

# Gjerdevegen 79

HARØY

notar



Prisantydning Kr. 990 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 162/162 kvm  
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Gjerdevegen 79

Enebolig beliggende i et barnevennlig og rolig nabolag i Gjerdevegen/Harneshaugen på Steinshamn på Harøya.

Adresse	Gjerdevegen 79 6296 HARØY
Prisantydning	Kr 990 000,-
Omkostninger	Kr 43 740,-
Totalpris	Kr 1 033 740,-
BRA-i/BRA Total	162/162 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Soverom	1
Etasje	2

Enebolig over to plan fra 1970 på Harøy til salgs! Denne sjarmerende eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til sjøen. Romslig bolig med en normal slitasjegrاد sett husets alder i betraktning. En må likevel påregne vedlikehold, oppgraderinger og stedvise utskiftinger. Perfekt hus for de som ønsker fred og ro, med kort avstand til turmuligheter, fiske og båtliv. Boligen har tomt med gode solforhold og fine muligheter for utendørsaktiviteter. Enkel standard gir en koselig atmosfære, og med enkel adkomst er dette en fin mulighet for rekreasjon i vakre omgivelser.

Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
928 06 440 / ole@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	33
Budgivning	91

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



















# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er sentralt beliggende på Harneshaugen nær Steinshamn på Harøya i Ålesund kommune. Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

## ADKOMST

Fra utløpet av tunnelen kjører du nordvest på Nordøyvegen/Røsåkvegen i ca 5,3 km og videre på Steinshamnvegen ca 800 m. Ta deretter av til venstre og inn på Gjerdevegen/Myra, fortsett å følge Gjerdevegen 350 m. Ta til høyre for å holde deg på Gjerdevegen



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Gjerdevegen 79, 6296 HARØY

### OPPDRAGSNUMMER

2-0102/26

### SELGER

Bobestyrer adv. Nils Grytten

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 808, bruksnummer 101, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

F - Oransje

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.190 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget, er godt skjermet og er pent opparbeidet med innkjørsel, hage med forskjellige prydbusker og veranda.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 15.05.2026. utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

## BYGGEÅR

Eiendommen vises på flyfoto fra 1968 og det er vanskelig å fastslå noe eksakt byggeår. Kommunen informerer om at de ikke har eldre flyfoto enn 1968

## BYGGEMÅTE

### UTVENDIG:

Bygningen er fundamentert på ukjent type fundament og byggegrunn. Grunnmuren er konstruert av betong/ betongmur. Dreneringen er av eldre dato, men det er observert synlige tiltak som kan bekrefte drenering, inkludert oppstikk for kobling av taknedløp. Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig liggende bordkledning. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater, og takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål, med ukjent alder. Etasjeskillerne består av et trebjelkelag, og det er en støpt plate mot grunn. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer, hvorav noen er fra byggeåret og andre er datert til 1992. Hovedytterdøren er i teak, mens balkongdøren er en malt tredør og kjellerdøren er en enkel tredør. Terrassedøren fremstår som nyere enn byggeåret.

### Verandaer:

Eiendommen har to verandaer bygget i trevirke. Den ene har utgang fra stuen og rekkverk i trevirke, mens den andre har utgang fra et soverom og rekkverk av støpejern.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Taktekking

- Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det foreligger ikke informasjon om takets alder eller utførelse. Visuelt fremstår taktekkingen som nyere enn byggeåret, men det er usikkerhet knyttet til undertakets alder og tilstanden på taktekkingen.
- Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, noe som gir et begrenset vurderingsgrunnlag.

#### - Utvendig - Nedløp og beslag

- Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Renner, nedløp og beslag er begrenset undersøket og kun undersøkt fra bakkenivå.
- Alder på renner, nedløp og beslag har ukjent alder.
- Det er snøfangere på deler av taket, men ikke hele.

#### - Utvendig - Veggkonstruksjon

- Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Kledningen fremstår som værslitt og noe skitten.
- Det er registrert råteskade på ett vindskibord.
- Det er observert spredte tegn til rust på innfestning/ deksel på veggventiler.

Råteskaden er observert på vindskibordet, men det kan også være risiko for ytterligere skader andre steder i kledningen som ikke er synlige ved befaring.

#### - Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert vindu som subber mot karm, noe som gjør det vanskelig å åpne og lukke vinduet. Dette kan skyldes slitasje eller deformasjon i karm eller ramme.
- Det er observert ett punktert vindu.

#### - Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert sprekk i glasset på hovedytterdøren.
- Hovedytterdøren, og særlig kjellerdøren, er værslitte utvendig.

#### - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Veranda og rekkverk fremstår som slitte. Særlig terrassebordene i gangsoner, rett utenfor terrassedøren, viser tydelig slitasje.
- Verandaen er noe skjev.

#### - Innvendig - Overflater

Avvik: · Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er registrert noe slitasje på overflater i hovedetasjen og på innredede overflater i underetasjen.
- Store deler av underetasjen har grove overflater og fremstår som uinnredet.

#### - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Følgende er målt:

- I boden i underetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På soverommet i underetasjen er det målt 9 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- I gangen i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- I stuen i hovedetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

#### - Innvendig - Rom Under Terreng

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

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampspærre, isolert påføring og betong/ mur. Dampspærre er i dag ikke et anbefalt produkt i slike konstruksjoner, da disse kan holde eventuell innestengt fukt.
- Det er observert saltutslag.
- Det er foretatt hullboring på soverommet, og det ble målt 21,7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
  - Tørt: Under 11,9%
  - Akseptabel: 12-15,9%
  - Fuktig: 16-19,5%
  - Meget fuktig: 19,6-27%
  - Vått: Over 27%

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke tilkomst til å foreta hullboring fra tilstøtende rom, men det er observert saltutslag i mur. Saltutslag trenger ikke nødvendigvis å komme fra fukt i rommet, men kan også stamme fra utsiden. Dette er også beskrevet under "Rom under terreng".
- Alder, utførelse og manglende tettesjikt på rommet er ytterligere årsaker til at punktet vurderes til TG2.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

· Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I stålprofilen som ligger under baderomsplatene, skal det være en fuge. Denne fugen er stedvis oppsprukket.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 15 mm og kravet er 25 mm.

- Det er observert riss i flisfuger inn til sluken.

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

Avvik: · Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

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

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- På grunn av ukjent alder på sluk og membran, er det usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det må derfor påregnes økt risiko for behov for utskifting eller utbedring.

- Under vasken er det en rørgjennomføring i vegg som ikke er tilstrekkelig tettet.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noen skader på benkeplaten, samt en skjøl som er malt i en litt annen farge enn resten av benkeplaten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

· Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om vannledningsanlegget, noe som medfører usikkerhet om utførelse, tilstand og eventuelle tidligere arbeider.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

· Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om avløpsledningene, noe som medfører usikkerhet om utførelse, tilstand og eventuelle tidligere arbeider.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

· Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Varmepumpen har ukjent alder, men fremstår som eldre, og det er ikke dokumentert at det er utført service på anlegget.

- Utedelen på varmpumpen har rust.

- Det er observert en dagtank/liten oljetank på loftet.

- Det kan fortsatt være eldre, skjulte installasjoner for oljefyring i veggene.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fuktmålinger innvendig og observasjoner av saltutslag indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

· Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

· Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det foreligger ingen informasjon om alder, type eller tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende brukstid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er ingen lufting i konstruksjonen.

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Isolasjonen er flyttet på enkelte steder, og det er stedvis lite isolasjon.
- På loftet er det en dagtank/oljetank. Dette er beskrevet under eget punkt "Varmesentral".
- Det er stedvise fuktskjolder i takkonstruksjonen og i vindplater på gavlvegg. Det er foretatt stikkprøvekontroller med fuktmåler, uten at unormale fuktverdier ble observert.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Pipevanger er ikke synlige.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Pipen er kledd inn med tapet, noe som hindrer kontroll av pipevangene.
- Det er registrert noe lyd i pipen ved vind. Årsaken til dette er ikke kjent.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Generell

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

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

- Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Viften fungerte ikke under beferingen. Det er usikkert om dette skyldes at viften er fuktstyrt og derfor kun aktiveres ved registrert fuktighet.
- Det er dårlig tilluft til rommet.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom > Generell

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ - konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: · Avtrekk fungerer ikke.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avtrekket fungerte ikke under beferingen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varme i gulv

Det er varmekabler på badet i hovedetasjen. Varmekablene er ikke funksjonstestet.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Det er noen små forstøtningsmurer på eiendommen som er skjult av buskvekster.

#### - Tomteforhold - Oljetank

Det er observert en oljeinstallasjon i boligen i form av en dagtank/liten oljetank på loftet. Det kan ikke utelukkes at det finnes nedgravde oljetanker på eiendommen. Det kan være kommunen har oversikt over nedgravde oljetanker.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### VIKTIG

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

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.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg fra dødsbo skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2000:

- en erfaringsbasert vurdering indikerer at badet sannsynligvis er pusset opp etter 2000.

1992:

- Det er observert vinduer med datostempling fra 1992

1991:

- Godkjenning av byggemelding på veranda mot sørvest, Godkjenningen er datert 17.04.1991.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Steinshamn datert 05.06.1979. Deler av eiendommen er regulert til kjørevei (200kvm).

Området syd er regulert til landbruk (gnr 808, bnr 4).

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplan for Sandøy datert 25.06.2015.

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

### **OPPVARMING**

Varmekabler på bad i hovedetasje. Det er montert en varmpumpe i stuen. Alder på varmpumpen er ikke kjent. Boligen har mursteinspipe som er belagt med dekorstein og tapet. Vedovn er montert i stuen og sotluke er montert plassert i underetasjen.

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

Det er observert en oljeinstallasjon i boligen i form av en dagtank/liten oljetank på loftet. Det kan ikke utelukkes at det finnes nedgravde oljetanker på eiendommen. Ålesund kommune skriver i en mail til meglerforetaket at de ikke har noen data vedrørende oljetank på denne eiendommen.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintak må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering på egen tomt.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Privat avstikker fra offentlig veg. Offentlig vann og avløp.

### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

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

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Eiendommen vises på flyfoto fra 1968 og det er vanskelig å fastslå noe eksakt byggeår. Kommunen informerer om at de ikke har eldre flyfoto enn 1968. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ettersom det hverken foreligger godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder, er det derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Det foreligger et vedtak på bygging av veranda på gnr 8, bnr 101 datert 17.04.1991. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **RADONMÅLING**

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

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

## **INNHold**

Underetasjen inneholder vaskerom, hall, soverom og 2 bodar.

Hovedetasjen inneholder gang, kjøkken, bad, vaskerom og stue.

Boligen har to verandaer på total 31 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

## **STANDARD**

### **Kjøkken**

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

### **Bad**

Badet i hovedetasjen er sannsynligvis pusset opp etter 2000. Rommet har baderomsplater på veggene, panel i taket, og fliser med varmekabler på gulvet. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

### **Vaskerom:**

Vaskerommet i hovedetasjen har belegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Rommet er innredet med vask og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret og har betong på gulv og vegger, og trepanel i taket. Rommet har innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

### **Innvendige overflater**

Gulv: Parkett, teppe og betong.

Vegger: Tapet, malte plater og betongmur.

Himling: Malte flater, trepanel og himlingsplater.

Store deler av underetasjen har grove overflater og fremstår som uinnredet.

### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Det er i hovedsak røropplegg av kobber, men det er enkelte deler med røropplegg av rør-i-rør-system.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er montert en varmepumpe i stuen. På loftet er det observert en dagtank/liten oljetank.

- Varme i gulv: Det er varmekabler på badet i hovedetasjen. Varmekablene er ikke funksjonstestet.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden i underetasjen.

## **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## **INNBO OG LØSØRE**

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

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

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

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

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

## **AREALER**

BRA - i: 162 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 162 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Vaskerom, hall, soverom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Gang, kjøkken, bad, vaskerom og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m<sup>2</sup> Verandaer.

## **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Det er foretatt stikkmåling av romhøyde.

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,34 m.

- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,40 m.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 990 000,-

### **VERDITAKST**

Kr 1 000 000,-

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 6 610,- pr år 2025

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp. Det er lagt til grunn 50 m<sup>3</sup> både i vann og avløp. Det må påregnes noe økte avgifter ved flere personer i husstanden.

Det er opplyst om at det er søkt om fritak for renovasjon både for 2025 og 2026. Pris på renovasjon er kr 5273,- pr år og vil komme i tillegg.

#### EIENDOMSSKATT

Kr 1 782,- pr 2025

#### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 343 020,- som primærbolig for 2024

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 372 080,- som sekundærbolig for 2024

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 24 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 43 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 033 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

### HEFTELSE

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

### GRUNNDATA

1967/4349-1/60 28.09.1967 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 808  
BNR: 58

2020/239650-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1546 GNR: 8 BNR: 101

2024/309801-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 808 BNR: 101

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

### GRUNNBOKSDATO

27.05.2026

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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

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

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

### DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Boligen blir ikke ytterligere rengjort før overlevering.

## 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

29.05.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

## ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: ole@notar.no  
Mobil: 928 06 440

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)
Fotografering	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

## **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Vedtak om veranda
- Nabolagsprofil
- Energiattest

## **BUDGIVNING**

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

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

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

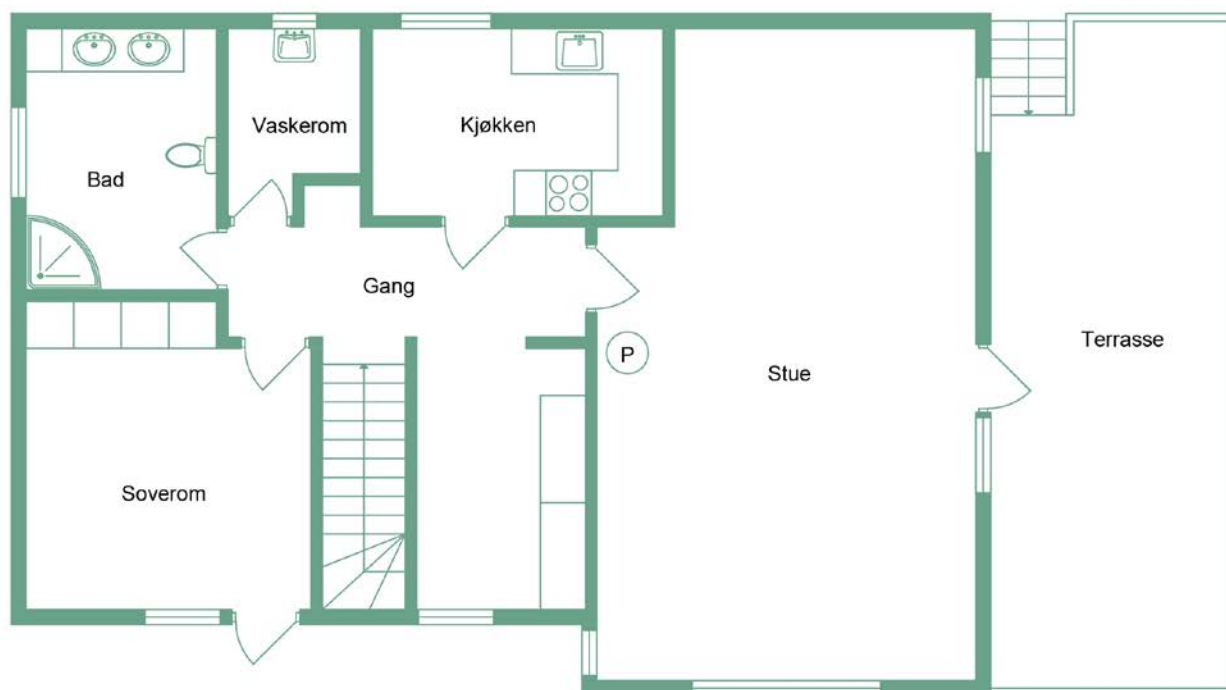
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

# Plantegning - Hovedetasje



Gjerdevegen 79

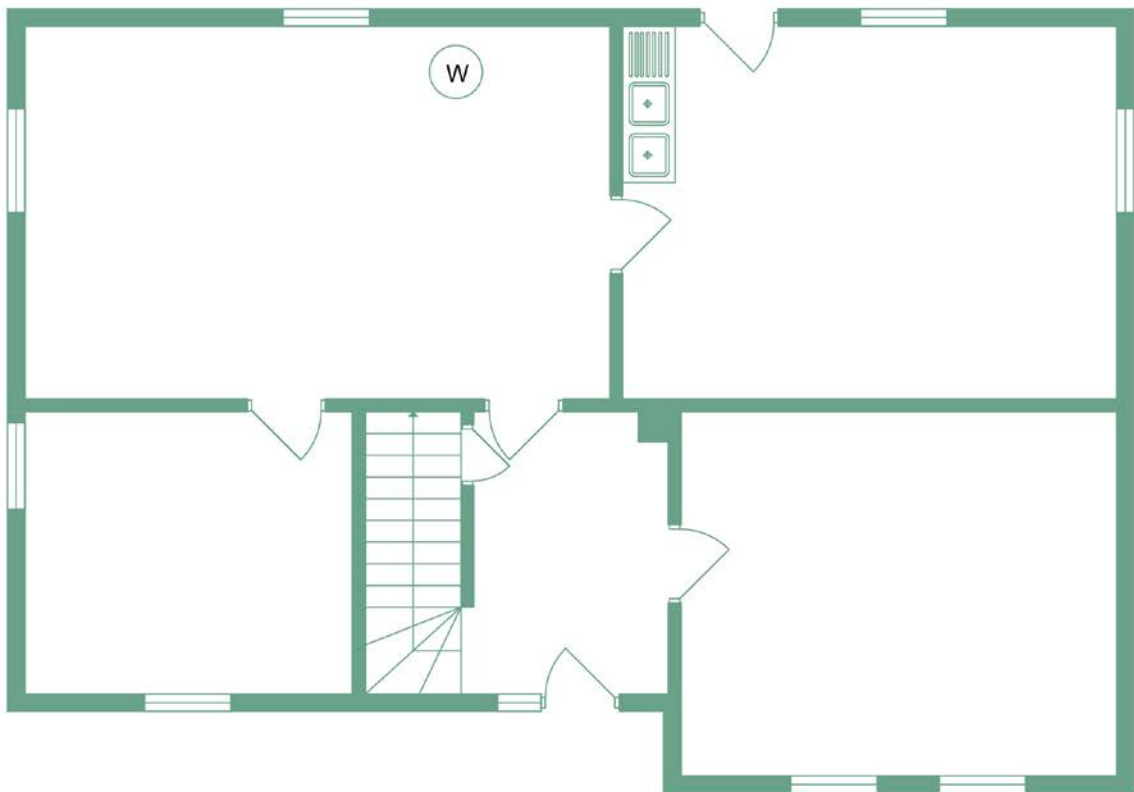
1 Etg

notar.no

@notar\_more

**notar**

# Plantegning - Underetasje



Gjerdevegen 79

U Etg

notar.no

@notar\_more

notar

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

GJERDEVEGEN 79

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Vedtak om veranda
- Nabolagsprofil
- Energiattest

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gjerdevegen 79 , 6296 HARØY

 ÅLESUND kommune

 gnr. 808, bnr. 101

**Markedsverdi**

**1 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20923-1452

Eiendomsverdi ref nr: RO9099

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



**Art-  
ikon**  
ARKITEKT \ TAKSERING \  
INGENIØR \ KONSULENT

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.

## Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3Dkkeskanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908

Medansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ukjent alder, men ut i fra erfaringsbasert vurdering er boligen fra rundt 1970. Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet noen våtrom som er av eldre alder, noen fuktskjolder på loftet og det er målt fuktighet i rom under terreng.

Boligen går over 2 etasjer med underetasje og hovedetasje. Det er mottatt dokument fra kommunen om at det er bygget veranda i 1991. Innvendige overflater fremstår som eldre, men badet i hovedetasjen fremstår som noe nyere, uten at nøyaktig alder er kjent.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befariingsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlige tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Det foreligger ikke opplysninger om alder på taktekkingen, men den fremstår som nyere enn byggeåret. Takkonstruksjonen har plassbygde takstoler i tre. Takrenner, nedløp og beslag er av stål. Alder er ikke kjent.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer. Det er observert vinduer med datostempling fra 1992 og ett vindu som er av nyere dato ved balkongdøren, men ukjent årstall. Det er også vinduer fra byggeår. Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Terrassedøren fremstår som nyere enn byggeåret.

Det er en veranda med utgang fra stuen og en veranda med utgang fra det ene soverommet. Verandaene er bygget i trevirke. Rekkverket på verandaen med utgang fra stuen er av trevirke. Verandaen med utgang fra soverommet har rekkverk av støpejern.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og betong. Veggene har tapet, malte plater og betongmur. Innvendige tak har malte flater, trepanel og himlingsplater. Innvendig har boligen finérdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom

etasjene er det en trapp med tette opptrinn. Det er håndløper på den ene siden av trappen. Trappen fremstår med normal slitasje. Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

Boligen har mursteinspipe som er belagt med dekorstein og tapet. Vedovn er montert i stuen og sotluke er montert plassert i underetasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret, og i henhold til retningslinjene som Norsk Takst følger, kvalifiserer våtrommet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Våtrommet har betong på gulv, betong på vegger og trepanel i taket. Rommet har innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet i hovedetasjen er av eldre alder. Rommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig himling. Rommet er innredet med vask og opplegg for vaskemaskin.

Badet i hovedetasjen har ingen dokumentasjon på alder, men en erfaringsbasert vurdering indikerer at badet sannsynligvis er pusset opp etter 2000. Det legges derfor til grunn at Tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010 er gjeldende. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har overskap og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Alder på kjøkkenet er ikke kjent. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak røropplegg av kobber, men det er enkelte deler med røropplegg av rør-i-rør-system. Avløpsrør er av plast. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår). Varmtvannstanken har ukjent alder, men fremstår å være av nyere dato. Den har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden i underetasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert en varmepumpe i stuen. Alder på varmepumpen er ikke kjent.

På loftet er det observert en dagtank/liten oljetank. Dette kan tyde på at det fortsatt finnes installasjoner etter tidligere oljefyring i bygget, selv om selve oljefyren er fjernet.

Det er sikringskap med automatsikringer og skap er plassert i rom under trappen. Det er ingen informasjon om det elektriske anlegget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget. Det er ukjent byggegrunn. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp. Grunnmur er av betong/

# Beskrivelse av eiendommen

betongmur. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Alder og type på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.

Det er noen små forstøtningsmurer på eiendommen som er skjult av buskvekster.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

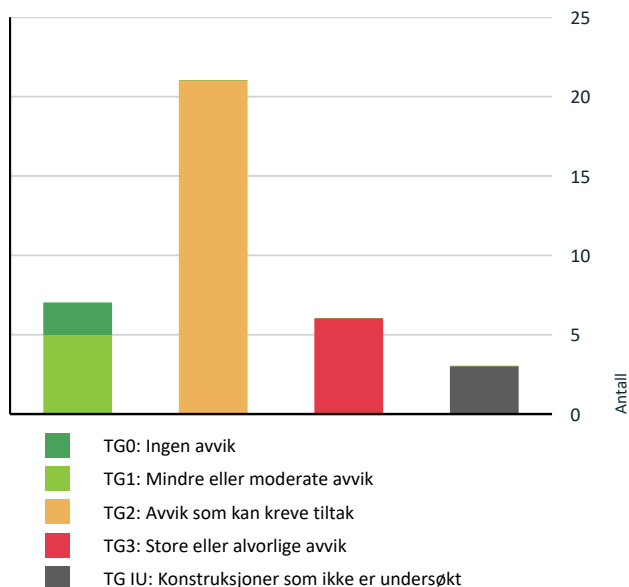
- Det foreligger ikke tegninger

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:  
Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, så lovligheten opp mot dagens bruk er ikke mulig å kontrollere. Det foreligger situasjonskart, byggemelding og godkjenning av byggemelding på veranda mot sørvest, Godkjenningen er datert 17.04.1991.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:  
Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

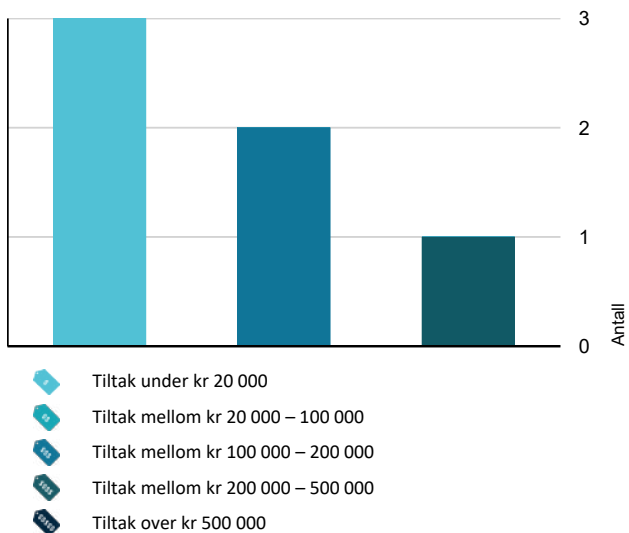
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(n) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent.

Stopekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)



















### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT






- ! Tekniske installasjoner > Varme i gulv [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 <b>Utvendig &gt; Vinduer</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmesentral</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Fuksikring og drenering</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; Underetasje &gt; Vaskerom &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; Hovedetasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Bad &gt; Overflater vegger og himling</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Bad &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b>	<a href="#">Gå til side</a>

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1970

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Matrikkelenheten er opprettet i 1967, i følge grunnboken, uten at dette må ha en sammenheng.

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen har slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Det foreligger ikke opplysninger om alder på taktekkingen, men den fremstår som nyere enn byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det foreligger ikke informasjon om takets alder eller utførelse. Visuelt fremstår taktekkingen som nyere enn byggeåret, men det er usikkerhet knyttet til undertakets alder og tilstanden på taktekkingen.

- Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, noe som gir et begrenset vurderingsgrunnlag.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Om mulig, anbefales å innhente dokumentasjon på takets alder og utførelse, samt gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket og undertaket under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset besiktigelse er økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader og redusert levetid på taket.
- Det kan ikke utelukkes at takkonstruksjonen kan trenge vedlikehold eller utskifting i løpet av nær fremtid på grunn av høy alder.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av stål. Alder er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Renner, nedløp og beslag er begrenset undersøket og kun undersøkt fra bakkenivå.
- Alder på renner, nedløp og beslag har ukjent alder.
- Det er snøfangere på deler av taket, men ikke hele.

#### Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å overvåke tilstanden på renner, nedløp og beslag jevnlig, samt vurdere utskifting når tegn til lekkasje eller funksjonssvikt oppdages.
- Selv om det ikke er ett krav, så vil manglende snøfangere medfører økt risiko for person- og materielle skader ved snø- og isras fra taket.
- Ukjent alder og begrenset undersøkelse gir usikkerhet om restlevetid og tilstand, noe som kan føre til uforutsette skader på bygning og omgivelser.
- Det kan ikke utelukkes at nedløp, renner eller beslag kan trenge vedlikehold eller utskifting i løpet av nær fremtid på grunn av høy alder.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kontroll er utført fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Kledningen fremstår som værslikt og noe skitten.
- Det er registrert råteskade på ett vindskibord.
- Det er observert spredte tegn til rust på innfestning/ deksel på veggventiler.

Råteskaden er observert på vindskibordet, men det kan også være risiko for ytterligere skader andre steder i kledningen som ikke er synlige ved befarings.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kledningen må vaskes og vedlikeholdes.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader.
- Råteskadet bordkledning/ vindski bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre fasadens beskyttelse mot vær og vind.
- Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for fuktinntrengning og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.



Luftingen er begrenset.



Skitten og værslitt kledning.



Råteskade på vindskibord.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygde takstoler i tre. Det er tilkomst til loftet, men det er ikke gulvflate på hele loftrømmet, noe som medfører at inspeksjonen er noe begrenset.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Isolasjonen er flyttet på enkelte steder, og det er stedvis lite isolasjon.
- På loftet er det en dagtank/oljetank. Dette er beskrevet under eget punkt "Varmesentral".
- Det er stedvise fuktskjolder i takkonstruksjonen og i vindplater på gavlvegg. Det er foretatt stikkprøvekontroller med fuktmåler, uten at unormale fuktverdier ble observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.
- Fuktskjolder og skader bør undersøkes nærmere og utbedres der det er nødvendig, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteproblemer.
- Isolasjonen bør legges korrekt og eventuelle mangler utbedres for å sikre tilstrekkelig isolasjonsevne og forhindre varmetap.
- Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Kostnadsestimat gjelder etablering av lufting.
- Følg med på fuktskjolder over tid og behov for tiltak kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Fuktskjolder på vindtettplate på gavlvegg.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i fuktskjolde.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer. Det er observert vinduer med datostempling fra 1992 og ett vindu som er av nyere dato ved balkongdøren, men ukjent årstall. Det er også vinduer fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

### Utfyllende beskrivelse av avvik:

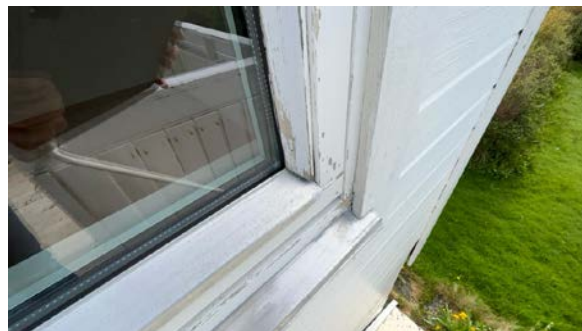
- Det er observert vindu som subber mot karm, noe som gjør det vanskelig å åpne og lukke vinduet. Dette kan skyldes slitasje eller deformasjon i karm eller ramme.
- Det er observert ett punktert vindu.

