

Breinakkvegen 17

ØRSKOG

notar



Prisantydning Kr. 2 750 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 131/183 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Breinakkvegen 17

Enebolig | Barnevennlig område |
Skole/idrettsanlegg like ved | Romslig og fin tomt
| Flott fjordutsikt | Store terrasser

Adresse	Breinakkvegen 17 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 2 750 000,-
Omkostninger	Kr 87 740,-
Totalpris	Kr 2 837 740,-
BRA-i/BRA Total	131/183 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947
Soverom	4
Etasje	3

Enebolig i attraktivt og barnevennlig område i Skog og Lund på Sjøholt i Ålesund kommune. Boligen ligger fint plassert på en romslig og fin tomt med flott fjordutsikt vestover mot Ørskogvika og Storfjorden. Barne- og ungdomsskole samt flott idrettsanlegg med friidrettsbane, kunstgressbane og idrettshall like i nærheten. Huset går over tre etasjer med kjeller og to innredede etasjer med 4 soverom, stue, kjøkken bad og vaskerom. Store terrassearealer på eiendommen hvor solforholdene kan nytes til det fulle. Vegg og vinduer skiftet mot nord i 2023. Kledning mot vest fra 2021. Tak fra 2005. Varmepumpe i stua fra 2017. Innvendig fremstår huset som lyst og koselig. Eldre kjøkken og bad. Ca. 15 min kjøretur til Digerneset næringsområde, ca. 25 min til Moa og ca. 35-40 min til Ålesund sentrum.

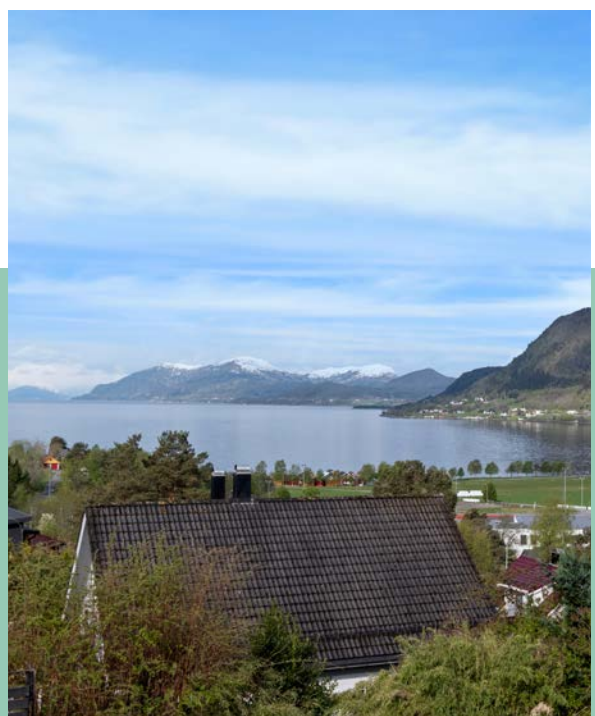
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	22
Budgivning	82

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint plassert i Breinakkvegen i Skog og Lund på Sjøholt i Ålesund kommune. Nyere barne- og ungdomsskole like i nærheten, samt flott idrettsanlegg med friidrettsbane, kunstgressbane og idrettshall. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, nærbutikker og Årøyhaugen barnehage. Eiendommen er godt utgangspunkt for fine tur- og rekreasjonsområder langs Elvastien, Postvegen, Hestevika mot Gausneset og i Skråvika. Badeplass i Skråvika og på Prestevøren. Løypenett på Brauta og Svartløkområdet. Ørskogfjell Skisenter ca 12 minutters kjøreavstand unna. Ca. 15 min kjøretur til Digerneset næringsområde, ca. 25 min til Moa og ca. 35-40 min til Ålesund sentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Breinakkvegen 17, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0038/26

SELGER

Hans Jarle Røsvik

MATRIKSEL

Gårdsnummer 691, bruksnummer 73, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

TOMT

Eiet tomt på 1.084 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med gruset adkomstveg, plen, betydelige med treterrasser på terreng, utepeis, flaggstang og hekk.

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.02.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1947

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Enebolig fra 1947 med senere tilbygg. Boligen har 2 etasjer og kjeller.

Byggegrunnen er ukjent. Bygningen har en grunnmur i sparresteinsmur, som er en betongmur med gråstein.

Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent type og omfang.

Veggkonstruksjonen mot nord ble byttet ut i 2023 på grunn av råteskader, og bordkledningen mot vest ble skiftet i 2021. Bordkledningen på de øvrige veggene er av forskjellig alder, men er byttet siden byggeåret.

Takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon fra byggeåret, med senere endringer. Taktekkingen er av betongtakstein fra cirka 2005.

Renner og nedløp er i metall, hovedsakelig fra cirka 2005, og nedløpsrørene er i stor grad avsluttet ved muren. Det er montert stigetrinn for feier og snøfangere. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet og 2005, samt malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2024 mot nord. I kjelleren er det PVC-vinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt, mens vaskeromsdøren og kjellerdøren er i PVC. Det er en tofløyet, malt balkongdør med 2-lags glass fra 1990-tallet mot nord.

Det er utgang fra stuen til en nordvestvendt treterrasse, med et mindre flislagt område utenfor balkongdøren og et trekkverk. Ved inngangspartiet mot sør er det en treterrasse med trekkverk.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvise lekkasjer i overganger/endestykker på renner/nedløp.

- Veggkonstruksjon

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

· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det gjenstår stedvis finish i overganger. Kledning mot øst har noe råteskader i nedkant samt usikker lufteløsning.

- Vinduer

Avvik: · Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører

Avvik: · Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

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

Dette gjelder særlig balkongdør, men også noe høyt fuktnivå i vaskeromsdør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

· Det er avvik:

Det mangler noen bord i rekkverk, rekkverk er generelt slitte.

- Overflater

Avvik: · Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning/fullføring. Det er flere steder i boligen gjenstående finish/ikke-fagmessig utførelse på overflater.

- Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert omfattende saltutslag på synlige murflater, som tyder på fuktinntrenging gjennom grunnmur.

Målinger i treverk som står mot mur viser forhøyede fuktverdier (ca. 17-19%) i treverk mot mur, noe som indikerer

fuktpåvirkning. Det er også påvist eldre mottangrep i deler av bjelkelaget mot 1. etasje. MDF-panel i innvendig tak

i kjeller er i ferd med å løsne og ramle ned.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

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

Avvik: · Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er i hulltakingen påvist plast/dampsperre bak baderomsplatene, dette er ikke i tråd med dagens anbefaling, men ikke påvist unormale forhold i hulltakingen.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Maling på fliser har begrenset holdbarhet avhengig av belastning.

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

Avvik: · Det er avvik:

Det er i hulltakingen påvist plast/dampsperre bak baderomsplatene, dette er ikke i tråd med dagens anbefaling, men ikke påvist unormale forhold i hulltakingen.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: · Det er avvik:

Det er manglende avslutning på benkeplate, det gjenstår noe finish enkelte steder, laminatgulv er avsluttet inn mot sokkel på innredning, går ikke under sokkel.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Jfr vurdering under Rom under terreng.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelse.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

· Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist at det tidligere har vært råteskader i eldre taktro blandt annet ved pipe, det var tørt ved stikkprøver i lett tilgjengelige områder ved befaring.

Det har vært foretatt endringer i bærekonstruksjon i takkonstruksjon/underliggende konstruksjon i forbindelse med tilbygg og innvendige endringer. Dette kan være medvirkende årsak til enkelte skjevheter i bjelkelag etc.

Det er i forbindelse med utskiftning av nordvegg forsøkt å utbedre dette med nye ståldragere i stue i hovedetasje.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i bjelkelag mot 1.etasje fra kjeller påvist noe mottangrep i bjelkelag.

- Pipe og ildsted

Avvik: · Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

· Pipevanger er ikke synlige.

Mursteinspiper skal ha 4 synlige sider, her er det påvist kledning utenpå 1 eller 2 sider av pipen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

-Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetssone med tanke på kvikkleireskred, dette vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk

kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Maling og bytte av Dusjkabinett.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Sopp og råteskade i ene veggen, hele veggen ble revet og bygget opp på nytt i 2023.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Møre elektroservice.

Beskrivelse: Bytte av el-anlegg stue, og deler av 2 etg i forbindelse med oppussing 2023.

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

Ja.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: To av veggene har ny kledning 2023 og 2021.

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

Ja

Beskrivelse: Søknad om garasje har blitt sendt til statsforvalter, dette gjelder naboen mot fjorden. De ønsker å sette opp garasje i tomtegrensen, ingen tap av utsikt.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Møre Elektroservice AS har utført arbeid i 1. og 2.etasje, samsvarserklæring foreligger.
- Vegg mot nord er byttet ut, nye vinduer etc - utført av Stordal byggservice.

2021:

- Bordkledning mot vest er byttet ut av Cepro AS.

2017:

- Varmepumpe i stue fra ca 2017
- Det er automatsikringer i el-skap, ny måler i 2017.

2007:

- en erklæring fra 2007 på mindre arbeid fra Zenith Elektro AS.

2005:

- Taktekkingen er av betongtakstein, fra rundt 2005.
- Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak ca 2005
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass noen fra 2005.

1996:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1996 montert i kjeller.

1990:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass noen fra 1990-tallet
- Det er og 2-fløya malt balkongdør med 2-lags glass fra 1990-tallet mot nord.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger iht reguleringsplan for Sjøholt Syd datert 22.11.1990. Deler av eiendommen mot sydøst er regulert til felles avkjørsel (27 kvm).

Søknad om garasje har blitt sendt til statsforvalter, dette gjelder naboen mot fjorden. De ønsker å sette opp garasje i tomtgrensen.

Eiendommen er også avsatt til boligområde iht kommunedelplan for Ørskog.

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

Gulvvarme på bad og vaskerom. Varmepumpe i stue fra 2017. Vedovn i stue.

