

Solnørdalsvegen 40

SJØHOLT

notar



Prisantydning Kr. 3 600 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 170/237 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Solnørdalsvegen 40

Enebolig| Flott beliggenhet| Nydelig fjordutsikt|
Sentralt| Fine og skjermede utearealer| Garasje|
Stabbur| 2 bad, 4 sov

Adresse	Solnørdalsvegen 40 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 3 600 000,-
Omkostninger	Kr 108 990,-
Totalpris	Kr 3 708 990,-
BRA-i/BRA Total	170/237 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962
Soverom	4
Etasje	2

Enebolig med flott beliggenhet og nydelig utsikt mot Ørskogvika og Storfjorden. Eiendommen ligger også sentralt plassert, like nord for Sjøholt sentrum med kort gangavstand til butikker og alle Sjøholts fasiliteter. Tomta er flott opparbeidet med asfaltert tilkomst og flotte og skjermede utearealer hvor sol- og utsiktsforhold kan nytes gjennom dagen. Enkel garasje på sydsiden av eiendommen tilhører samt et fint stabbur fra 1992 på vestsiden. Romslig syd- og vestvendt terrasse i hovedetasjen med tidligere garasjerom under. Huset er jevnlig oppgradert fra 2005 og fremover og holder lys og moderne standard med bla. 2 bad, 4 soverom og 2 stuer og vaskerom. 2 varmepumper i huser fra 2016 og 2018. Til Digerneset tar det ca. 15 min med bil. Til Moa ca. 25 min og til Ålesund sentrum ca. 35-40 min.

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	85

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger flott og sentralt plassert med nydelig utsikt sydvestover mot Ørskogvika. Det er kort gangavstand til Sjøholt sentrum med butikker, bank, samfunnshus, cafe, bensinstasjon, busstopp, barnehage m/m. Det er ca. 1,5 km til nyere og flott barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg med kunstgressbane, friidrettsbane og idrettshall. Til Digerneset tar det ca. 15 minutter med bil. Til Moa ca. 25 minutter og til Ålesund sentrum ca. 35-40 minutter. Sjøholt og nærområdene har ellers et eldorado av turmuligheter sommer som vinter.

ADKOMST

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Solnørdalsvegen 40, 6240 ØRSKOG

OPPDRAGSNUMMER

1-0173/26

SELGER

Tor Stian Stene

MATRIKSEL

Gårdsnummer 697, bruksnummer 172, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader er ikke oppgitt og vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 863 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i svingen i Solnørdalsvegen og grense mot Jokumrenna og Myrteigvegen. det er asfaltert innkjøring fra øst med biloppstillingsplass ved adkomsten. det er støpte flislagte platter/trapper på øst og nordsiden til hovedinngang fra nord. Det er inngang til underetasje fra øst. støpt plating på nordsiden og bygget

opp en liten voll med hekkbeplantning mot Myrteigvegen. Opparbeidet flatt plenareal på sørsiden med natursteinsmur mot Jokumrenna. Det er lagt brostein langs grunnmur sør. Det er garasje/utebod i under veranda vest med treplating foran. På vestsiden er bygget et stabbur over to etasje mot elva. På sørsiden er det bygget en traktorgarasje med innkjøring fra Jokumrenna. Det er plen over.

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.05.2026, utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre.

BYGGEÅR

1962

BYGEMÅTE

UTVENDIG:

Eneboligen er fra 1962 og består av en etasje, underetasje og kryploft.

Bygningen har stripefundamenter av betong under grunnmuren. Byggegrunnen består av løsmasser.

Grunnmuren er av betong. Det er benyttet asfaltpapp på grunnmuren.

Dreneringen er fra byggeåret 1962.

Ytterveggene består av bindingsverk som er utvendig etterisolert og har en liggende bordkledning. Kledningen ble skiftet rundt 2015–2016.

Taket har en sperrekonstruksjon i tre og er tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen på loftet er forsterket, og det er en laminert drager over stuedelen.

Takrennene og nedløpene er av plast og er ført ned i eldre rør i bakken.

Etasjeskillerne er utført med trebjelkelag, og det er støpt plate på grunn. Det er en krypkjeller under trebjelkelaget i den fremre delen av underetasjen.

Vinduene i underetasjen har malte trekarmene og 2-lags isolerglass fra 1992. I første etasje er vinduene skiftet til PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2016. Ytterdørene i begge etasjer er nyere, malte tredører med glassfelt. Balkongdøren mot vest er en tofløyet vinyldør, og fra et soverom er det en enkel vinyldør, begge fra 2016.

Eiendommen har en nybygget treveranda i front fra 2016 med et vedlikeholdsfritt PVC-rekkverk. Verandaen mot vest er fra byggeåret og har en støpt plate med skiferheller over en utebod, samt et smijernsrekkverk. Det er også sprukne fliser på utvendige trapper, platter og veranda.

