Vaskerommet har flislagt gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin. På rommet er montert varmtvannstank, sikringskap og rør i rør skap. Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

Hovedetasje har parkett på gulv, malte panelplater på vegger og noe malte tapetserte vegger og strukturerte himlingsplater i tak. Flislagt gulv i vindfang med gulvvarme.

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter fra 2017. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert mikro, kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

Loftsetasje har parkett på gulv, malte panelplater på vegger og strukturerte himlingsplater i innvendig tak.

Badet i loftsetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt wc og dusjdører. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk.
- Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Det er påvist lufting over tak.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden. anlegg er montert på kryploft.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i vaskerom fra byggeår.
- El anlegg fra byggeår. ny måler i 2017.
- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

Det er integrert mikro, kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn.

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: 146 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 53 m²

VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 m² Bad, 2 soverom, vaskerom og hall m/trapp.

1. etasje

BRA-i: 55 m² Stue/kjøkken m/trapp og vindfang.

2. etasje

BRA-i: 40 m² 3 soverom, bad og hall m/trapp.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
40 m² Terrasse.

1. etasje
10 m² Veranda.

2. etasje
3 m² Balkong.

BOD/CARPORT

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod.

IKKE MÅLBARE AREALER

Det er 3 kvm på loftet som ikke har målverdig areal.

Carport er ikke måleverdig areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Brannceller

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

Svar: Det er ukjent hvordan brannskilleløsningen mellom boenhetene er utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 650 000,-

VERDITAKST

Kr 3 650 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 055,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, vann, avløp og renovasjon samarbeid.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2025.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 040,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2025.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 900 223,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 600 893,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

3 650 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

91 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

92 340 Omkostninger totalt

107 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 340 Totalpris. inkl. omkostninger
3 757 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
3 760 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1959/103418-1/58 13.10.1959 RETTIGHET

Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE

ORG.NR: 920 415 288

LEIEAVTALE

IFLG. ERKLÆRING STEDSEVARENDE RETT TIL VANNLEDNING
OVER

BL.A. D.E

Vedr. Ørskog komm. vassverk.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1507 GNR: 697 BNR: 438

GRUNNDATA

2008/192196-1/200 05.03.2008 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/560

2009/412735-2/200 10.06.2009 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/557305-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 97 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte
matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i
seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for
felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra
sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to
boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.
Dersom et erverv har funnet sted i strid med
eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.
Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til
å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil
finne sted tross manglende overskjøting. Den som har
ervert seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle,
frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til
noen som lovlig kan erverve den.

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

29.04.2025

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.20% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 300,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

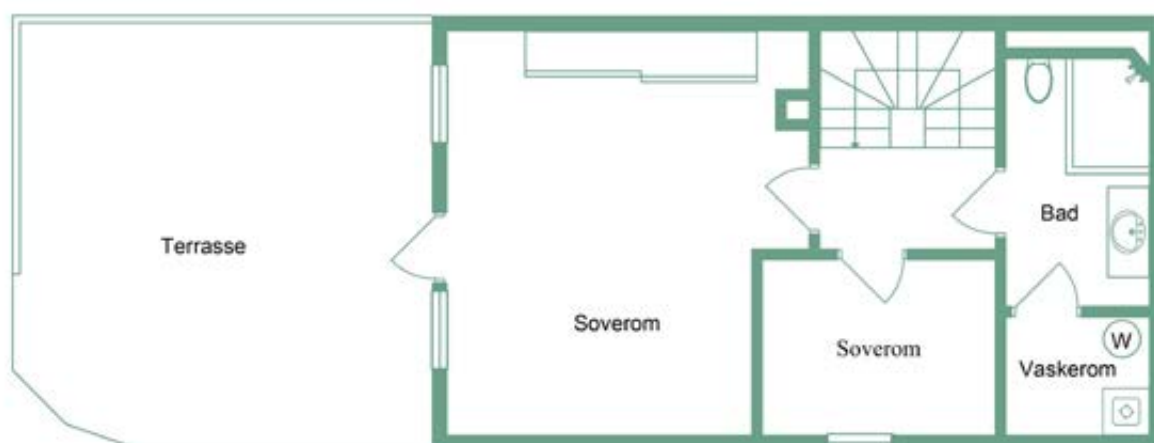
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

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

Plantegning



notar

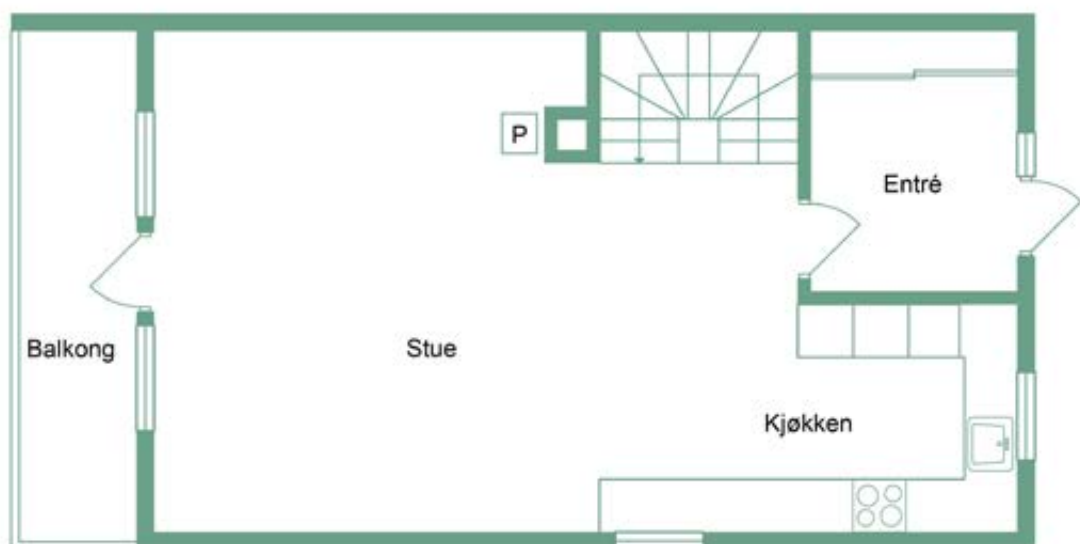
Lånemarka 53

U Etg

notar.no @notarsalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Lånemarka 53