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

PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann og avløp. Privat veg.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. Boligen er bygd i 1947. 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. Det er 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 vedtak samt byggetegninger for bad og klosett datert 15.10.1980.

Det foreligger godkjent søknad om oppføring av veranda datert 10.05.1996.

Det foreligger melding om mindre takfasadeendring datert 22.06.2005. To mindre påbygg i første etasje.

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

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Kjelleren inneholder 3 boder.

1.etasje inneholder stue, bad, vaskerom, vindfang og kjøkken

2.etasje inneholder bod, hall m/trapp og 4 soverom

Eiendommen har også terrasser på henholdsvis 62 og 11 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.02.2026, utført av Frode Mauren.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter som er malt opp igjen i senere år. Benkeplaten er av laminat, og det er flisplate på veggen over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Bad 1. etasje:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak. Rommet er utstyrt med dusjkabinett og innredning med servant. Det er et vindu i våtsonen. Ventilasjonen er naturlig gjennom en vindusventil. Badet ligger i tilknytning til vaskerommet.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet er et tilbygd rom fra rundt 1980. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte baderomsplater på vegger og malte innvendige tak. Gulvet er malt i senere tid. Rommet er utstyrt med toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er en elektrisk styrt vifte, med tilluft fra tiliggende bad.

Innvendige overflater:

Gulv: I 2. etasje/loft er det laminat på gulv, og ett rom har trebord. I 1. etasje er det laminat/laminatflis.

Vegger: I 2. etasje/loft er det malte tapetserte vegger. I 1. etasje er det malte veggflater og noe malt panel/panelplater.

Himling: I 2. etasje/loft er det malte innvendige tak. I 1. etasje er det malte innvendige tak og noe malt panel i taket. Det er noe innfelt spottbelysning i stue.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Det er påvist durgo ventil på vaskerom.
- Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og vaskerom, med tilluft gjennom vindus- og veggventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1996 og er montert i kjeller.
- Andre VVS-installasjoner: Det er en varmepumpe i stuen fra ca. 2017.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

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: 131 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 183 m²

TBA: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 52 m² 3 boder

1. etasje

BRA-i: 71 m² Stue, bad, vaskerom, vindfang og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 60 m² Bod, hall m/trapp og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m² Terrasser på henholdsvis 62 og 11 kvm.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Takhøyde i kjeller er ca 1,9-2,0 m.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 750 000,-

VERDITAKST

Kr 2 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 652,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, vann, avløp og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 876,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 687 500,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 750 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 2 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 68 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 87 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 837 740,- (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

1996/6385-1/58 13.05.1996 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 691

BNR: 23

2020/1211056-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 91 BNR: 73

2024/269471-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 691 BNR: 73

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

12.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.20% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 500,-	(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 bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en

mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger av tilbygg
- Vedtak om tilbygg
- Melding om mindre arbeid på fasade
- 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.

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

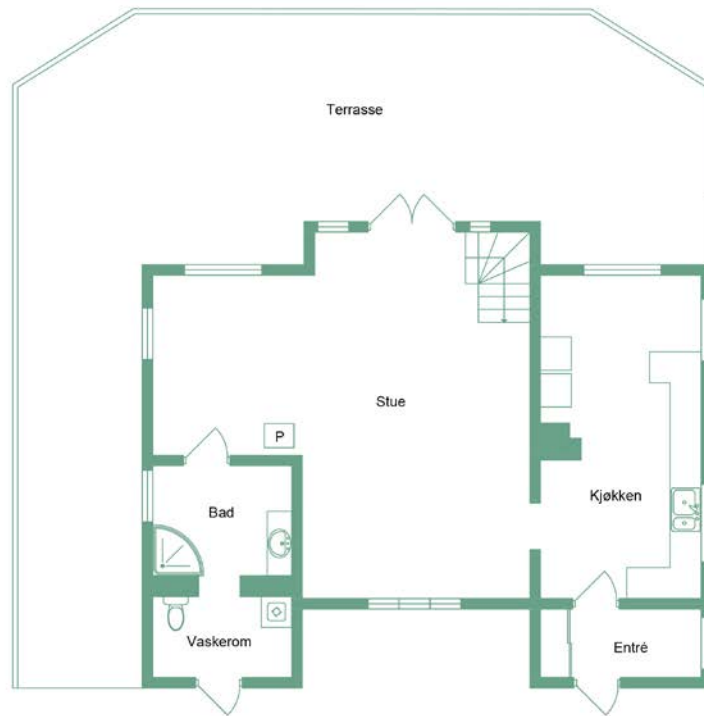
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

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.



Plantegning



Breinakkvegen 17

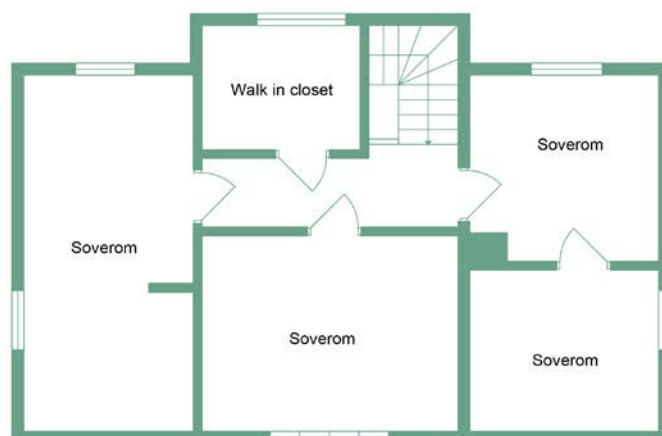
1 Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Plantegning



notar

Breinakkvegen 17

2 Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme


Vedlegg


BREINAKKVEGEN 17

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger av tilbygg
- Vedtak om tilbygg
- Melding om mindre arbeid på fasade
- Godkjent søknad om veranda
- Energiattest

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Breinakkvegen 17, 6240 ØRSKOG

 ÅLESUND kommune

gnr. 691, bnr. 73

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 18845-2863

Referansenummer: CT7883

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Takstingeniør: Frode K. Mauren



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

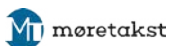


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktstøt.

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

Enebolig fra 1947 med senere tilbygg.
Boligen har 2 etasjer + kjeller.

Jfr Rapportsammendrag.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, fra ca 2005. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og i stor grad snødekt.
Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak ca 2005, nedløpsrør er i stor grad avsluttet ved mur. Det er stigetrinn for feier og snøfangere.
I vegg mot nord er selve veggkonstruksjonen iflg eier byttet ut på grunn av råteskader i 2023, bordkledning mot vest er skiftet i 2021. Bordkledning på de andre veggene er byttet i forhold til 1947, men forskjellige alder på kledning her.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med senere endringer.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass noen fra 1990-tallet og noen fra 2005.
Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass fra 2024 mot nord, det legges til grunn at glass som har stålsponskader blir byttet ut glass.
I kjeller er det pvc vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, vaskeromsdør og enkel kjellerdør i pvc. Det er og 2-fløya malt balkongdør med 2-lags glass fra 1990-tallet mot nord.
Det er utgang fra stue til nordvestvendt treterrasse på ca 62 kvm, mindre område med flis rett utenfor balkongdør. Det er trekkverk.
Det er treterrasse ved inngangsparti mot sør på ca 11 kvm, trekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

2.etasje/loft har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak. Et rom har trebord på gulv.
1.etasje har laminat/laminatflis på gulv, malte veggflater og noe malt panel/panelplater på vegger. Malte innvendige tak og noe malt panel i tak. Noe innfelt spottbelysning i stue.
Trebjelkelag.
Boligen har 2 mursteinspiper og vedovn i stue.
Boligen har ei malt tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er et tilbygd rom rundt 1980, men sannsynligvis oppusset i forbindelse med badet noe senere.
Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, gulvet er malt senere tid. Det er malte baderomsplater på vegger og innvendige tak.
Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft fra tiliggende bad.

Bad

Det er ukjent alder på badet, sannsynligvis fra slutten av 1990-tallet, men kan og være eldre.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak.
Badet har dusjkabinett og innredning med servant. Rommet ligger i tilknytning til vaskerommet som har toalett.
Det er naturlig ventilering gjennom vindusventil på selve badet. Ventilasjon kan ses i sammenheng med ventilasjon på vaskerom som har elektrisk avtrekksvifte. Det er åpen døråpning mellom rommene. Det er derfor lagt til grunn felles ventilasjon, og vaskerommet har vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, som er malt opp igjen senere år. Benkeplaten er av laminat, flisplate på vegg over laminat benkeplate. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er laminat på gulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i kjeller.
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Det er påvist durgo ventil på vaskerom.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/vaskerom, med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg
Varmepumpe i stue fra ca 2017
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1996 montert i kjeller.
Det er automatsikringer i el-skap,ny måler i 2017.
Byttet deler av el-anlegget i stue og noe av el-anlegg i 2 etg er gjort i forbindelse med oppussing 2023/24, dette arbeidet er det samsvarserklæring på.
Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.
Bygningen har grunnmur i spærresteinmur (betongmur med gråstein i).
Det er en mindre forstøtningsmur ved kjellertrapp uten sikring.
Eiendommen ligger i ei nordvestvendt skråning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett, det er ukjent alder/materiale på utvendig ledningsnett.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

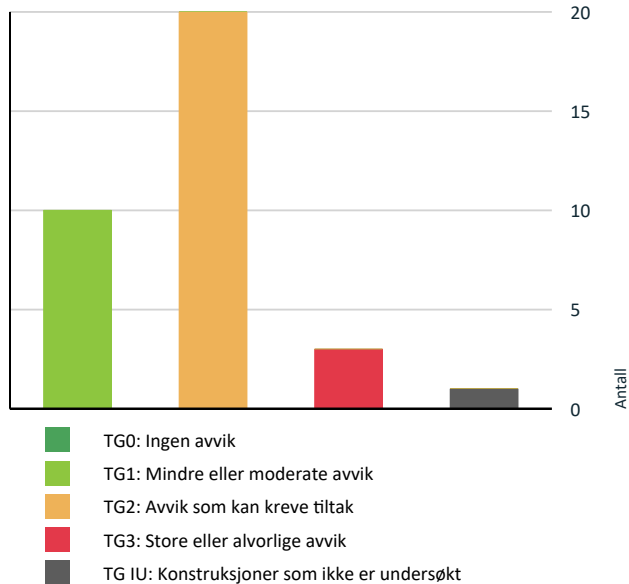
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