### Konsekvens/tiltak

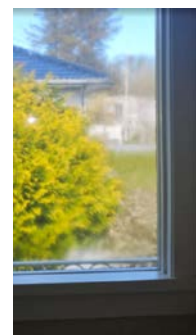
- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres justering eller utbedring av vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke, samt utbedring av sprekker og slitasje i karm og ramme. Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skade på vinduene, redusert funksjonalitet og økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Værslitte vinduer må vedlikeholdes for å forlenge levetiden og opprettholde tilfredsstillende funksjon.



Værslitt vindu.



Punktert vindu.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Terrassedøren fremstår som nyere enn byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

### Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert sprekk i glasset på hovedytterdøren.
- Hovedytterdøren, og særlig kjellerdøren, er værslitte utvendig.

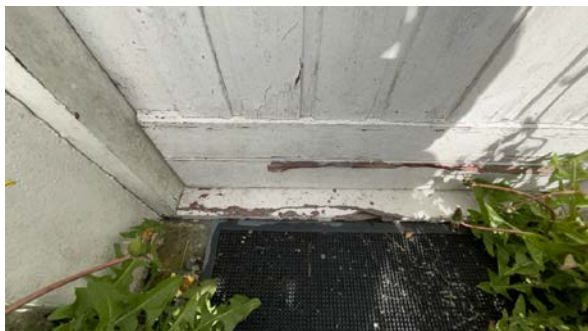
### Konsekvens/tiltak

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

### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas utskifting av glass med sprekker for å unngå personskaade og redusert isolasjonsevne.
- Værslitte dører og karmen bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse, råte og redusert funksjon.

# Tilstandsrapport



Værslitt kjellerdør.



Sprekk i glass på hovedytterdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er en veranda med utgang fra stuen og en veranda med utgang fra det ene soverommet. Verandaene er bygget i trevirke. Rekkverket på verandaen med utgang fra stuen er av trevirke. Verandaen med utgang fra soverommet har rekkverk av støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Veranda og rekkverk fremstår som slitte. Særlig terrassebordene i gangsoner, rett utenfor terrassedøren, viser tydelig slitasje.
- Verandaen er noe skjev.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Veranda og rekkverk bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere forringelse av treverket.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid, økt risiko for råte og svekket sikkerhet i konstruksjonen.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og betong. Veggene har tapet, malte plater og betongmur. Innvendige tak har malte flater, trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

### Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er registrert noe slitasje på overflater i hovedetasjen og på innredede overflater i underetasjen.
- Store deler av underetasjen har grove overflater og fremstår som uinnredet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Overflater bør utbedres eller fornyes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold på sikt.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er etasjeskillere av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

### 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.

# Tilstandsrapport

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Følgende er målt:

- I boden i underetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På soverommet i underetasjen er det målt 9 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- I gangen i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- I stuen i hovedetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

## 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 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe som er belagt med dekorstein og tapet. Vedovn er montert i stuen og sotluke er montert plassert i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Pipen er kledd inn med tapet, noe som hindrer kontroll av pipevangerne.
- Det er registrert noe lyd i pipen ved vind. Årsaken til dette er ikke kjent.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Pipevanger bør gjøres synlige slik at tilstanden kan kontrolleres.
- Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for skjulte skader eller brannfare som følge av manglende tilsyn med pipevangerne.
- Videre bør årsaken til lyder i pipen ved vind undersøkes nærmere, da dette kan indikere utettheter som kan medføre nedsatt bokomfort, økt risiko for skade eller redusert brannsikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder. Det er flere vegger som ikke er foret ut og det er synlig mur.

### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampperre, isolert påføring og betong/ mur. Dampperre er i dag ikke et anbefalt produkt i slike konstruksjoner, da disse kan holde eventuell innstengt fukt.
- Det er observert saltutslag.

Det er foretatt hullboring på soverommet, og det ble målt 21,7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

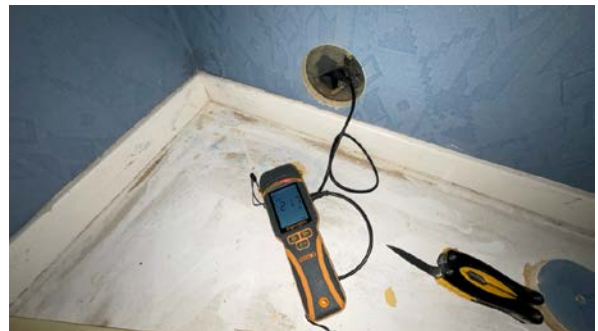
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur, samt vurdere fjerning av dampperre og forbedring av ventilasjon for å hindre opphopning av fukt.
- Videre bør det gjennomføres jevnlig overvåkning av fuktnivået og eventuelt ytterligere undersøkelser for å avdekke skjulte skader.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for muggvekst, sopp, og skader på bygningsmaterialer, samt forringelse av innemiljøet.



Fuktmåling i vegg.



Saltutslag i mur/ betong

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Mellom etasjene er det en trapp med tette opptrinn. Det er håndløper på den ene siden av trappen. Trappen fremstår med normal slitasje.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret, og i henhold til retningslinjene som Norsk Takst følger, kvalifiserer våtrommet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Våtrommet har betong på gulv, betong på vegger og trepanel i taket. Rommet har innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er av betong/ mur og det er ikke tilkomst til å foreta hullboring fra tilstøtende rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke tilkomst til å foreta hullboring fra tilstøtende rom, men det er observert saltutslag i mur. Saltutslag trenger ikke nødvendigvis å komme fra fukt i rommet, men kan også stamme fra utsiden. Dette er også beskrevet under "Rom under terreng".  
- Alder, utførelse og manglende tettesjikt på rommet er ytterligere årsaker til at punktet vurderes til TG2.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til saltutslag i muren, da dette kan indikere fuktproblemer fra enten innsiden eller utsiden.
- Manglende tilkomst for hullboring og usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand medfører økt risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som på sikt kan føre til forringelse av bygningsmaterialer og behov for omfattende utbedringer.

### HOVEDETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, men en erfaringsbasert vurdering indikerer at badet sannsynligvis er pusset opp etter 2000. Det legges derfor til grunn at Tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010 er gjeldende.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I stålprofilen som ligger under baderomsplatene, skal det være en fuge. Denne fugen er stedvis oppsprukket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vinduer og dører plassert i våtsone, inkludert tilhørende foringer og listverk, bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller lakk for våtrom. Dette gjelder også skjulte flater, som baksiden og skjøter på listverk og foringer.
- Oppsprukne fuger i stålprofilen under baderomsplatene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Vindu i våtsone.

# Tilstandsrapport



Sprekk i fuge.

## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 15 mm og kravet er 25 mm.
- Det er observert riss i flisfuger inn til sluken.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent alder og utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- På grunn av ukjent alder på sluk og membran, er det usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det må derfor påregnes økt risiko for behov for utskifting eller utbedring.
- Under vasken er det en rørgjennomføring i vegg som ikke er tilstrekkelig tettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og alder for sluk og membran.
- Overvåk tilstanden jevnlig, og vær forberedt på at utskifting eller utbedring kan bli nødvendig på kort sikt.
- Rørgjennomføring i vegg under vask må tettes med egnet materiale, for eksempel silikon, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Rørgjennomføring i vegg er ikke tilstrekkelig tettet.

## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

# Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Viften fungerte ikke under befaringen. Det er usikkert om dette skyldes at viften er fuktstyrt og derfor kun aktiveres ved registrert fuktighet.
- Det er dårlig tilluft til rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Anlegget bør etteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000

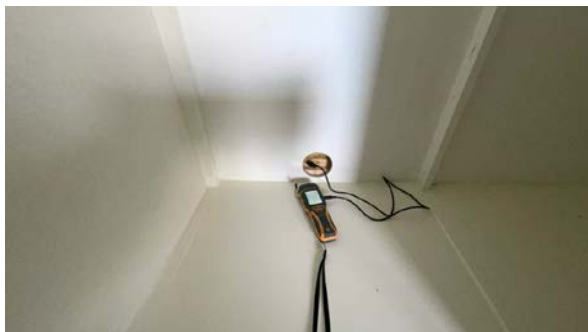
## HOVEDTASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



## HOVEDTASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet i hovedetasjen er av eldre alder. Rommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig himling. Rommet er innredet med vask og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ -konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## HOVEDTASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen. Hullboringen er utført fra kjøkkenet, bak våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

## KJØKKEN

### HOVEDTASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har overskap og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Alder på kjøkkenet er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noen skader på benkeplaten, samt en skjøt som er malt i en litt annen farge enn resten av benkeplaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens::

- Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av skadet benkeplate og utbedring av skjøt med avvikende farge, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Skader på benkeplaten kan føre til fuktoptak og oppsvelling, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

# Tilstandsrapport



En malt skjøt på benkeplaten.



Merke i benkeplate.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avtrekket fungerte ikke under befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Avtrekket bør utbedres eller repareres slik at det fungerer som forutsatt.
- Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matlukt, fukt og forurensning i boligen, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Det er i hovedsak røropplegg av kobber, men det er enkelte deler med røropplegg av rør-i-rør-system.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om vannledningsanlegget, noe som medfører usikkerhet om utførelse, tilstand og eventuelle tidligere arbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på vannledningsanlegget for å redusere usikkerhet om utførelse, tilstand og eventuelle tidligere arbeider.
- Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil eller mangelfull utførelse, noe som kan føre til lekkasjer eller skader på bygningskonstruksjonen.
- Det kan ikke utelukkes at vannledninger kan trenge vedlikehold eller utskifting i løpet av nær fremtid på grunn av høy alder.