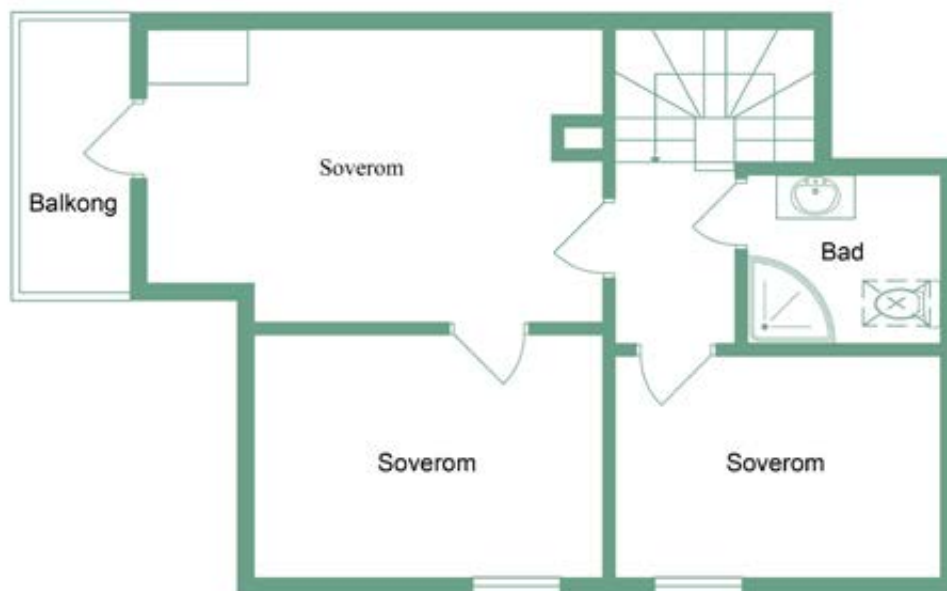
1 Etg

notar.no @notaraslesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Lånamarka 53

Loft

notar.no @notarasiesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

LÅNAMARKA 53

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Vertikaldelt 2-mannsbolig

 Lånemarka 53, 6240 ØRSKOG

 ÅLESUND kommune

 gnr. 697, bnr. 438, snr. 6

Markedsverdi

3 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 26.04.2025

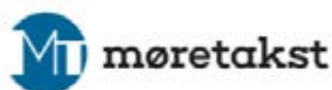
Oppdragsnr.: 18845-2627

Referansenummer: LM9218

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MØRETAKST AS

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

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

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

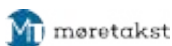


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2010. Boligen har hovedetasje + loft + underetg + kryploft.
Bygget er ferdigstilt i 2010, men igangsettingstillatelse er gitt 7.6.2007, det er forskrifter fra før TEK 10 som er gjeldende.

Jfr Rapportsammendrag.

Vertikaldelt 2-mannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Det er stigeirinn og plattform for feier.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og et overlysvindu fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
Utgang fra loftstue til sydvendt trebalkong på ca 2,5 kvm, trekkverk. Utgang fra stue i hovedetasje til sydvendt veranda på ca 10 kvm, trekkverk. Utgang fra stue i underetasje til treterrasse på terreng på ca 40 kvm, trekkverk.
Det er enkel tretrapp som ligger i terreng mot øst trekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftsetg har parkett på gulv, malte panelplater på vegger og strukturerte himlingsplater i innvendig tak.
Hovedetg har parkett på gulv, malte panelplater på vegger og noe malte tapetserte vegger og strukturerte himlingsplater i tak. Flislagt gulv i vindfang med gulvvarme.
Underetg har parkett på gulv, malte panelplater på vegger og strukturerte himlingsplater i tak.
Trebelkelag, støpt plate mot grunnen.
Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i kjellerstue.
Boligen har ei innvendig malt tretrapp fra byggeår med furu trinn.
Den har et trekkverk. Det er montert håndreke på vegg.
Innendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft
Badet i loftetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt wc og dusjdører.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

Bad underetasje

Badet i hovedetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger, strukturerte plater i innvendige tak. Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt wc og dusjdører/vegger.
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom

luftespalte ved dør.

Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Vaskerommet har flislagt gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin. På rommet er montert varmtvannstank, sikringsskap og rør i rør skap.
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter fra 2017. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert micro, kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besikket i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk.
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Det er påvist lufting over tak.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden. anlegg er montert på kryploft.
Varmt vannstanken er på ca. 200 liter montert i vaskerom fra byggeår.
El anlegg fra byggeår. ny måler i 2017.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, det er ikke mulig å påvise materialer/løsninger.
Bygningen har malt betonggrunnmur.
Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m ²
Totalpris	3 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Vertikaldelt 2-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

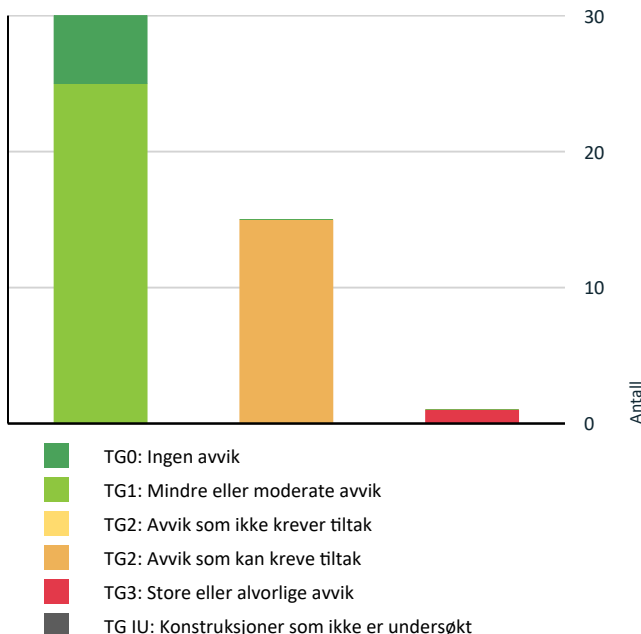
Loftsetasje fremstår på godkjent tegning som uinnredet loft samt trapp/hall, idag innredet med 3 soverom og bad. Dette er søknadspliktig endring.

I hovedetasje er toalettrom på tegning ikke bygd, men tatt inn i hall, dette er ikke søknadspliktig endring.

I underetasje så viser det på godkjent tegning i bakre deler ei bod og et bad, idag er det innredet til bad og vaskerom, endring av bod til vaskerom er søknadspliktig tiltak. I front er det inntegnet to soverom, idag ett stort soverom, ikke søknadspliktig endring.

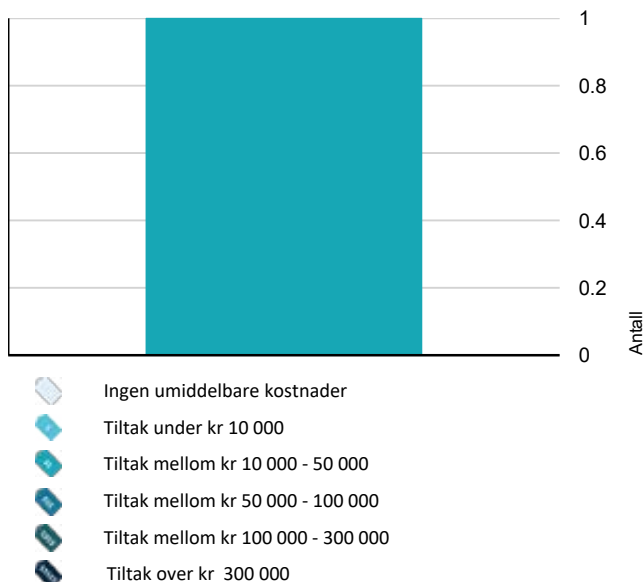
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen, som ble oppført i 2015, og har i stor grad normal slitasjegrad utifra dette. Selv om konstruksjoner er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), indikerer dette kun normal slitasje i forhold til byggeår og materialer, ikke at de er feilfrie. For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er opplyst om på den aktuelle vurderingen.

Når det gjelder kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3, er det viktig å merke seg at disse er beheftet med usikkerhet. Faktiske kostnader kan variere avhengig av valgte løsninger og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å konsultere fagfolk for mer nøyaktige kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt 2-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Eier opplyser om at det i 2014 kom ned vann i hovedetasje fra badet rundt dør, det ble da montert gummilist på gulv, men ikke åpnet opp konstruksjon ved dør på badet eller utbedret årsaken til lekkasjen. Utifra lekkasjen i 2014 tyder dette på at rommet ikke har tilfredstillende tettesjikt i området ved dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ru takteking, men takvinkel er 39 gr, som er noe over grense for å bruke ru takteking uten snøfangere - 27 gr.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er på kryploft ved pipe påvist noen få museavføringer.

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

Jfr vurdering under sluk/membran.

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

El anlegg fra byggeår. ny måler i 2017.
El anlegget er av nyere dato, arbeidet er opplyst utført av elektroinstallasjonsfirma. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det er lovkrav til at det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på el-anlegg etter 1999.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

! Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

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

! Våtrom > Loft > Bad loft > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

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

Det er høy terskel, men ikke påvist tettesjikt bak terskellist.

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er avvik:

Det mangler ei kantflis ved dør.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG



Byggeår
2010

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, veranda og loftsvindu. Vurdering er derfor i hovedsak basert på materiale og alder, samt den visuelle besiktigelsen fra de angitte områdene.

Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket. Da nødvendige sikringstiltak ikke var på plass, ble taket besiktiget kun fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Det er stigeledd og plattform for feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ru taktekkning, men takvinkel er 39 gr, som er noe over grense for å bruke ru taktekkning uten snøfangere - 27 gr.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, vurdert fra krypfløtt med adkomst via trappeluke, gulv er ikke lagt og fra kottluke fra bad og ene soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på krypfløtt ved pipe påvist noen få museavføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak mot mus.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og et overlysvindu fra byggeår.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra loftstue til sydvendt trebalkong på ca 2,5 kvm, trekkverk med høyde ca 0,90 m. Nymalt rekkverk ved befaring.

Utgang fra stue i hovedetasje til sydvendt veranda på ca 10 kvm, trekkverk med høyde ca 0,93 m. Nymalt rekkverk ved befaring.