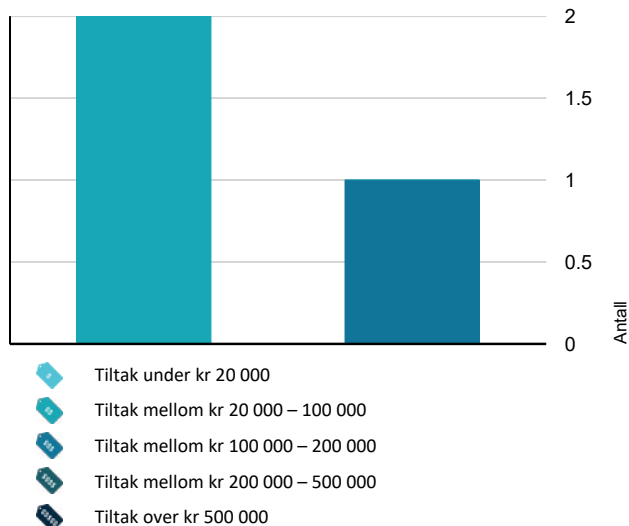
Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygg fra 1980 hvor dagens vaskerom er tilbygd, da er dette rommet angitt som "wc/dusj", resten av tegningen er ikke en fullverdig tegning, men viser et soverom der dagens bad er, "spiskammers" er idag tatt inn i vindfang. Det finnes og en tegning på fasadeendring fra 2005, men ingen plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist at det tidligere har vært råteskader i eldre taktro blandt annet ved pipe, det var tørt ved stikkprøver i lett tilgjengelige områder ved befaring. Det har vært foretatt endringer i bærekonstruksjon i takkonstruksjon/underliggende konstruksjon i forbindelse med tilbygg og innvendige endringer. Dette kan være medvirkende årsak til enkelte skjevheter i bjelkelag etc.
Det er i forbindelse med utskifting av nordvegg forsøkt å utbedre dette med nye ståldragere i stue i hovedetasje.

Kostnadsestimatet er basert på lokal utskifting av taktro med råteskader - endring i omfang vil gjøre kostnadsestimatet usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i bjelkelag mot 1.etasje fra kjeller påvist noe mottangrep i bjelkelag.
Kostnadsestimat gjelder kun ekstrakostnad for oppretting av TG 3-avvik når overflater likevel skal utbedres, ved utbedring av underliggende bærekonstruksjoner vil kostnadsestimatet kunne bli høyere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Pipevanger er ikke synlige.

Mursteinspiper skal ha 4 synlige sider, her er det påvist kledning utenpå 1 eller 2 sider av pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvise lekkasjer i overganger/endestykker på renner/nedløp.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det gjenstår stedvis finish i overganger. Kledning mot øst har noe råteskader i nedkant samt usikker lufteløsning.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dette gjelder særlig balkongdør, men også noe høyt fuktnivå i vaskeromsdør.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

Det mangler noen bord i rekkverk, rekkverk er generelt slitt.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning/fullføring. Det er flere steder i boligen gjenstående finish/ikke-fagmessig utførelse på overflater.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert omfattende saltutslag på synlige murflater, som tyder på fuktinntrenging gjennom grunnmur. Målinger i treverk som står mot mur viser forhøyede fuktverdier (ca. 17–19%) i treverk mot mur, noe som indikerer fuktpåvirkning. Det er også påvist eldre mottangrep i deler av bjelkelaget mot 1. etasje. MDF-panel i innvendig tak i kjeller er i ferd med å løsne og ramle ned.

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

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

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Jfr vurdering under Rom under terreng.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er i hulltakingen påvist plast/dampsperre bak baderomsplatene, dette er ikke i tråd med dagens anbefaling, men ikke påvist unormale forhold i hulltakingen.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Maling på fliser har begrenset holdbarhet avhengig av belastning.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er i hulltakingen påvist plast/dampsperre bak baderomsplatene, dette er ikke i tråd med dagens anbefaling, men ikke påvist unormale forhold i hulltakingen.

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

Det er avvik:
Det er manglende avslutning på benkeplate, det gjenstår noe finish enkelte steder, laminatgulv er avsluttet inn mot sokkel på innredning, går ikke under sokkel.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetsone med tanke på kvikkleireskred, dette vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Ca-byggeår, senere tilbygg/påbygg

Tilbygg / modernisering

2024	Vegg mot nord	Vegg mot nord er byttet ut, nye vinduer etc - utført av Stordal byggservice.
2021	Vegg vest	Bordkledning mot vest er byttet ut av Cepro AS.
2024	El arbeid	Møre Elektroservice AS har utført arbeid i 1. og 2.etasje, samsvarserklæring foreligger.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, fra rundt 2005. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og i stor grad snødekt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og samtidig er taktekkingen snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Vurdert er basert på materiale og alder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Melding til kommunen fra daværende eier, hvor det opplyses om planlagt utskiftning av taktekkning.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra forskjellige tidsepoker - i hovedsak fra ca 2005, nedløpsrør er i stor grad avsluttet ved mur. Det er stigerinn for feier og snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvise lekkasjer i overganger/endestykker på renner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må foretas lokale utbedringer for å utbedre skjøter etc. Manglende utbedring medfører økt fuktbelastning på vegger og grunnmur, med påfølgende fuktskader på disse konstruksjonene.

! TG 2 Veggkonstruksjon

I vegg mot nord er selve veggkonstruksjonen iflg eier byttet ut på grunn av råteskader i 2023, bordkledning mot vest er skiftet i 2021. Utført av Stordal Byggservice AS og Cepro AS. Bordkledning på de andre veggene er byttet i forhold til 1947, men forskjellige alder på kledning her.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det gjenstår stedvis finish i overganger. Kledning mot øst har noe råteskader i nedkant samt usikker lufteløsning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er påregnelig med noe utskiftningsbehov av kledning mot øst.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med senere endringer. Den er besiktiget fra kryp- og stige, som har adkomst via luke/stige, gulv er ikke lagt så i hovedsak besiktiget fra lukeområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist at det tidligere har vært råteskader i eldre taktro blandt annet ved pipe, det var tørt ved stikkprøver i lett tilgjengelige områder ved befaring.

Det har vært foretatt endringer i bærekonstruksjon i takkonstruksjon/underliggende konstruksjon i forbindelse med tilbygg og innvendige endringer. Dette kan være medvirkende årsak til enkelte skjevheter i bjelkelag etc.

Det er i forbindelse med utskiftning av nordvegg forsøkt å utbedre dette med nye ståldragere i stue i hovedetasje.

Kostnadsestimatet er basert på lokal utskiftning av taktro med råteskader - endring i omfang vil gjøre kostnadsestimatet usikkert.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser i forhold til endringer i bærekonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass noen fra 1990-tallet og noen fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Gjelder de eldste vinduene.

TG 1 Vinduer - 2024 mot vest + PVC

Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass fra 2024 mot nord, det legges til grunn at glass som har stålsponskader blir byttet ut glass. I kjeller er det pvc vinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, vaskeromsdør og enkel kjellerdør i pvc. Det er og 2-fløya malt balkongdør med 2-lags glass fra 1990-tallet mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dette gjelder særlig balkongdør, men også noe høyt fuktnivå i vaskeromsdør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra stue til nordvestvendt treterrasse på ca 62 kvm, mindre område med flis rett utenfor balkongdør. Det er trekkverk med høyde ca 0,90 m.

Det er treterrasse ved inngangsparti mot sør på ca 11 kvm, trekkverk med høyde ca 0,91 m.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det mangler noen bord i rekkverk, rekkverk er generelt slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Rekkverksbord som mangler må monteres, rekkverk står foran vedlikehold.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

2.etasje/loft har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak. Et rom har trebord på gulv.

1.etasje har laminat/laminatflis på gulv, malte veggflater og noe malt panel/panelplater på vegger. Malte innvendige tak og noe malt panel i tak. Noe innfelt spottbelysning i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning/fullføring. Det er flere steder i boligen gjenstående finish/ikke-fagmessig utførelse på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående finish på overflater må fullføres for å lukke avviket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i soverom vest i 2.etasjeover en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i bjelkelag mot 1.etasje fra kjeller påvist noe mottangrep i bjelkelag.

Kostnadsestimat gjelder kun ekstrakostnad for oppretting av TG 3-avvik når overflater likevel skal utbedres, ved utbedring av underliggende bærekonstruksjoner vil kostnadsestimatet kunne bli høyere.