Bilde av vannledninger.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør er av plast. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om avløpsledningene, noe som medfører usikkerhet om utførelse, tilstand og eventuelle tidligere arbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på avløpsledningene for å redusere usikkerhet om utførelse, tilstand og eventuelle tidligere arbeider.
- Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, som igjen kan føre til lekkasjer og påfølgende vannskader på konstruksjoner.
- Det kan ikke utelukkes at avløpsledninger kan trenge vedlikehold eller utskifting i løpet av nær fremtid på grunn av høy alder.

# Tilstandsrapport



Bilde av avløpsledninger.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er montert en varmepumpe i stuen. Alder på varmepumpen er ikke kjent.

På loftet er det observert en dagtank/liten oljetank. Dette kan tyde på at det fortsatt finnes installasjoner etter tidligere oljefyring i bygget, selv om selve oljefyren er fjernet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Varmepumpen har ukjent alder, men fremstår som eldre, og det er ikke dokumentert at det er utført service på anlegget.
- Utedelen på varmepumpen har rust.
- Det er observert en dagtank/liten oljetank på loftet.
- Det kan fortsatt være eldre, skjulte installasjoner for oljefyring i veggene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført service og alder på varmepumpen, samt å gjennomføre service dersom dette ikke er gjort nylig. Dette for å redusere risiko for driftsstans eller redusert levetid på anlegget.
- Det bør foretas en kontroll av dagtank/oljetank på loftet, og eventuelle resterende installasjoner etter oljefyring bør kartlegges og fjernes for å unngå forurensning og lukkt.
- Rust på utedelen av varmepumpen bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig funksjonssvikt.
- Manglende oversikt og vedlikehold kan medføre økt risiko for tekniske feil, lekkasjer eller brann.



## TG 1U Varme i gulv

### Beskrivelse

Det er varmekabler på badet i hovedetasjen. Varmekablene er ikke funksjonstestet.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har ukjent alder, men fremstår å være av nyere dato. Den har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden i underetasjen.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer og skap er plassert i rom under trappen. Det er ingen informasjon om det elektriske anlegget.

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.  
**1970 Det er ikke kjent når det sist foretatt totaloppgradering, men det er sannsynlig at deler eller mesteparten av installasjonen er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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 Basert på at det ikke er noen opplysninger om anlegget og det ikke er tegn til at det er foretatt el kontroll, så anbefaler vi at det foretas en kontroll av anlegget.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fuktmålinger innvendig og observasjoner av saltutslag indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

#### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt tiltak for å forbedre dreneringen, da fuktmålinger og saltutslag indikerer at dagens løsning har begrenset effekt.

- Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen over tid.

- Det kan ikke utelukkes at dreneringen har behov for utskifting i løpet av nær fremtid på grunn av høy alder.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur er av betong/ betongmur. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert løs puss på muerverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Horisontalriss som følge av jordtrykk bør vurderes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre bevegelser og skader på grunnmuren.

- Løs puss på muerverflater bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av overflaten og redusere risikoen for fuktinntrengning og frostspreng.



Avskalling og riss i grunnmur.

### TG 1U Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Det er noen små forstøtningsmurer på eiendommen som er skjult av buskvekster.

### TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
- Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, som igjen kan gi skader på bygningsmassen og redusert levetid for grunnmuren.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Alder og type på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det foreligger ingen informasjon om alder, type eller tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på alder, type og tilstand for utvendige vann- og avløpsledninger.
- Videre bør det vurderes å gjennomføre en tilstandskontroll av ledningene for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.
- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann- og avløpsledninger kan trenge vedlikehold eller utskifting i løpet av nær fremtid på grunn av høy alder.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, samt uforutsette kostnader ved fremtidig utskifting.

## ! TG IU Oljetank

### Beskrivelse

Det er observert en oljeinstallasjon i boligen i form av en dagtank/liten oljetank på loftet. Det kan ikke utelukkes at det finnes nedgravde oljetanker på eiendommen. Det kan være kommunen har oversikt over nedgravde oljetanker.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m<sup>2</sup>/162 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Vaskerom, 2 Bod, Hall, Soverom, Gang, Kjøkken, Bad, Stue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 000 000

## Konklusjon markedsverdi

**1 000 000**

### Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra [www.eiendomverdi.no](http://www.eiendomverdi.no) og [www.finn.no](http://www.finn.no), gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder og det må påregnes renovering.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Målbekkevegen 2 ,6296 HARØY 180 m <sup>2</sup> 1952 4 sov	19-10-2022	1 800 000	<b>1 500 000</b>		1 500 000	<b>8 333</b>
2 Gjerdevegen 89 ,6296 HARØY 169 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	07-05-2025	1 700 000	<b>1 430 000</b>		1 430 000	<b>7 333</b>
3 Vassbekkevegen 8 ,6296 HARØY 321 m <sup>2</sup> 1912 2 sov	21-09-2025	2 200 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>5 865</b>
4 Målbekkevegen 3 ,6296 HARØY 124 m <sup>2</sup> 1949 5 sov	27-03-2019	690 000	<b>600 000</b>		600 000	<b>4 839</b>
5 Steinshamnvegen 123 ,6296 HARØY 169 m <sup>2</sup> 1957 4 sov	06-12-2020	900 000	<b>700 000</b>		700 000	<b>4 142</b>
6 Gjerdevegen 93 ,6296 HARØY 198 m <sup>2</sup> 1958 4 sov	16-12-2024		<b>750 000</b>		750 000	<b>3 788</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 280 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 800 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

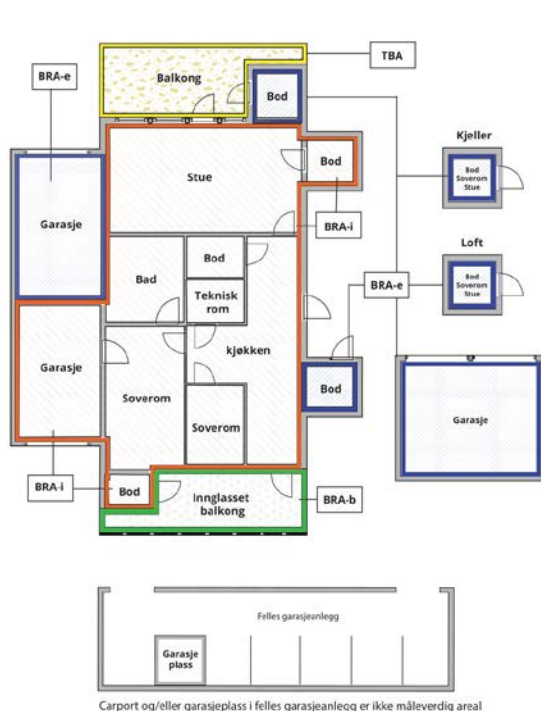
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	78			78	
Hovedetasje	84			84	31
<b>SUM</b>	<b>162</b>				<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, bod, bod 2, hall, soverom		
Hovedetasje	Gang, kjøkken, bad, vaskerom, stue		

### Kommentar

Det er foretatt stikkmåling av romhøyde.

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,34 m.

- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,40 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, så lovligheten opp mot dagens bruk er ikke mulig å kontrollere. Det foreligger situasjonskart, byggemelding og godkjenning av byggemelding på veranda mot sørvest, Godkjenningen er datert 17.04.1991.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Steffen Terkelsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	808	101		0	1189.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Gjerdevegen 79

### Hjemmelshaver

Nogva Gunvor

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Harneshaugen nær Steinshamn på Harøya i Ålesund kommune. Området består av eneboliger næringsbygg og turområder.

### Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

### Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

### Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

### Regulering

1508 15461979001 Steinshamn (5.6.1979) - Eiendommen er regulert til bolig og kjøreveg.

### Om tomten

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2026	Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, 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/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 20923-1452

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 28 av 29

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO9099>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0102/26	
Selger 1 navn	
Bobestyrer adv. Nils Grytten	
Gateadresse	
Gjerdevegen 79	
Poststed	Postnr
HARØY	6296
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Gunvor Nogva
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Gunvor Nogva
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 2-0102/26

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Grytten	7944bd13f65e59b1721ef4 7414aeb17ba920717b	30.04.2026 12:07:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0102/26