Utgang fra stue i underetasje til treterrasse på terreng på ca 40 kvm, trekkverk med høyde ca 0,73 m, men ikke krav til rekkverk utifra terrenghøyde.

Det er dryppstoppper under verandaene, dette er ikke en 100% tett løsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige trapper

det er enkel tretrapp som ligger i terreng mot øst trekkverk med høyde cirka 0,8 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Loftsetg har parkett på gulv, malte panelplater på vegger og strukturerte himlingsplater i innvendig tak.
Hovedetg har parkett på gulv, malte panelplater på vegger og noe malte tapetserte vegger og strukturerte himlingsplater i tak. Flislagt gulv i vindfang med gulvvarme.
Underetg har parkett på gulv, malte panelplater på vegger og strukturerte himlingsplater i tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i soverom sydøst i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i vindfang i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetg over en lengde på ca 2 m, noe begrenset mulighet å måle.
Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje ligger mot tilfylt terreng mot nord, i bakre deler av underetasje er det innredet et bad og vaskerom. Vaskerom ligger i det nordøstre hjørnet og det mest utsatte området med tanke på fuktgjennomtrenging, ytterhjørne mot tilfylt terreng + et taknedløp i området. Det er foretatt hulltaking i vaskerom mot nord. Det er påvist gipsplate -rupanel - isolasjon - betongmur, dette er i tråd med anbefalt løsning på byggetidspunkt, kombinert med utvendig isolering. Det er målt 12-13% fuktighet i treverk i treverk inne i hulltakingen dette anses normalt.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har ei innvendig malt tretrapp fra byggeår med furu trinn. Den har et trerekverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er under 10 cm. Det er montert håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

LOFT > BAD LOFT

Generell

Badet i loftsetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt wc og dusjdører,



Oversikt bad

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

jfr sluk/membran

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 7 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 7 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

jfr sluk/membran.

LOFT > BAD LOFT

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Eier opplyser om at det i 2014 kom ned vann i hovedetasje fra badet rundt dør, det ble da montert gummilist på gulv, men ikke åpnet opp konstruksjon ved dør på badet eller utbedret årsaken til lekkasjen. Utifra lekkasjen i 2014 tyder dette på at rommet ikke har tilfredstillende tettesjikt i området ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Området på gulv ved dørterskel må utbedres for å lukke avviket. Kostnadsestimatet er basert på en lokal utbedring rundt dør og ikke full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt bad



Utett løsning ved dør

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

LOFT > BAD LOFT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

Generell

Tilstandsrapport

Badet i hovedetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger, strukturerte plater i innvendige tak. Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt wc og dusjdører/vegger.



Oversikt vad underetasje

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 12 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 17 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er høy terskel, men ikke påvist tettesjikt bak terskellist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger.

Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk bad i underetasje

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjonen ikke er mulig da dusj her grenser mot yttervegg og nabosejsjon, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Vaskerommet har flislagt gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin. På rommet er montert varmtvannstank, sikringsskap og rør i rør skap.

Tilstandsrapport



Vadkerom i underetasje

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ei kantflis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 16-25 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Malte plater på vegger. Vurdert utifra alder, materiale/bruksbelastning og observasjoner i sluk.



Sluk vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12, jamfør vurdering under rom under terreng.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter fra 2017. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert micro, kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er ikke merket. Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden. anlegg er montert på kryploft.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i vaskerom fra byggeår.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår. ny måler i 2017.

El anlegget er av nyere dato, arbeidet er opplyst utført av elektroinstallasjonsfirma. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene. Det er lovkrav til at det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på el-anlegg etter 1999.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei står på grønt
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, det er ikke mulig å påvise materialer/løsninger, vurdert utifra alder og observasjoner i hulltaking under rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har malt betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

eiendommen ligger i sydvendt skråning. Det er støpte/platter/asfalt og plen på terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vurdert utifra alder og materiale.

Bygninger på eiendommen

Bod/carport



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Carport oppført med grovstøpt betonggulv, trekonstruksjoner og papptekking på tak overbygd areal ca 14 kvm. Bod i bakkant har betonggulv, åpne trekonstruksjoner, ca 5 kvm. Innlagt strøm.

Det er i tillegg ei enkel mindre utebod i trekonstruksjoner mot øst bygd i ca 2014, ikke nærmere vurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

146 m²/146 m²

Vertikaldelt 2-mannsbolig: 2 Bad, 2 Hall m/trapp, 5 Soverom, Stue/kjøkken, Vindfang, Vaskerom

Andre bygg: Bod/carport

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 650 000

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 4 550 000

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

3 650 000

Konklusjon markedsverdi

3 650 000

Markedsvurdering

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2010 beliggende i Lånemarka på Sjøholt i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Kort avstand til barnehage, barneskole og butikker og sentrumsfunksjoner på Sjøholt. Ca 4 mil øst for Ålesund sentrum.

Boligen er ca 15 år og har i stor grad normal slitasjegrade utifra dette, jfr dog Rapportsammendrag.