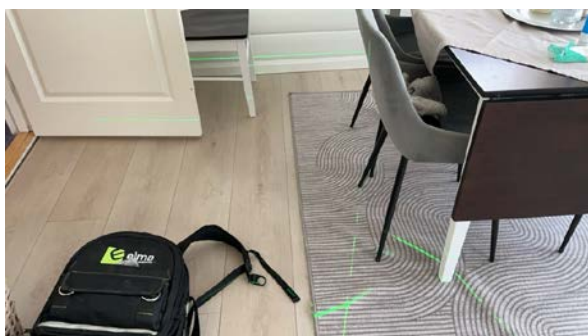
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Det har tidligere i forbindelse med tilbygg/ominnredning vært gjort inngrep i bærekonstruksjoner. I forbindelse med utbedring av nordvegg er det foretatt noe utbedringer av bæring av bjelkelag mellom 1. og 2.etasje. Konstruksjonen må jevnlig observeres for eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Mursteinspiper skal ha 4 synlige sider, her er det påvist kledning utenpå 1 eller 2 sider av pipen.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Utifra tildekte pipesider anbefales det piperehabilitering hvor kravet blir redusert fra 4 til 2 synlige sider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mursteinspipe skal ha 4 synlige sider

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller består i hovedsak av murkonstruksjoner på gulv og vegger fra byggeår. En mindre bod er innredet med tregulv og panelte vegger/tak. Hulltaking er ikke utført da de utsatte konstruksjonene er murkonstruksjoner, og innredet bod er vanskelig tilgjengelig for hulltaking på grunn av lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert omfattende saltutslag på synlige murflater, som tyder på fuktinntrenging gjennom grunnmur. Målinger i treverk som står mot mur viser forhøyede fuktverdier (ca. 17–19%) i treverk mot mur, noe som indikerer fuktpåvirkning. Det er også påvist eldre mottangrep i deler av bjelkelaget mot 1. etasje. MDF-panel i innvendig tak i kjeller er i ferd med å løsne og ramle ned.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Årsak til fuktinntrengning bør avdekkes nærmere, utifra alder er ikke slik fuktgjennomtrenging gjennom grunnmur og betongplate ikke unormalt. Utbedring av drenering/tettesjikt vil kun begrense fuktbelastning mot selve muren, og ikke begrense fuktopptrekk fra grunnen av. Så lenge kjelleren benyttes til typiske kjellerformål og vegger holdes åpne som murkonstruksjoner, anses forholdet som normalt for alder og utførelse. Alt treverk i den innredede boden bør fjernes for å hindre skjult fuktskade og soppvekst.

VÅTROM

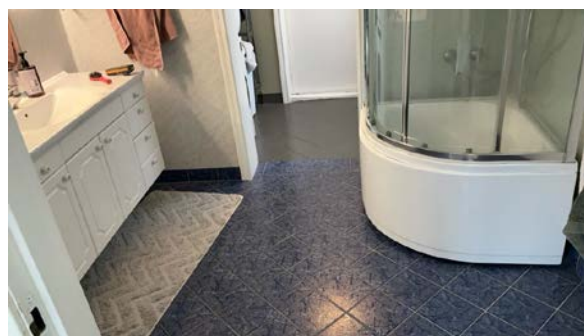
1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ukjent alder på badet, sannsynligvis fra slutten av 1990-tallet, men kan og være eldre.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak.

Badet har dusjkabinett og innredning med servant. Rommet ligger i tilknytning til vaskerommet som har toalett.



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er vindu i våtsonen, betinger bruk av tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 3 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 3 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er badeomsplater på vegger som tettesjikt. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk på bad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom vindusventil på selve badet. Ventilasjon kan ses i sammenheng med ventilasjon på vaskerom som har elektrisk avtrekksvifte. Det er åpen døråpning mellom rommene. Det er derfor lagt til grunn felles ventilasjon, og vaskerommet har vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra vaskerom bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9, som anses som tørt treverk, men gjør oppmerksom på at hulltakingen er gjort i en tidligere yttervegg, og hulltakingen kom ikke helt inn til plater på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er i hulltakingen påvist plast/dampspærre bak baderomsplatene, dette er ikke i tråd med dagens anbefaling, men ikke påvist unormale forhold i hulltakingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når rommet skal oppgraderes bør plast fjernes.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er et tilbygd rom rundt 1980, men sannsynligvis oppusset i forbindelse med badet noe senere.

Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, gulvet er malt senere tid.

Det er malte baderomsplater på vegger og innvendige tak.

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ukjent om det er noe underliggende tettesjikt. Fliser på gulv er malt senere tid. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Maling på fliser har begrenset holdbarhet avhengig av belastning.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft fra tiliggende bad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra toalett på selve vaskerommet, benyttet samme hull som for bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i hulltakingen påvist plast/dampspærre bak baderomsplatene, dette er ikke i tråd med dagens anbefaling, men ikke påvist unormale forhold i hulltakingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når rommet skal oppgraderes bør plast fjernes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, som er malt opp igjen senere år. Benkeplaten er av laminat, flisplate på vegg over laminat benkeplate. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er laminat på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende avslutning på benkeplate, det gjenstår noe finish enkelte steder, laminatgulv er avsluttet inn mot sokkel på innredning, går ikke under sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes lokal utbedring. Løsningen medfører lett at fuktighet samler seg mellom gulvet og sokkel



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i kjeller.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Det er påvist durgo ventil på vaskerom.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/vaskerom, med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe i stue fra ca 2017

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1996 monteret i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakknyndig 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.

Det er automatsikringer i el-skap,ny måler i 2017.

Byttet deler av el-anlegget i stue og noe av el-anlegg i 2 etg er gjort i forbindelse med oppussing 2023/24, dette arbeidet er det samsvarserklæring på.

El anlegget er fra forskjellige tidsepoker men foretatt noe oppgraderinger senere år. Det foreligger kun begrenset dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det er lovkrav til at det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på el-anlegg etter 1999. Utifra fremlagt dokumentasjon og observasjoner anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1947

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring fra 2024 fra Møre Elektroservice AS på arbeid gjort i 1. og 2. etasje, det ligger i skap og en erklæring fra 2007 på mindre arbeid fra Zenith Elektro AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Jfr vurdering under Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur (betongmur med gråstein i).

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1U Terrengforhold

Eiendommen ligger i ei nordvestvendt skråning

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetszone med tanke på kvikkleireskred, dette vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/131 m²

Enebolig: 4 Soverom, 4 Bod, Hall m/trapp, Stue, Bad, Vaskerom, Vindfang, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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 3 250 000

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

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Enebolig fra ca 1947 med senere tilbygg/påbygg fra 1980 og 2005 beliggende i Breinakkvegen på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 1 km fra Sjøholt sentrum, som ligger ca 40 km øst for Ålesund sentrum.. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er videre kort avstand til skoler, barnehage og butikk samt idrettsanlegg etc.

Boligen er bygd på flere ganger og endret i ettertid, enkelte konstruksjoner står foran utskiftning, mens andre har gjenstående finish, den står derfor foran noe oppgradering jfr Rapportsammendraget.

Den ligger frittliggende til med gode sol og utsiktsforhold mot nordvest.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haukåsbakken 28 ,6240 ØRSKOG 87 m ² 1998 3 sov	28-10-2025	2 400 000	2 850 000		2 850 000	31 667
2 Bjørndalen 7 ,6240 ØRSKOG 114 m ² 1971 3 sov	24-04-2024	2 650 000	3 000 000		3 000 000	26 316
3 Storfjordvegen 480 ,6240 ØRSKOG 148 m ² 1936 5 sov	12-08-2025	2 200 000	2 400 000		2 400 000	19 512
4 Myrteigvegen 4 ,6240 ØRSKOG 158 m ² 1968 3 sov	11-04-2025	3 500 000	3 250 000		3 250 000	19 461
5 Reitevegen 6 ,6240 ØRSKOG 155 m ² 1978 2 sov	25-02-2025	2 990 000	3 100 000		3 100 000	19 136
6 Eggevegen 25 ,6240 ØRSKOG 180 m ² 1978 3 sov	05-06-2025	3 300 000	3 225 000		3 225 000	16 454
7 Nerlandsgeila 17 ,6240 ØRSKOG 172 m ² 1977 3 sov	10-07-2025	2 700 000	2 650 000		2 650 000	13 384
8 Breinakkvegen 3 ,6240 ØRSKOG 176 m ² 1974 3 sov	19-06-2025	3 300 000	3 300 000		3 300 000	12 741

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

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	2 876
Kommunale avgifter ca	Kr.	20 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

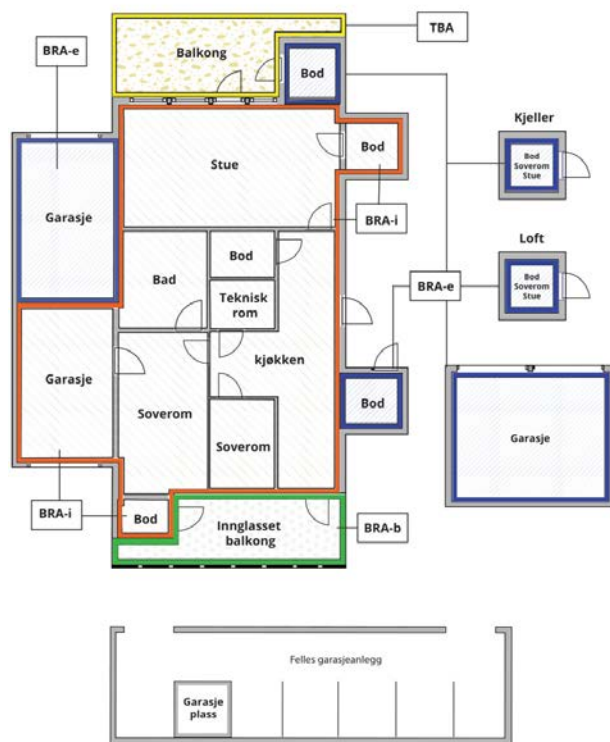
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje/loft	60			60	
1. Etasje	71			71	
Kjeller		52		52	
SUM	131	52			
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje/loft	Soverom, bod, soverom 2, soverom 3, soverom 4, hall m/trapp		
1. Etasje	Stue, bad, vaskerom, vindfang, kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 1,9-2,0 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygg fra 1980 hvor dagens vaskerom er tilbygd, da er dette rommet angitt som "wc/dusj", resten av tegningen er ikke en fullverdig tegning, men viser et soverom der dagens bad er, "spiskammers" er idag tatt inn i vindfang.