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



Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

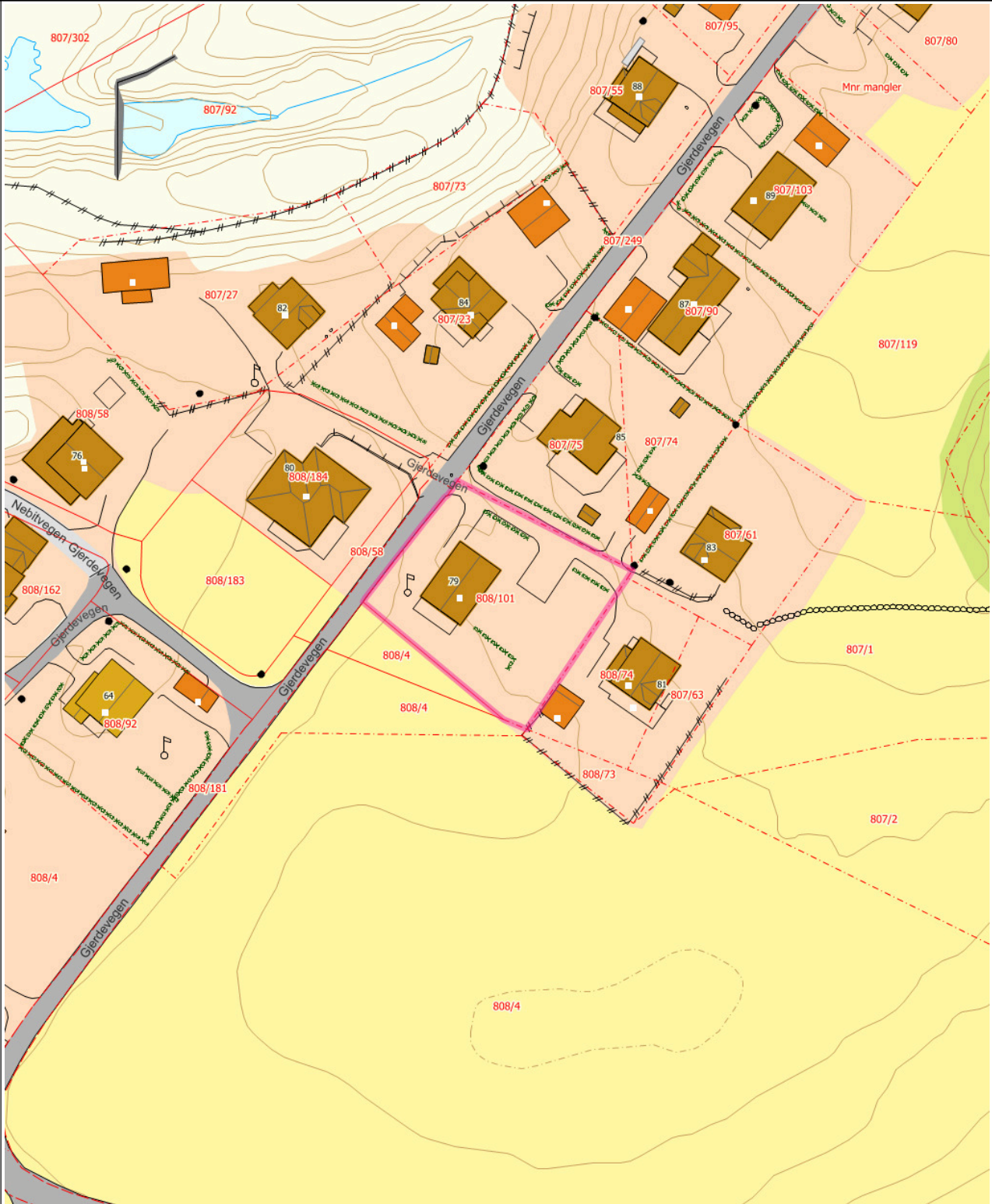
Eiendom:	Gnr: 808	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Gjerdevegen 79 6296 HARØY
----------	------------------------------










































Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fritidsbolig
 Garasje, carport og uthus	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Demning	 Trapp
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Innsjøkant	 Innsjø	 Eiendomsteig
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Ledningskart

Eiendom: Gnr: 808 Bnr: 101 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Gjerdevegen 79  
6296 HARØY

Annen info:



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>● Mast</p> <p> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Mønelinje</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Bolig</p> <p> Veg</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p>● Grensepunkt</p> <p> Hjelpelinje fiktiv</p> <p> Hekk</p> <p> Steingjerde</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>	<p>• Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Hjelpelinje veg-/vannkant</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p>○ Kumlokk</p> <p>Eiendomsteig</p>
---	--	--

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

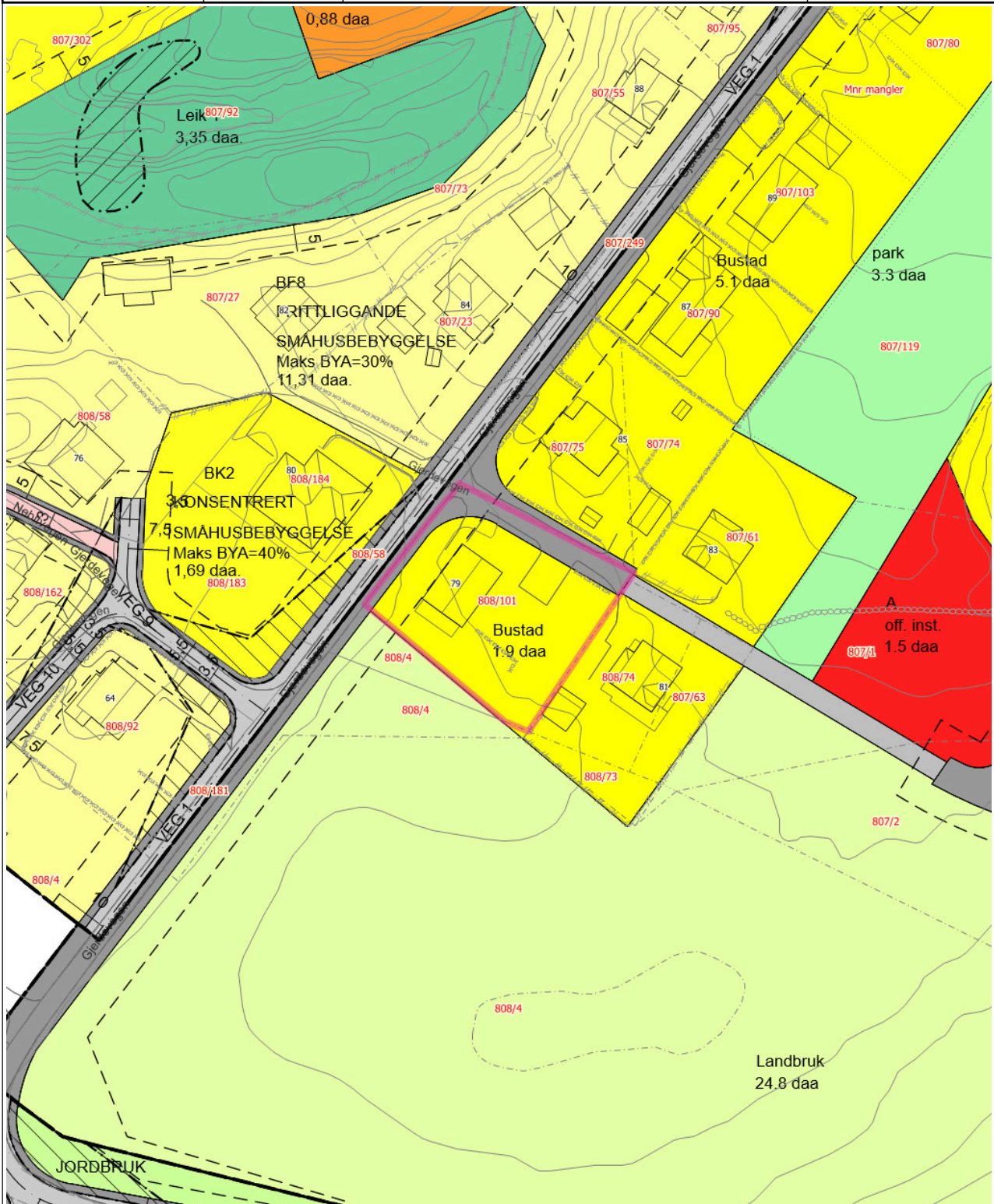
Eiendom: Gnr: 808 Bnr: 101 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Gjerdevegen 79  
6296 HARØY















Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Innsjøkant	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpAngittHensynGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Boligområde
 Offentlig bygg - institusjon	 Landbruksområde	 Kjøreveg
 Gangveg	 Park	 Bevaring kulturmiljø
 Frisikt	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Vannforsyningsanlegg	 Lekeplass	 Kjøreveg
 Gangveg/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Jordbruk

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



Ålesund kommune

# Kommunedelplan

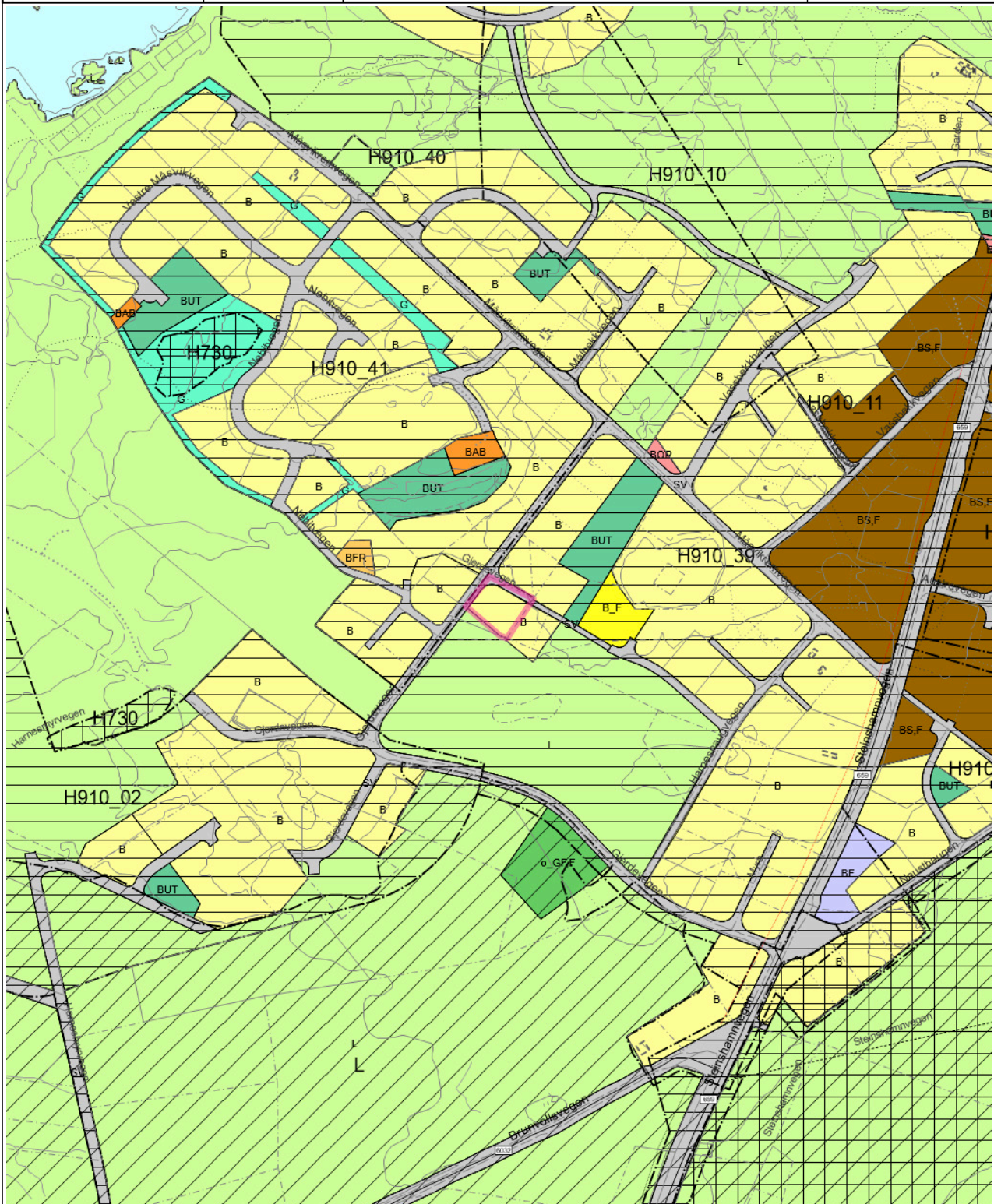
Eiendom: Gnr: 808 Bnr: 101 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Gjerdevegen 79  
6296 HARØY