Den ligger i ei sydvendt skråning med gode sol og utsiktsforhold mot syd.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lånemarka 36 ,6240 ØRSKOG 73 m² 2005 2 sov	15-05-2024		3 675 000		3 675 000	50 342
2 Lånemarka 36 ,6240 ØRSKOG 108 m² 2005 3 sov	30-01-2025	4 300 000	4 150 000		4 150 000	36 726
3 Idenvegen 2 ,6240 ØRSKOG 147 m² 2012 3 sov	16-06-2022	4 000 000	4 350 000		4 350 000	29 592
4 Synnesmarka 7 ,6240 ØRSKOG 117 m² 2004 3 sov	18-07-2023	3 250 000	3 250 000		3 250 000	27 778
5 Martinusvegen 17 ,6240 ØRSKOG 135 m² 2009 3 sov	23-05-2023	3 350 000	3 600 000		3 600 000	26 667
6 Lånemarka 58 ,6240 ØRSKOG 122 m² 2003 3 sov	30-11-2023	3 200 000	3 200 000		3 200 000	26 230
7 Lånemarka 47 ,6240 ØRSKOG 143 m² 2009 5 sov	08-10-2024	3 600 000	3 550 000		3 550 000	24 825
8 Lånemarka 47 ,6240 ØRSKOG 143 m² 2009 5 sov	21-06-2021	3 300 000	3 300 000		3 300 000	23 077
9 Lånemarka 57 ,6240 ØRSKOG 147 m² 2010 6 sov	26-07-2020	3 300 000	3 300 000		3 300 000	22 449

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	5 040
Kommunale avgifter ca	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Vertikaldelt 2-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Diverse	Kr.	80 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Vertikaldelt 2-mannsbolig	Kr.	3 950 000

Bod/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Bod/carport	Kr.	210 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 160 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

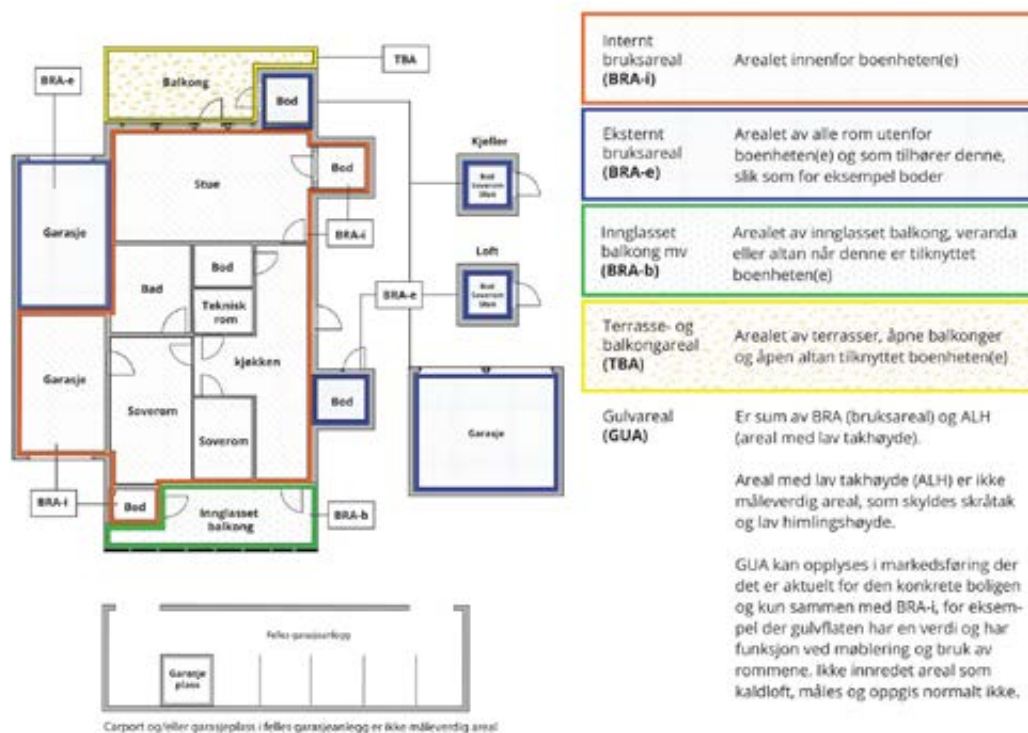
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt 2-mannsbolig

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	40			40	3	3	43
1.Etasje	55			55	10		55
Underetasje	51			51	40		51
SUM	146				53	3	149
SUM BRA	146						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad loft, Hall m/trapp, Soverom, Soverom, Soverom		
1.Etasje	Stue/kjøkken m/trapp, Vindfang		
Underetasje	Hall m/trapp, Bad underetasje, Vaskerom, Soverom, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loftetasje fremstår på godkjent tegning som uinnredet loft samt trapp/hall, idag innredet med 3 soverom og bad. Dette er søknadspliktig endring.

I hovedetasje er toalettrom på tegning ikke bygd, men tatt inn i hall, dette er ikke søknadspliktig endring.

I underetasje så viser det på godkjent tegning i bakre deler ei bod og et bad, idag er det innredet til bad og vaskerom, endring av bod til vaskerom er søknadspliktig tiltak. I front er det inntegnet to soverom, idag ett stort soverom, ikke søknadspliktig endring.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ukjent hvordan brannskilleløsningen mellom boenhetene er utført.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Carport	

Kommentar

Carport er ikke måleverdig areal

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt 2-mannsbolig	147	0
Bod/carport	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Tor Arne Sandsæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	697	438		6	2521.9 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lånemarka 53

Hjemmelshaver

Sandsæter Tor Arne

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel

70 / 560

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2010 beliggende i Lånemarka på Sjøholt i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Kort avstand til barnehage, barneskole og butikker og sentrumsfunksjoner på Sjøholt. Ca 4 mil øst for Ålesund sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomta er opparbeidet med plen, treterrasser, asfalt, støpt platting etc. Til boligen tilhører carport/utebod i eget bygg.