Det finnes og en tegning på fasadeendring fra 2005, men ingen plantegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Frode K. Mauren Hans Jarle Røsvik	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	691	73		0	1083.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breinakkvegen 17

Hjemmelshaver

Røsvik Hans Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra ca 1947 med senere tilbygg/påbygg fra 1980 og 2005 beliggende i Breinakkvegen på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 1 km fra Sjøholt sentrum, som ligger ca 40 km øst for Ålesund sentrum.. Nærrområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er videre kort avstand til skoler, barnehage og butikk samt idrettsanlegg etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med gruset adkomstveg, plen, betydelige med treterrasser på terreng, utepeis, flaggstang, hekk etc.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Begrenset med tegninger kun ifm tilbygg i 1980 og 2005 på deler av bygget.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leseren av rapporten er klar over dette nivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

PERSONVERN

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

Boligen ble oppført i 1947 med senere tilbygg. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimaterne for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0038/26	
Selger 1 navn	
Hans Jarle Røsvik	
Gateadresse	
Breinakkvegen 17	
Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1-0038/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HJR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

To av veggene har ny kledning 2023 og 2021

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Søknad om garasje har blitt sendt til statsforvalter, dette gjelder naboen mot fjorden. De ønsker å sette opp garasje i tomtegrensen, ingen tap av utsikt

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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
Hans Jarle Røsvik	8af0dfcd9691fb299b50e1 aafa1f828903cc7194	03.02.2026 12:41:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0038/26

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

Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	⚑ Flaggstang
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
Eiendomsteig	 Lekeplass	 Bebygde område
 Myr	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

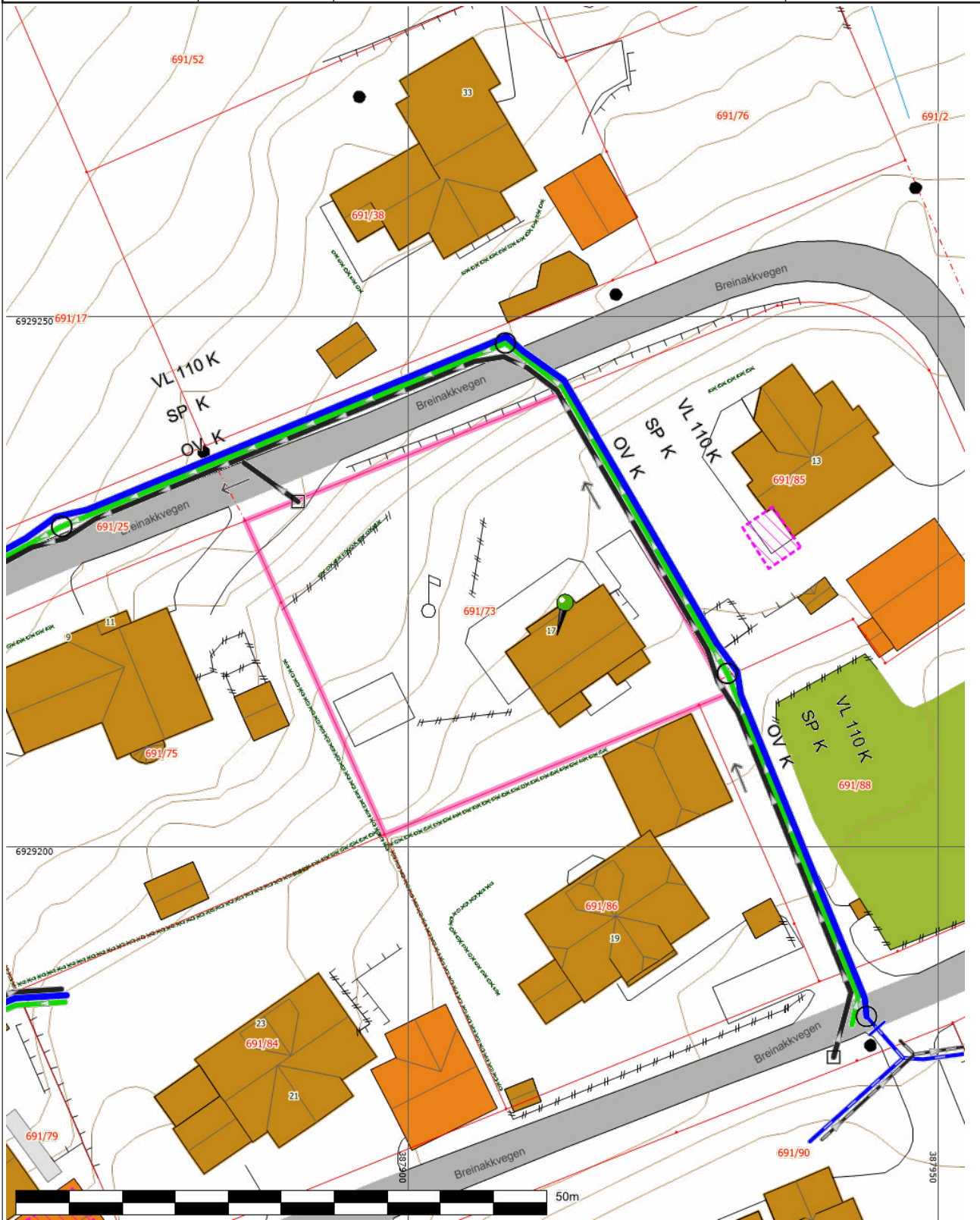
Eiendom: Gnr: 691 Bnr: 73 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Breinakkvegen 17
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

<p>Privatveg gatenavn.</p> <p>● Mast</p> <p>--- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p>⚡ Gjerde</p> <p>⚡ Mønelinje</p> <p>⚡ Veranda</p> <p>⚡ Vegdekkekant</p> <p>■ Garasje, carport og uthus</p> <p>⚡ Høydekurve 1m Ålesund</p> <p>■ Lekeplass</p>	<p>🏗 Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p>• Grensepunkt</p> <p>🚧 Flaggstang</p> <p>⚡ Loddrett mur</p> <p>⚡ Takkant</p> <p>□ Takkant Annen Bygning</p> <p>■ Udefinerte bygg</p> <p>■ Veg</p> <p>⚡ Elv og bekk</p>	<p>• Gatelys (belysningspunkt)</p> <p>⚡ Grenselinje nøyaktig måling</p> <p>🌿 Hekk</p> <p>⚡ Bygningslinje</p> <p>⚡ Taksprang</p> <p>⚡ Annet vegareal avgrensning</p> <p>■ Bolig</p> <p>□ Trapp</p> <p>□ Eiendomsteig</p>
---	--	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

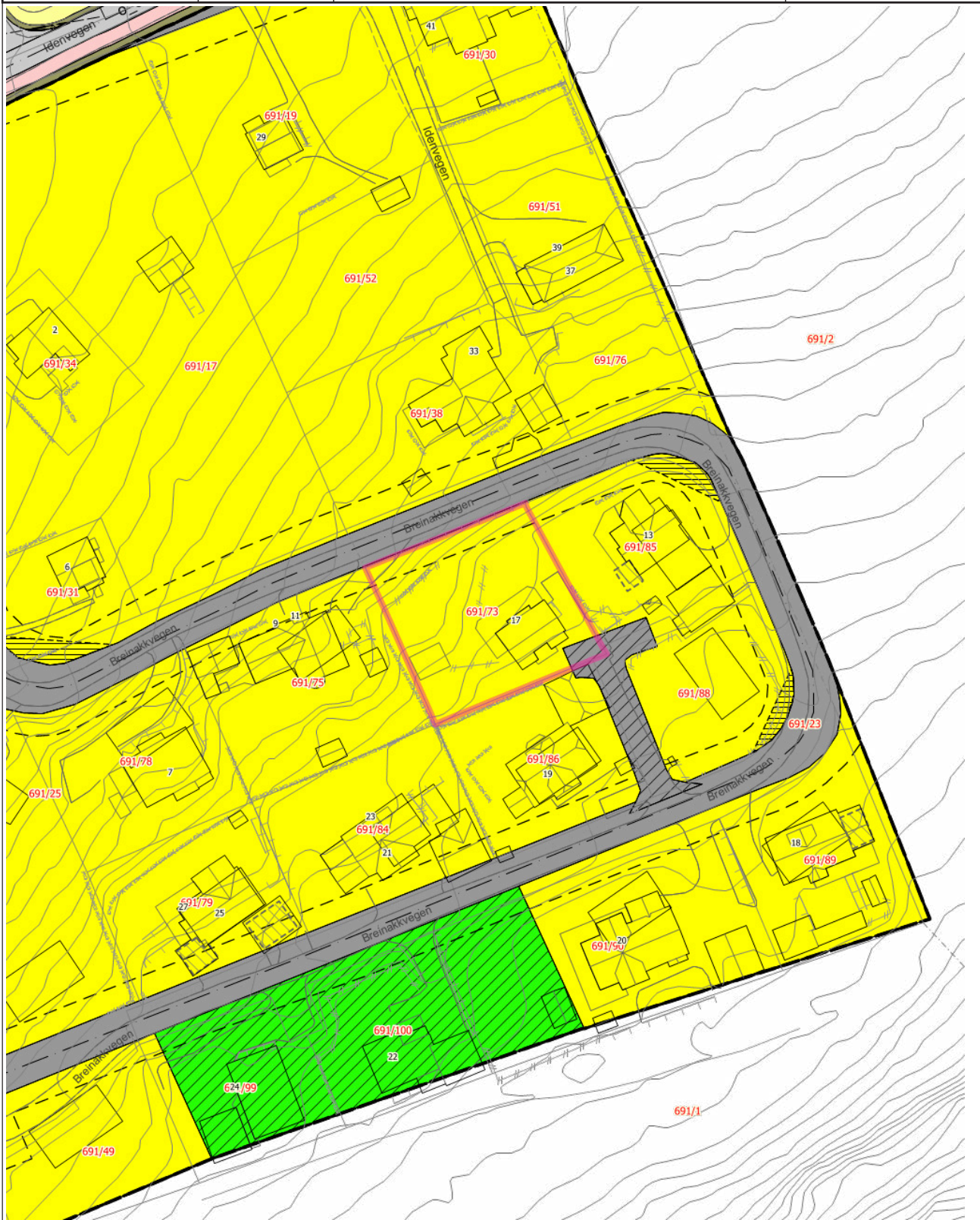
Eiendom: Gnr: 691 Bnr: 73 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Breinakkvegen 17
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:1000