Annen info:



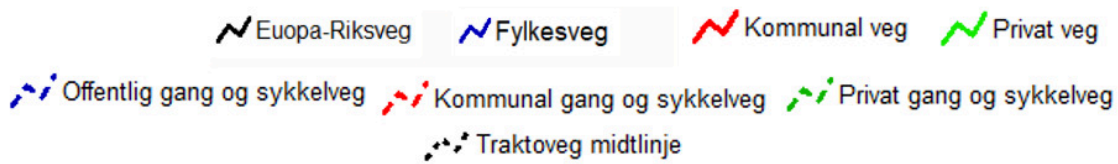
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Kystkontur	 Innsjøkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Bygg godkjent revet	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner
 Grense for detaljeringssoner	 Hensyn landbruk	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 Båndlegging etter lov om naturvern	 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Boligbebyggelse
 Fritidsbebyggelse	 Forretninger	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Boligbebyggelse
 Sentrumsformål	 Veg	 Blågrønnstruktur
 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.			
Til bygningsrådet i: <u>Sandøy</u>			
Arbeidssted <u>Harey</u>		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) <u>8/101</u>	
Byggherre <u>Olav Silver Nogna</u>		Adresse	
Ansvarshavende		Tlf.	
Bygget	Bruttoareal m <sup>2</sup>	Art <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Båthus <input type="checkbox"/> Bod	
		Annet <u>Veranda</u>	
Vedlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere		
	<input type="checkbox"/> Tegninger av plan, snitt, fasader		
	<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)		
Minsteavstander	Til annen bygn. <u>0</u> m	Til eiend.grense <u>4</u> m	Til veg (midte) m
	<input type="checkbox"/> Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet		
Atkomst	<input type="checkbox"/> Komm. veg <input type="checkbox"/> Privat veg		Veg skal opparbeides <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet		
Byggegrunn, drenering	<input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire		
	Ant. dim.		
	<input type="checkbox"/> Rør <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Selvdrenering		
Byggebeskrivelse	Fundamentering		
	<input type="checkbox"/> Frostfri mur		<input checked="" type="checkbox"/> Frostfrie pilarer
			<input type="checkbox"/> Løs på bakken
	Utførelse		
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd		<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte seksjoner/elementer
	Fabrikk, type		
	Materiale		
	<input checked="" type="checkbox"/> Tre		<input type="checkbox"/> Sement-blokker
	<input type="checkbox"/> Tegl		<input type="checkbox"/> Betong
	<input type="checkbox"/> Aluminium		Annet
Fasadebehandling			
<input type="checkbox"/> Liggende kledning		<input type="checkbox"/> Stående kledning	
<input type="checkbox"/> Puss		<input type="checkbox"/> Synlige fuger	
<input type="checkbox"/> Aluminium		Annet <input checked="" type="checkbox"/>	
Isolasjon			
<input checked="" type="checkbox"/> Ingen isolasjon		<input type="checkbox"/> Mineralull	
		<input type="checkbox"/> Blokker	
Innvendig kledning			
<input checked="" type="checkbox"/> Ingen kledning		<input type="checkbox"/> Spon-/gipsplater	
		<input type="checkbox"/> Panel	
Taktekking			
<input type="checkbox"/> 2 lag papp		<input type="checkbox"/> Taksten	
<input type="checkbox"/> Skifer		<input type="checkbox"/> Aluminium	
Dokumentasjon			
<input type="checkbox"/> Angitt på tegningene		<input type="checkbox"/> Beskrevet i eget bilag	
		Evt. henv.	
Andre opplysninger	<u>Verandaen skal bygges i 3 meters bredde i hele h-ets bredde.</u>		
Underskrifter	<u>Harey</u> den <u>16/4 91.</u>		
	<u>Olav Silver Nogna</u>	<u>Bjørn-Age Johansen</u>	
	Byggherres underskrift	Arbeidshvervsunderskrift	

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

54/91

Kommune:	Styre, utval m.v.	Møtestad:	Møtedato:
SANDØY	Bygningssjef	Rådhuset	17.4.91
Sakshandsamar: AKM			10/91
Jnr.			
Ark. 8/101			

**OLAV SØLVER NOGVA, BYGGEMELDING VERANDA.**

Det er innlevert byggemelding på veranda på gnr. 8 bnr. 101.

Verandaen skal oppførast i tre, i 3 meters breidde i heile huset si breidde.

Avstand til byte er 4 m.

**VEDLEGG**

Byggemeldingsskjema dat. 16.4.91.

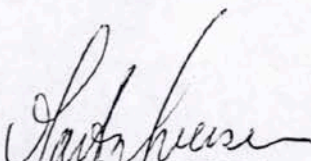
Kart m/skisse i mål 1:1000.

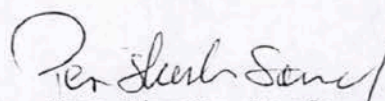
Kvittering for levert nabovarsel til Knut Sæterøy  
Jenny Faksvåg

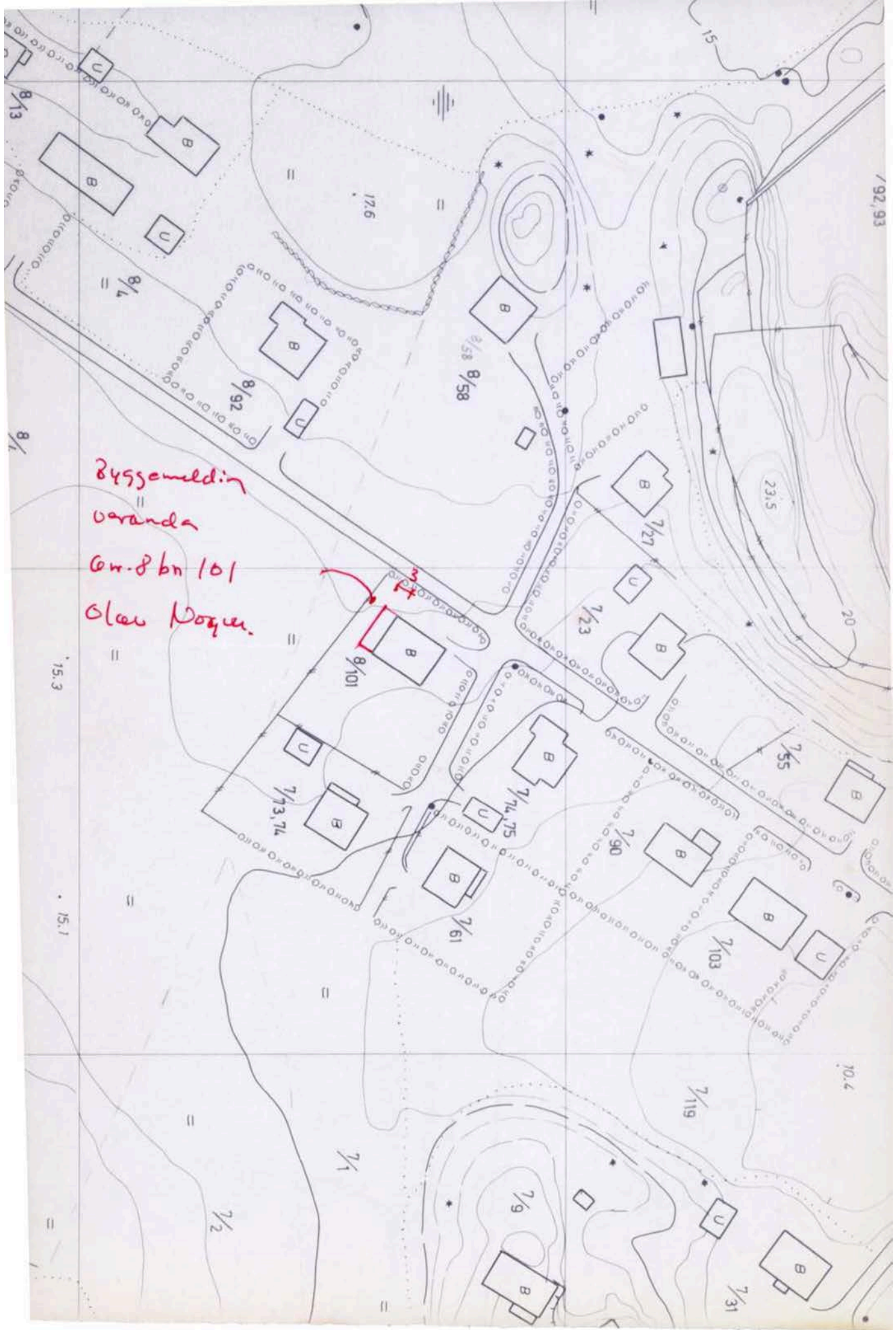
**VEDTAK**

Bygningssjefen godkjenner byggemeldinga.