Det er videre oppført ei enkel mindre utebod mot øst, ikke nærmere vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.02.2011	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2007		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2025	
2	29.04.2025	Korrigert soverom underetasje

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LM9218>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0073/25	

Selger 1 navn	
Tor Arne Sandsæter	

Gateadresse	
Lånamarka 53	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

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

Beskrivelse

Liten lekkasje ved dusjing på loft for 11 år siden. fikset, ingen lekkasjer siden

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert utekontakt til jacuzzi

Arbeid utført av

Kv elektro

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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
Tor Arne Sandsæter	e43216599de8c782348ff34 4eb3bfd9bf8bb9727	31.03.2025 13:04:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0073/25

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 438 Fnr: 0 Snr: 6

Adresse: Lånemarka 53
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 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	 Næring og carport	 Kumlokk
 Veg	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Eiendomsteig
 Lekeplass	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

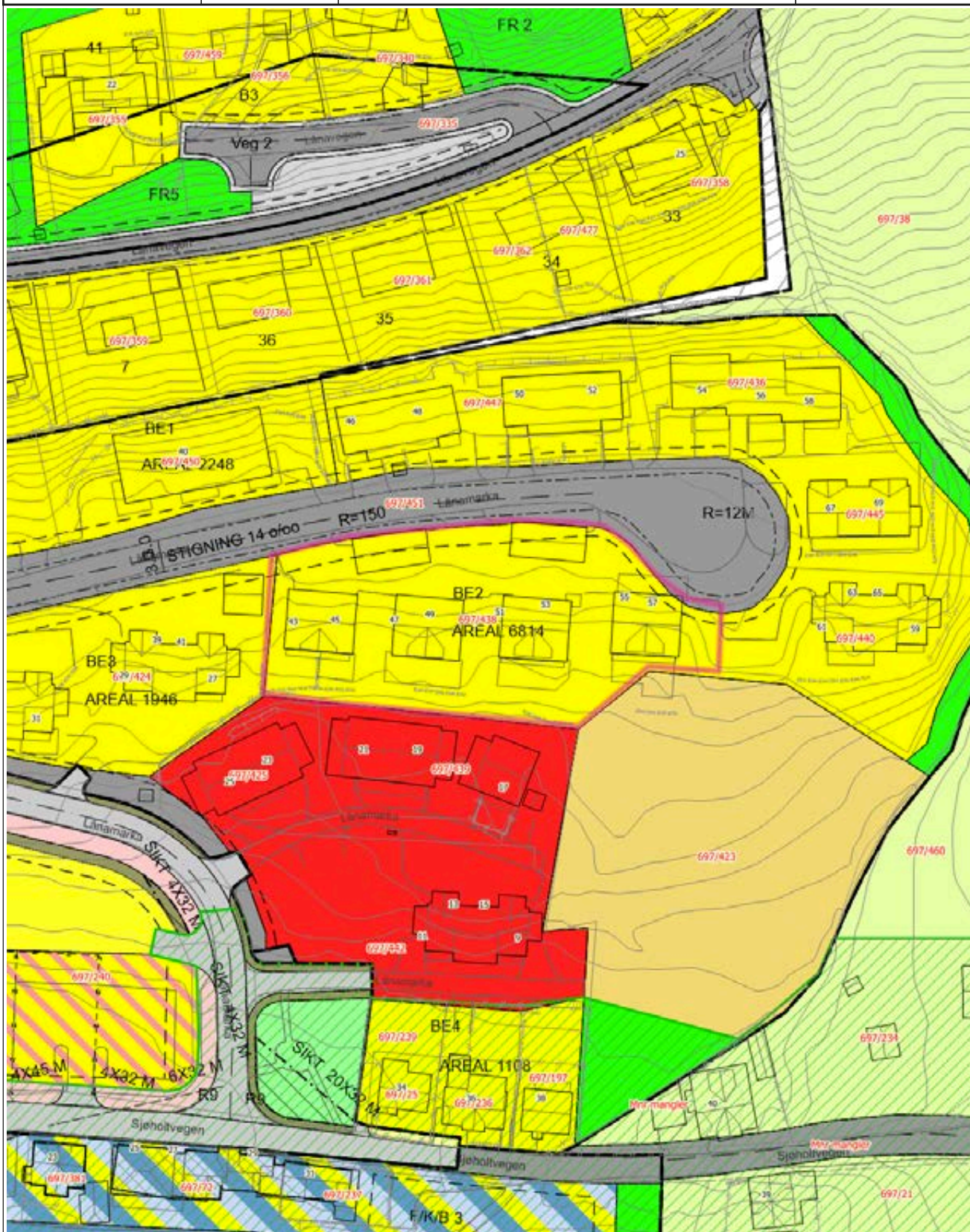
Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 438 Fnr: 0 Snr: 6

Adresse: Lånemarka 53
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv
 Hekk	 MurLoddrett	 Gjerde
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje	 Boligområde
 Forretning	 Offentlig bebyggelse	 Landbruksområde
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde	 Annet spesialområde	 Bolig/Forretning/Kontor
 Frisikt	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Bolig/tjenesteyting	 Kjøreveg	 Fortau
 Annen veggrunn - grøntareal	 Friområde	
		RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