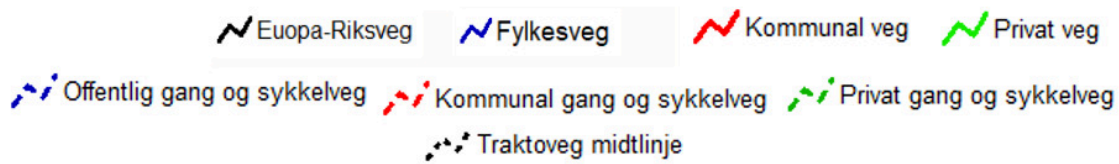


Tegnforklaring

	MatrikelnummermedSnr		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.
	Bygningslinje		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Hekk
	MurLoddrett		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	Byggetiltak Ca. angivelse		Høydekurve 1m Ålesund		Elv og bekk
	Kanal og grøft		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg
	Boligområde		Kjøreveg		Felles avkjørsel
	Felles lekeareal		Frisikt		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Veg		Fortau		Annen veggrunn - grøntareal

RPvedtatt_pbl2008
Maskeringslag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

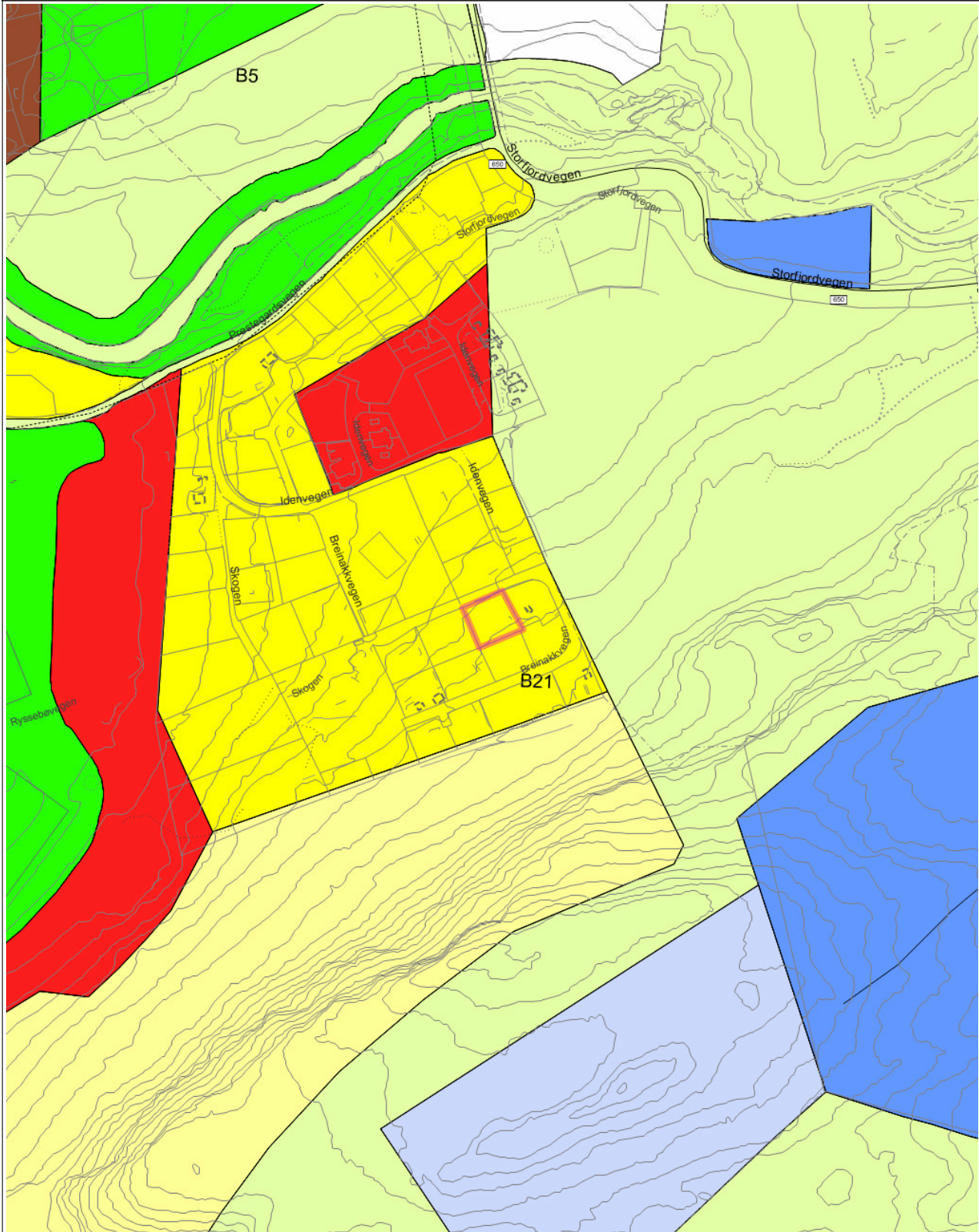
Eiendom: Gnr: 691 Bnr: 73 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Breinakkvegen 17
6240 ØRSKOG

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	 Idrettsanlegg
	Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
	Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
	Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Boligområde
	Senterområde	 Industri	 Offentlige bygninger
	Friområde	 Idrettsanlegg	 Boligbebyggelse
	Industri	 LNF-område	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



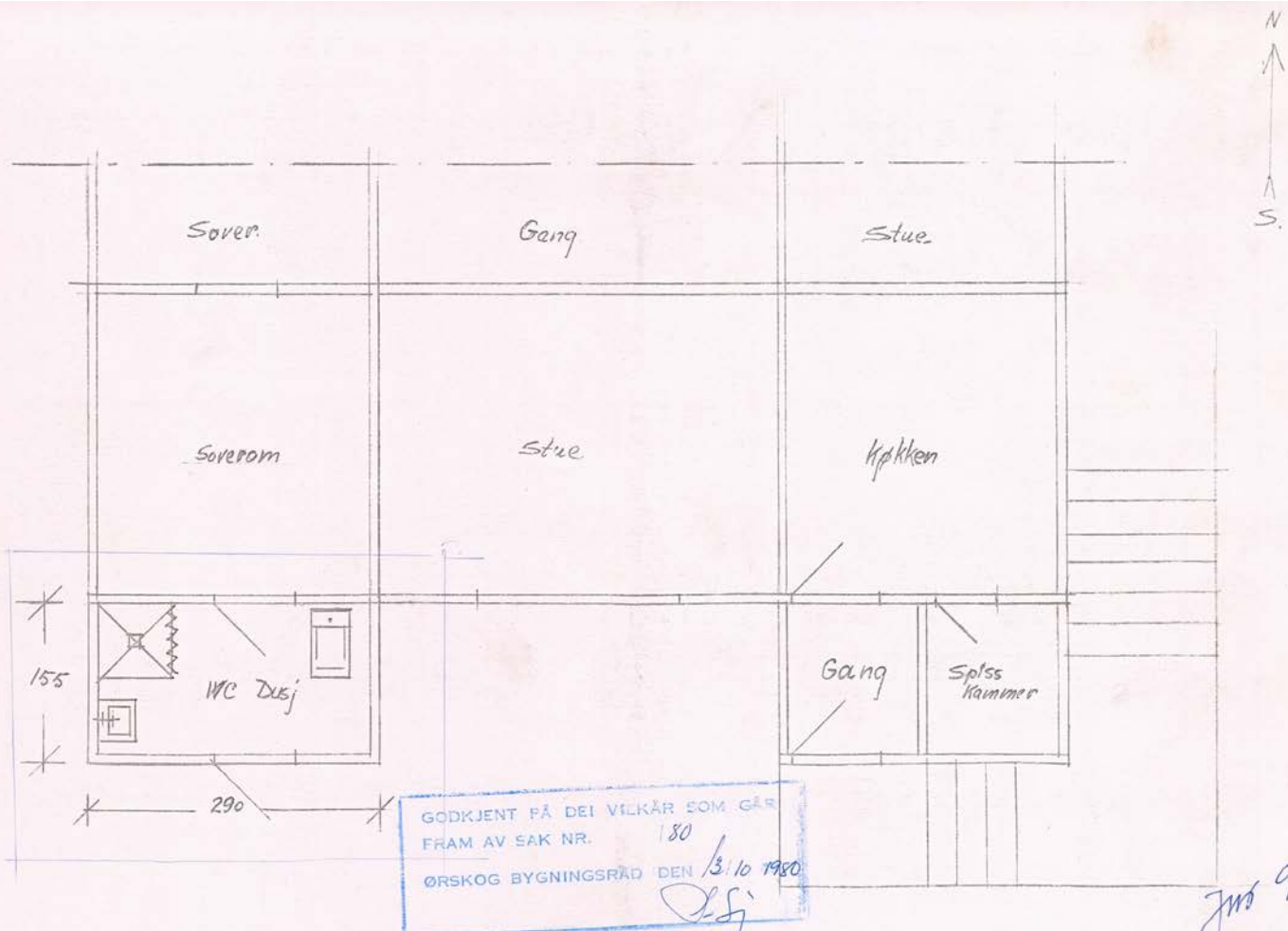
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