Arbeidet må ikkje oppstartast før nabofristen er ute.

  
 Martin Iversen  
 bygningssjef

  
 Per Sturla Sandøy  
 avd.ing.



Bygghemliden  
varanda  
om 8bn 101  
slav Noque.

# Nabolagsprofil

Gjerdevegen 79

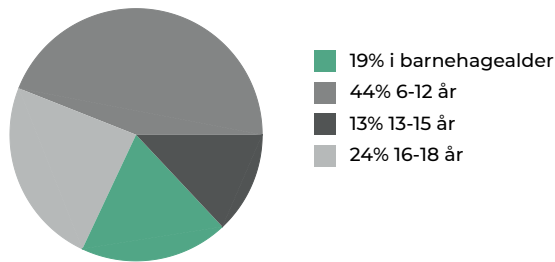
## Offentlig transport

🚏 Steinshamn Linje 232, 235	6 min 🚶 0.6 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 30 min 🚗

## Skoler

Harøy skule (1-10 kl.) 91 elever, 9 klasser	17 min 🚶 1.6 km
Haram videregående skule 261 elever, 14 klasser	49 min 🚗 52.4 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	1 t 14 min 🚗 85.4 km

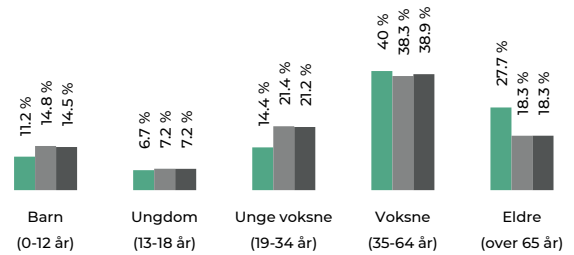
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Steinshamn-ha...	420	277
Kommune: Ålesund	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Harøy barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
41 barn	1.4 km

## Dagligvare

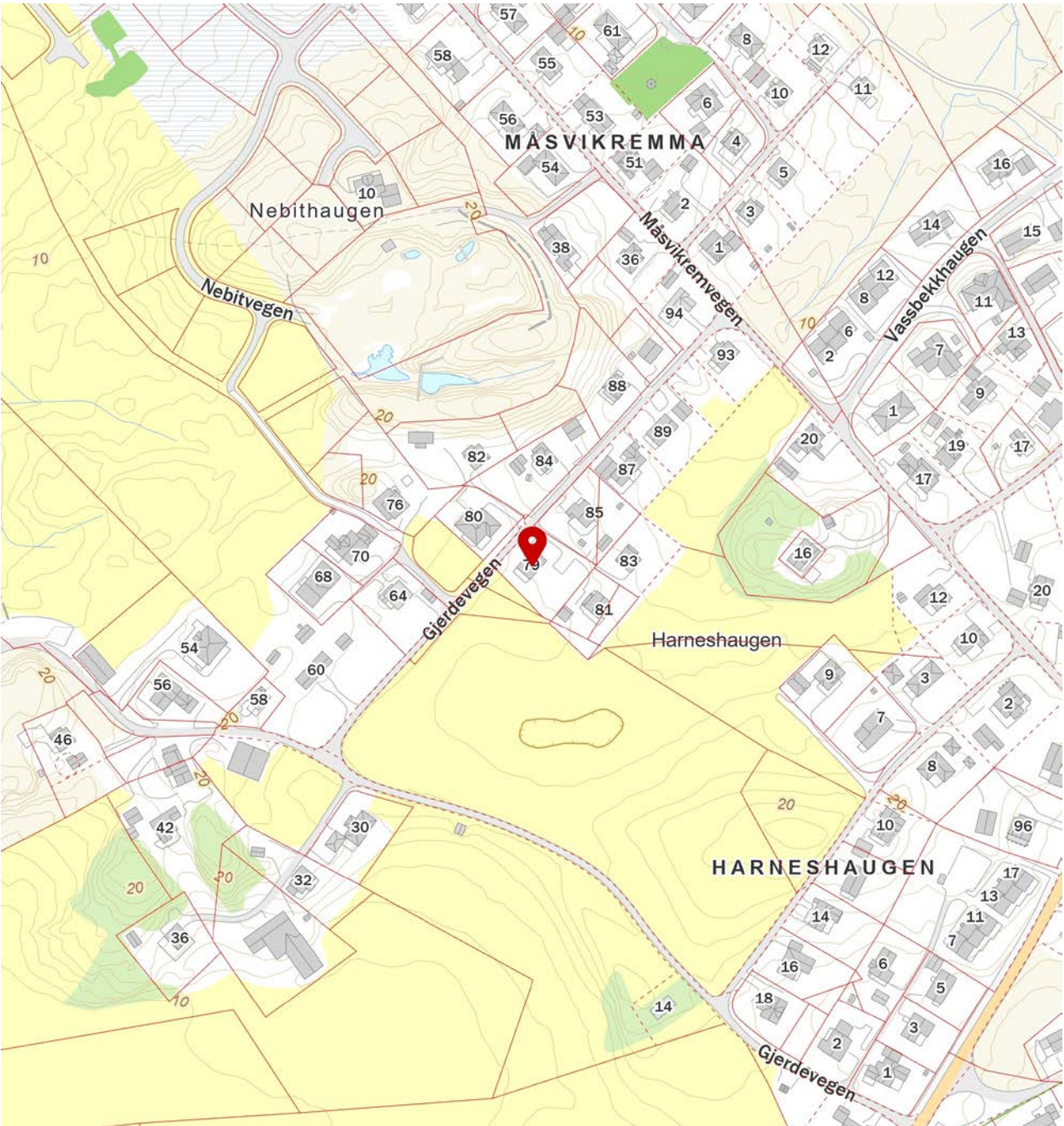
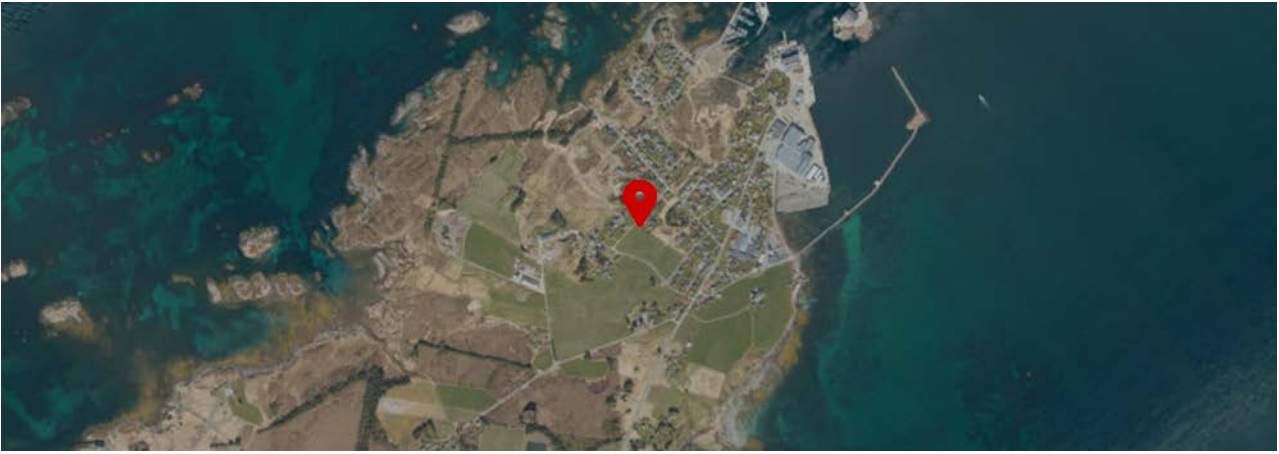
Bunnpris Harøy	5 min 🚶
Coop Prix Harøy	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km


## Sport

🏀 Måsvikremma ballbinge Ballspill	5 min 🚶 0.5 km
🏈 Harnes grasbane Fotball	10 min 🚶 1 km
🏊 Fitnesspoint Aukra treningscenter	2 t 13 min 🚗



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



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



Adresse

**Gjerdevegen 79, 6296 HARØY**

Dato for energimerking

**27.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-302549**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**181016655**

Gårdsnummer

**808**

Bruksnummer

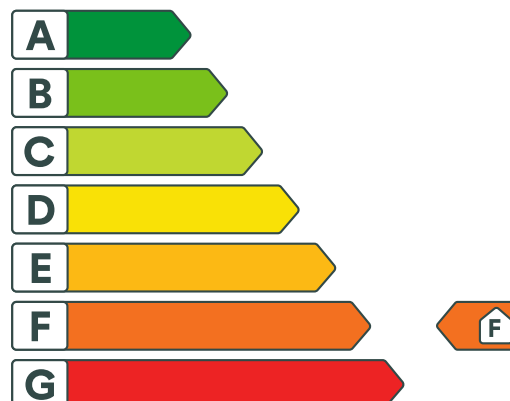
**101**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1970**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**162,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**162,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**302,20 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**285,21 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**46 203 kWh**



## Gjerdevegen 79, 6296 HARØY



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Gjerdevegen 79, 6296 HARØY



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

##### Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

##### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Brukertilta

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 10: 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 20: 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 varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

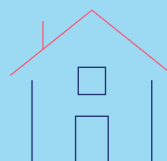
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0102/26

Adresse: Gjerdevegen 79, 6296 HARØY, gnr. 808, bnr. 101 i  
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.05.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

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

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)