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

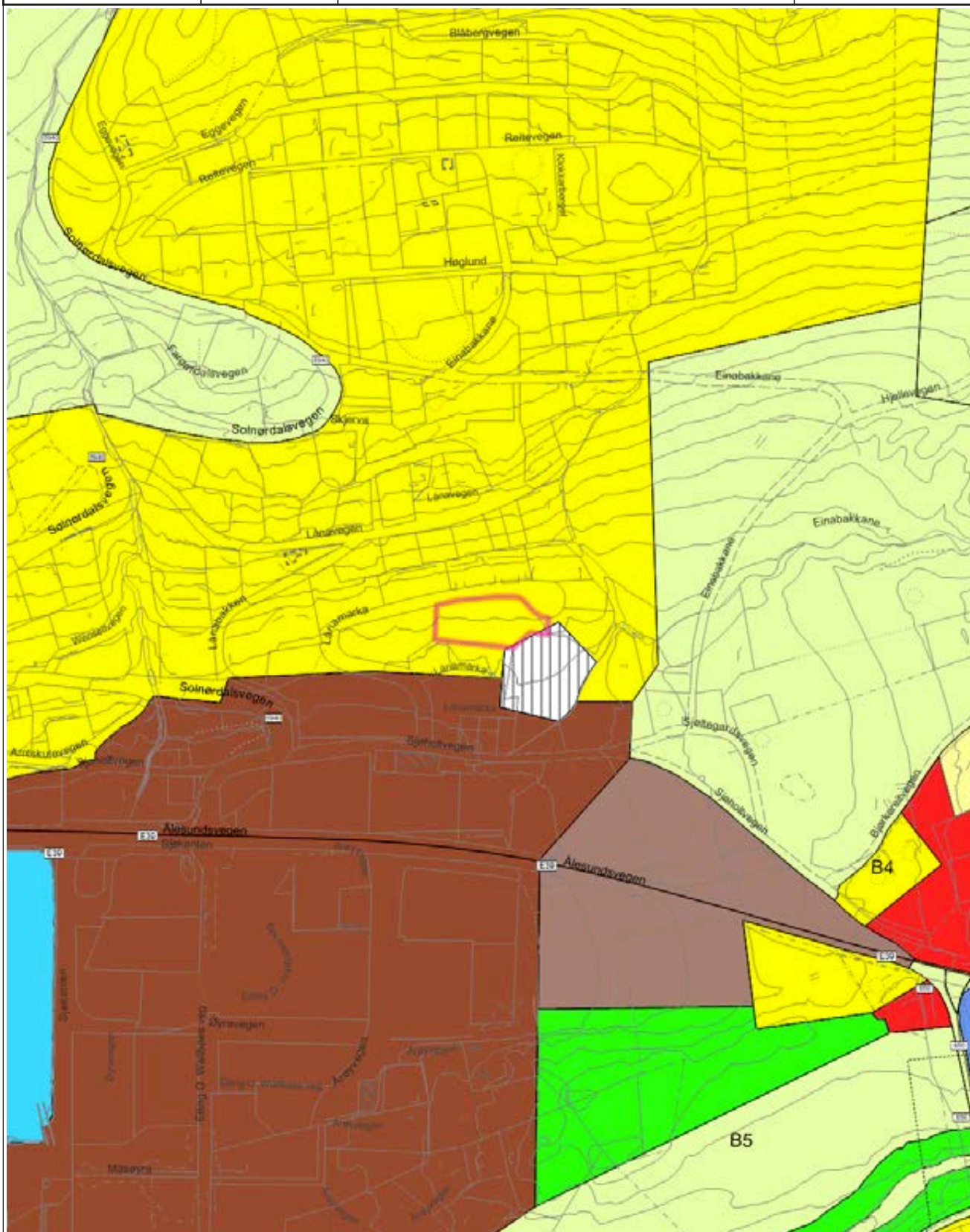
Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 438 Fnr: 0 Snr: 6

Adresse: Lånemarka 53
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Traktorveg	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Skjerm	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Slipp	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Boligområde	 Senterområde
 Forretning	 Offentlige bygninger	 Friområde
 Boligbebyggelse	 Senterområde	 LNF-område
 LNF-område m/spredt boligbebyggelse	 Småbåthavn	

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	



Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest

Tilstandsværk	GNR:	BUR:
	KOM:	
FASADER	DRK: 1451	PRNR: DATO: 2007
Ørskog Bruk a.s.	TEGNER: 000	REV: 27.08.07
c/o Bedriftsrådgiveren	TIDET:	TYPE: REV:
P.B. 617	HALL: 1100	
6001 Alesund		



Lettighet 1	BRA	Lettighet 2	BRA
Underetasje	51,35	Underetasje	51,35
Hovedplan	54,17	Hovedplan	54,17
Etasje	51,35	Etasje	51,35
Sun 1 of	102,8	Sun 1 of	102,8
GRUNNPLATE	1 M²	102,8	
BEBYGD AREAL	1 M²	102,8	

Tittel/versjon		GJF/		BNF/	
		KOP/			
PLANER		OSK/	16/1	PRNR	DAT/ 10.0.01
Ørskog Bruk a.s.		TEGN/ 501			REV/ 27.05.07
c/o Bedriftsrådgiveren		TITEL/		TYPE	REV/
P.B. 617		KAL/ 1:100			
6001 Alesund					



Tittelbladet		GJNR. EBNR.	
		KOPU	
Plan/Snitt		DRK 160	PRNR. DATO. BUDJ.
Ørskog Bruk a.s. c/o Bedriftsrådgiveren P.B. 617 6001 Alesund		TEGUR 90	REV. 27.05.07
		TEDET	TYPE
		MA 1:100	REV.





Ørskog kommune

-Sunnmørsperla ved Storfjorden -
Teknisk avdeling

**Bedriftsrådgiveren As
Pb. 617**

6001 ÅLESUND

Vår ref.
11/1399-97/438, L42/BEFU

Dykkar ref.

Dato:
18.02.2011

DELEGASJONSSAK.