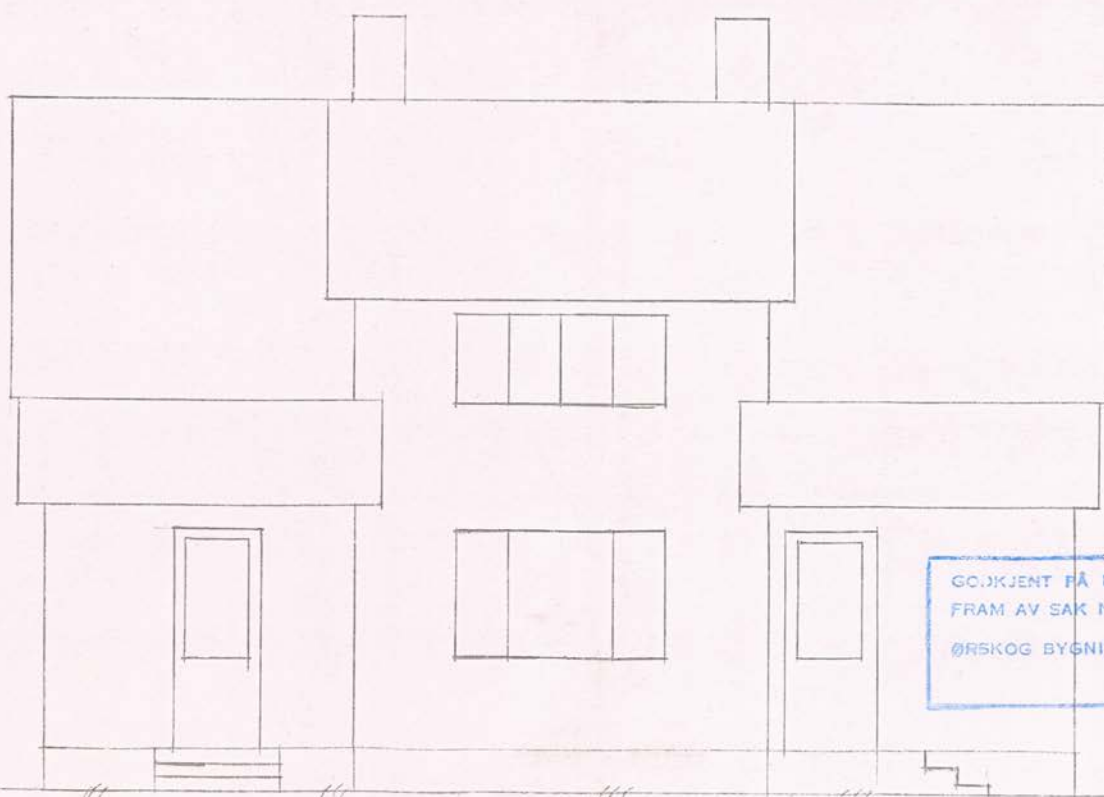
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Tillbygg for bad og klosett på bolighus for frk Nanna Flindam

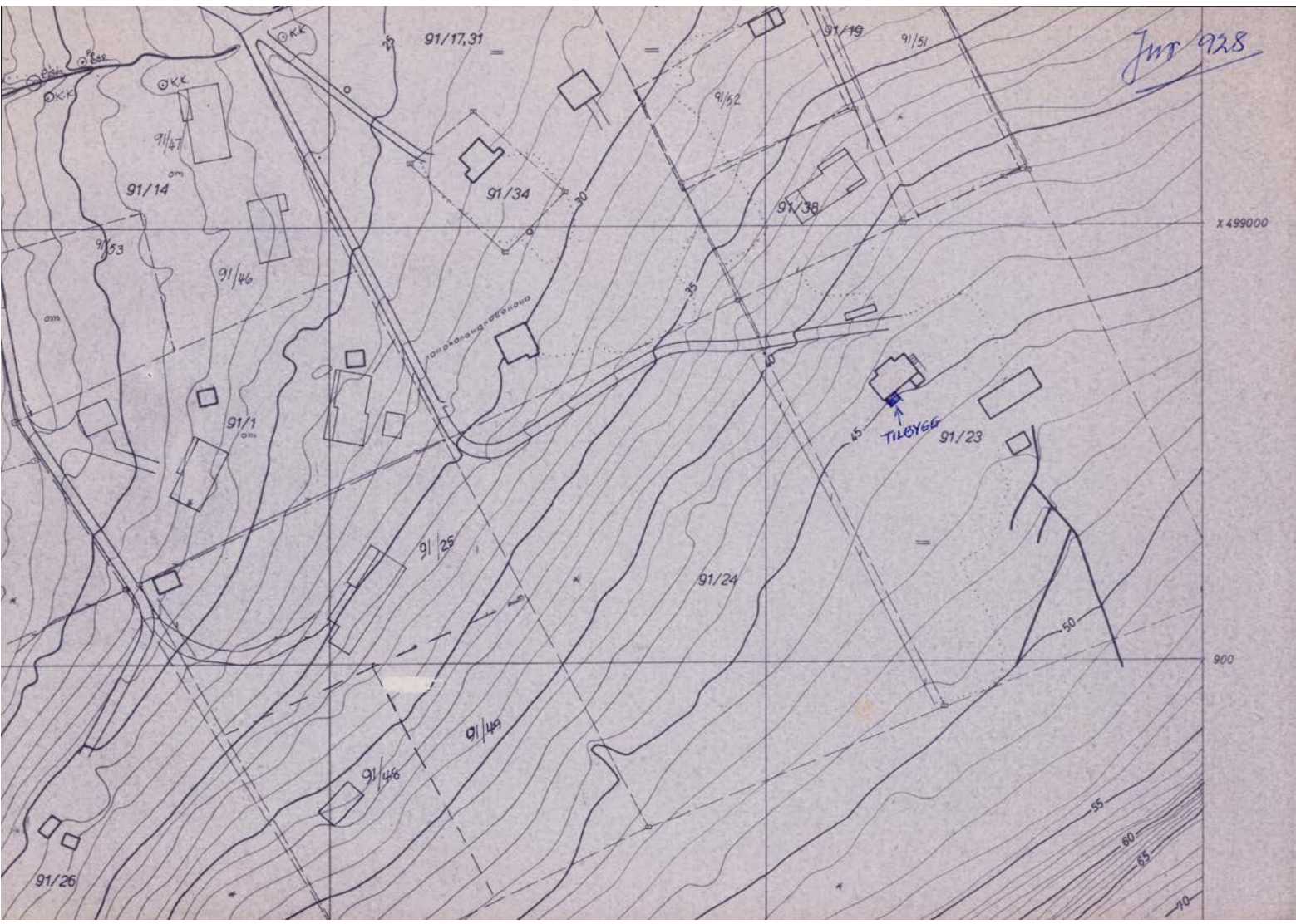


GOJKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV SAK NR. 180
ØRSKOG BYGNINGSRÅD DEN 13/10 1980
FS

Fasade mot syd.
Tillbygg for bad og klosett på bolighus for frk Nanna Flandam.

Jms 928

Jun 928



BYGGJETILLATELSE

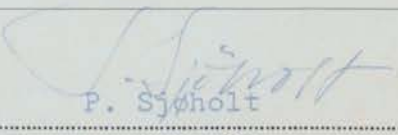
Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierende papir.

Arbeidsstad (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
6240 Sjøholt		81/23		
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	bustadhus	02.10.80	13.10.80	114/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Nanna Amdam		6240 Sjøholt		
Meldar		Adresse		Tlf.
Jarle Nordal		"		
Ansvarshavande		Adresse		Tlf.

Merknader:

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

Stad og dato	Stempel
Sjøholt, 15.10.80	 P. Sjøholt
	Underskrift

Til

Byggherre Meldar Ansvarshavande Kontoret for byggjeløyve

Nr 2127L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSRÅDET	SJØHOLT	13. okt. 1980

Sak nr.

114/80
Jnr.928

NANNA AMDAM BYGGEMELDING FOR TILBYGG PÅ GNR 91 BNR 23

./.

Byggemelding datert 02.10.80 vedlagt plan- og fasadeteikning.
Byggemeldar er Jarle Nordal.

Tilbygget har ei grunnflate på 4,5 m² og skal setjast opp på murar som vart oppsette samstundes som huset.
Tilbygget skal innehalde WC, vask og dusj.

Det er ikkje nabovarsel med byggemeldinga, men eg kan ikkje sjå at dette arbeidet kan ha interesse for naboane.
Avstanden til byte i aust er ca 50 m og i nord ca 40 m.
Søkjaren er sjølv nabo i vest med bnr 24.

Eigedomen er tilknytt kommunal kloakk og offentleg vassverk.

Der er dele- og byggeforbod i området.

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

Bygningsrådet gjev dispensasjon frå dele- og byggeforbodet på Sjøholt, og fritek søkjaren frå plikta til å sende nabovarsel, slik at det kan førast opp tilbygg til bustadhus på gnr 91 bnr 23 slik som omsøkt.

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga og Jarle Nordal som ansvarshavar under føresetnad av at bygningslova og byggeforskriftene vert fylgde under arbeidet.

V E D T A K

Samrøystes etter innstillinga.

Sign. Rett utskrift:
Ørskog ing.kontor, 15. okt. 1980

J. Babelstad

Utskrift sendt til

Nanna Amdam
Jarle Nordal

Kysthus as

6240 ØRSKOG

Likelydande til:

Ørskog Kommune v/ Teknisk
Naboer i skog og lund, øvste felt.

6240 ØRSKOG

Sjøholt den 20.06.05		MUNE
SAKSM.NR.	845/05	DOK.NR. 1
AVD.	TNM	
SAKSANSV.	22 JUNI 2005	SAKSBEH.
PESJ		PESJ
ARK.KODE	P 91/73	ARK.KODE S L42
PRESEDENS		KASSASJON

MELDING OM MINDRE TAKFASADEENDRING M.M. PÅ G.NR 91, BNR.73(TIDLIGERE SVEIN TITLESTAD, LUNDEN.)

Taksenteret as, Ålesund utfører skifting av taket frå eternitt /skifer til standard raud teglstein.

I samband med rehabiliteringa/skiftinga av taket så vert det gjennomført endringar på sørsida. Endringane og situasjonen er slik:

To mindre påbygg i første etasje. (Inngangsparti og bad.) Sjå Skisser.
Inngangspartiet utvides med 55 cm. vestover. Sjå skisse.
Hovedtakfasaden har på sørsida av huset eit oppløft i midtpartiet.
**På kvar side av dette midtpartiet skal ein løfte taket i same gradering,
-som midtpartiet.** Sjå skisse.