FERDIGATTEST - OPPFØRING AV 4 STK. TOMANNSBUSTADER MED CARPORT - GNR. 97 BNR. 438 SNR. 1-8 - ØRSKOG KOMMUNE

Visar til førespurnad om ferdigattest, dagsett 25.01.2011, tidlegare gjeve ferdigattest for snr. 1-4, 7, og innsendte kontrollerklæringar.

**Det vert med dette gjeve ferdigattest, jf. PBL 2008 § 34-4 og PBL 1985 § 99 og
SAK § 34, for fylgjande tiltak:**

Tiltak: Oppføring av 4 stk. tomannsbustader med carport.

Igangsettingsløyve gjeve: 07.06.2007.

Eigedom / byggestad: 6240 Ørskog.
G.nr.: 97, b.nr.: 438.

Tiltakshavar: Bedriftsrådgiveren As, Pb. 617, 6001 Ålesund.
Ansvarleg søkjar: A2 Holten og Eide Arkitektkontor ANS, Håhjem Industriområde
6260 Skodje.

Ansvarlige for tiltaket:

A2 Holten og Eide Arkitektkontor ANS, Håhjem Industriområde, 6260 Skodje. (Snr. 1-8).
Braute Maskin As, 6240 Ørskog. (Snr. 1-8).
Paul Lundbø, Pb. 102, 6263 Skodje. (Snr. 1-8).
NordenHus As, Pb. 184, 6099 Fosnavåg. (Snr. 1-2)
Bjørn Strømsnes, Myklebust, 6057 Ellingsøy. (Snr. 2-8)
Osvik Rør, Pb. 51, 6249 Ørskog. (Snr. 1-6)
Rørleggersentralen As, Dalvegen 2, 6035 Fiskarstrand. (Snr. 7-8)

Med vennlig helsing

Beate Furstrand
Avdelingsingeniør

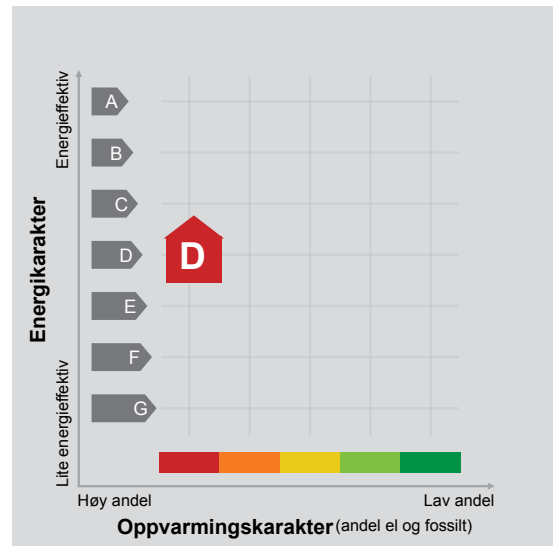
Mottakarakar:

A2 Holten og Eide	Håhjem Industriområde	6260	SKODJE
Arkitektkontor ANS	Pb. 617	6001	ÅLESUND
Bedriftsrådgiveren As			

Vedtaket kan påklagast i medhald av PBL § 1-9 og FVL kap. VI. Klagefristen er tre veker rekna frå den dagen brevet kjem fram til adressaten. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen går ut. Klaga skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Det skal kome fram kva vedtak, eller del av vedtak det vert klaga på, og kva endringar du ynskjer. Klaga skal vere grunngjeven. Dersom du klager så seint at det kan vere uklart for vedtaksorganet om du har klaga innan fristen, må det kome fram kva tid du mottok meldinga.

ENERGIATTEST

Adresse	Lånemarka 53
Postnummer	6240
Sted	ØRSKOG
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	697
Bruksnummer	438
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300120140
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112920
Dato	30.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

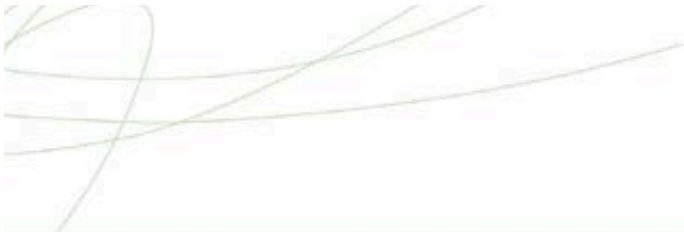
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 11 167 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

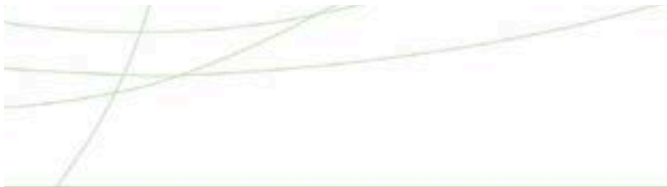
Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

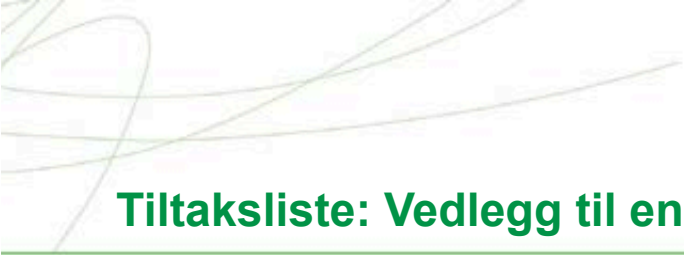
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 den 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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: Redusér innnetemperaturen

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

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: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

NOTATER

[illegible]

[illegible]

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0073/25

Adresse: Lånemarka 53, 6240 ØRSKOG, gnr. 697, bnr. 438,
snr. 6 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 90603774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.04.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/