Formålet med endringa er å få til ein betrrre utsjånad og funksjon, samt at dei tidlegare kotta i 2. etasje får betre takhøgde.

På nordsida tilbakefører ein inngangspartiet som tidligere. Utgang til balkong vert åpe med tak over som før.

Huset skal brukast som før, som einebustad med kjøkken, bad, stove, fire soverom og med kjellar i underetasjen.

Spørsmål i samband med endringa kan stillast til underteikna.

Merknader, eller innvendinger elles, i høve til ovanfor nemnde endring stilast til Teknisk etat, 6240 Ørskog.

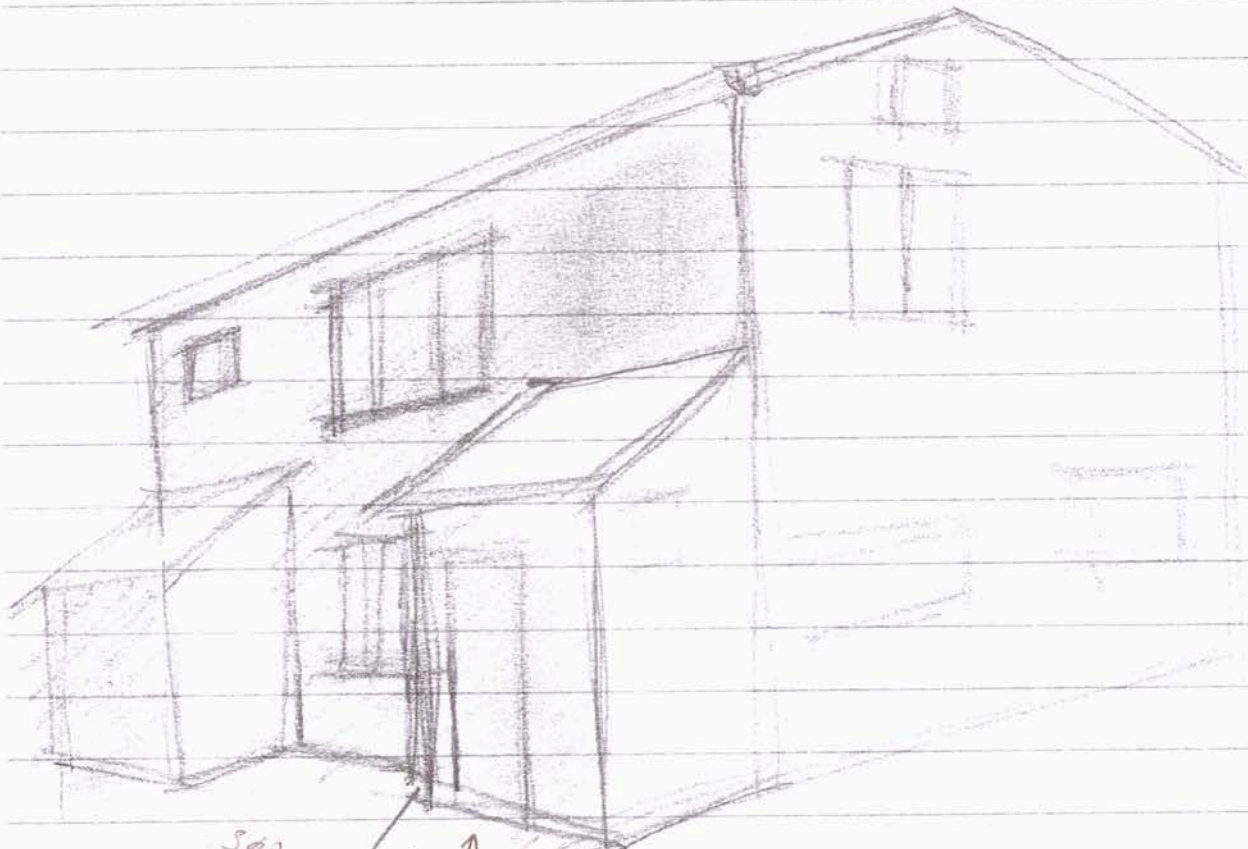
Med vennleg helsing
Kysthus as



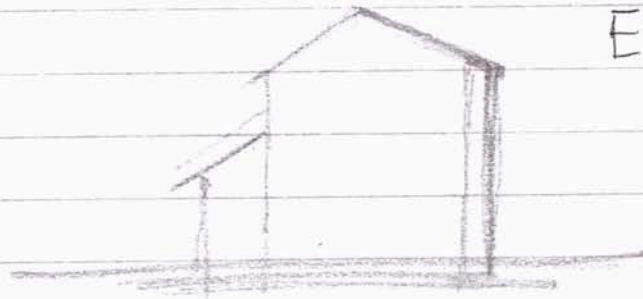
Ola Sønderland
Tlf. 70270890 41646814 faks 70270833

Kopi:
Borgulv Bjørndal Kirkjeit og
Karl Georg Kirkjeit,
Oddbjørn Sævre
Ronny Furstrand
Lars Tore Herbovik
Steffen Sjøstad

Vedlegg: 2 sider skisser.

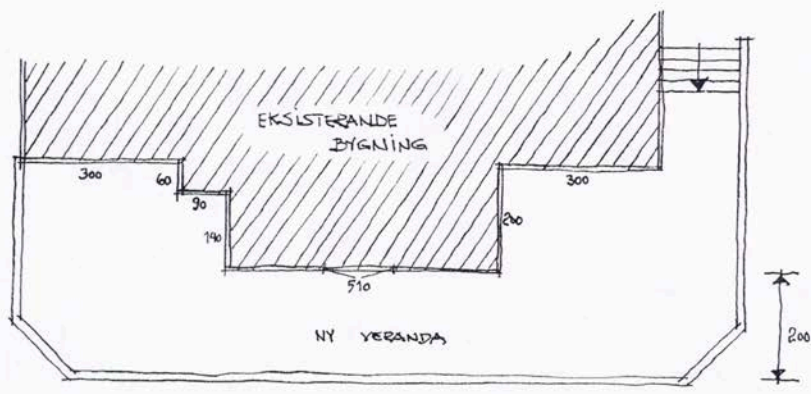


SØR
↑
Inngangsparti
+55cm



Etter
20/6-05

91/73 mål, forr.

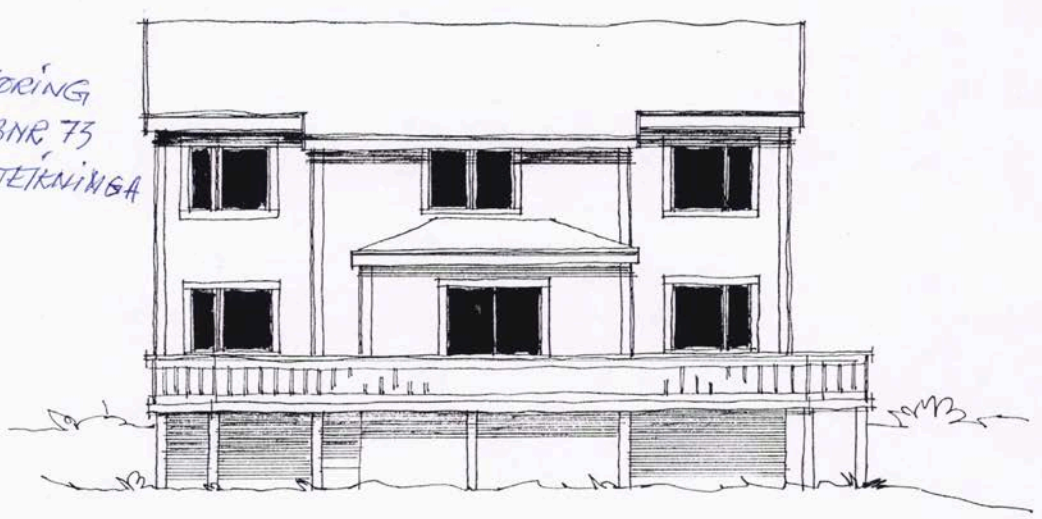


ØRSKOG KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 2204	Saknr. 73
1 0. 05. 96	
Ansökan P	91/73
Ansökan S	272
Ansökan	
Ansökan	Bevat.

SÖKER MED DETTE OM OPPFØRING
AV VERANDA PÅ GNR 91, BNR 73
SLIK SOM VIST PÅ DENNE TEIKNINGA

Sjöholt, 10.5.96

Søren Tjøckel.





Adresse

Breinakkvegen 17, 6240 ØRSKOG

Dato for energimerking

08.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293162

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179964627

Gårdsnummer

691

Bruksnummer

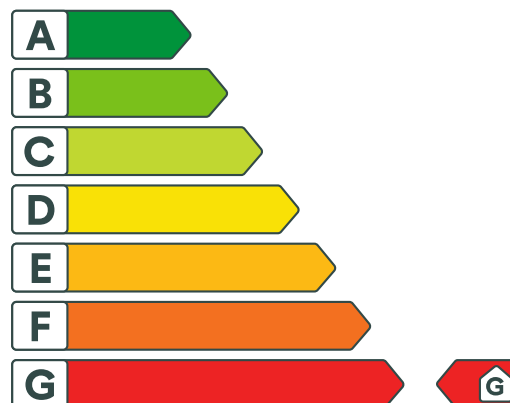
73

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

1948

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

183,0 m²

Oppvarmet bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

479,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

451,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

48 067 kWh



Breinakkvegen 17, 6240 ØRSKOG



Detaljering

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



Breinakkvegen 17, 6240 ØRSKOG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

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

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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.

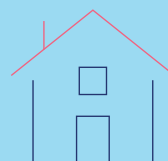
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



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

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 AVTALERETTLIGE 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: T-0038/26

Adresse: Breinakkvegen 17, 6240 ØRSKOG, gnr. 691, bnr. 73
i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/