Eiendommen inkluderer et laftet stabbur med kjeller. Stabburet har laftede yttervegger, tregulv og en takkonstruksjon av tresperrer med taktro og torvtak. Kjelleren har pussede murvegger innvendig, og grunnmuren er utvendig forblendet med naturstein over en støpt plate på grunn. I tillegg finnes en traktorgarasje med støpte fundamenter og plate på grunn, betongmur og et støpt dekke over med plen på. Garasjen har en tofløyet, sidehengslet treport.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

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

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

· Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er betydelig mosegroing på takets nordside, mens det er tilnærmet ingen mose på sørside.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

· Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Takrennene er ikke rensset, og det er spesielt mye løv og annet rusk på nordsiden.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen har for liten avstand til tredekket på verandaen, og er ikke avsluttet med beslag i overgangen mot verandaen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Pakningene begynner å bli harde, noe som kan medføre utettheter eller luftlekkasjer over tid.

Vinduer er 34 år gamle, og tidspunkt for påregnelig utskiftning nærmer seg. Vinduer er imidlertid godt vedlikeholdt, og det er ikke observert tegn til skade.

- Utvendig - Veranda vest (henger sammen med ny veranda sør)

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

· Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rustskader smijernsrekkverk på original veranda som provisorisk er festet til nytt rekkverk treveranda.

Det er antydning til saltutslag/fukt under betongplate i garasje/bod.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: · Det er avvik:

Det er løse og/eller skadde fliser på utvendige trapper, plattinger og veranda. Det anbefales at disse festes eller utbedres for å hindre videre skade og sikre tilfredsstillende bruk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det gjøres oppmerksom på at nevnte målinger er stikkprøver utført i stue, soverom, kjellerstue/gang og entre/hall.

Andre målinger kan forekomme i andre deler av boligen, spesielt dersom boligen er umøblert ved senere målinger.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er avvik:

Det er benyttet asfaltpapp på grunnmuren i denne boligen som var vanlig på byggetidspunktet. Asfaltpapp har begrenset diffusjonsåpenhet, noe som kan medføre at fukt fra grunnmuren transporteres videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: · Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

· Det er avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren via luken under parketten i soverommet sørvest. Eier opplyser at det er en

høyde på ca. 70 cm med støpt gulv, og at han besiktiget krypkjelleren før parketten ble lagt.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: · Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

· Det er påvist avvik i fuger.

Det er oppsprekking i fugene i overgangen mellom gulv og vegg, og det er ikke benyttet elastisk fugemasse.

Det er heller ikke fuget i overgangen mellom kantflis og baderomsplater.

Det mangler mansjett/tetting rundt avløpsrør gjennom vegg under benkeplate.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

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

· 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.

· Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis på gulvet ved dør. Badegulvet er tilnærmet flatt i området fra dør til sluk.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk i henhold til dagens krav og anbefalinger (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Gulvet utenfor dusjsonen er nesten flatt, men det er en forhøyet dørterskel som vurderes som en hensiktsmessig løsning for vaskerommet.

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

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

· Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

· Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

- Våtrom - Underetasje > Bad u.etg. - 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.

Det er kontrollmålt at høyden ved enden av glassveggen er ca. 2 mm høyere enn ok flis ved dør.

Høyden på gulvet ved yttervegg øst er ca. 5 mm lavere enn ok sluk under badekar.

- Våtrom - Underetasje > Bad u.etg. - Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er usikkerhet knyttet til tettingen rundt sluket, da membranens utførelse og tilstand ikke kan verifiseres visuelt eller gjennom dokumentasjon.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

· Det er irr på rør.

Stoppekrane må påvises.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 1. etg. - Generell

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Tilstandsgrad TG 3 er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsonen og rundt gammel sluk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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 utvendige 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 2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Osvik rør

Beskrivelse: Rørarbeid

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja. Nytt bad i kjeller, med sluk og membran.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Osvik rør

Beskrivelse: Bad og kjøkken, ved fornying.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: For mange år siden, ble effektivt fjernet av skadedyrfirma.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: ACEL

Beskrivelse: Nye kurser, sikringer og fornying av sikringskap.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: CeproAS

Beskrivelse: Ca2015: Bytte av vinduer, etterisolering og ny bordkledning. Ny veranda.

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:

2018:

- installert varmepumpe luft til luft i kjellerstue i 2018.

2016:

- Ny kjøkkeninnrening 2016
- Vinduer i blant annet stue er skiftet til PVC vinduer med 3-lags glass i 1 etg fra 2016
- Ytterdører begge etasjer er nyere malte tredører med glassfelt. Balkongdører stue vest er tofløyet vinyldører og fra soverom enkel vinyldør fra 2016
- installert varmepumpe luft til luft i stue i 2016
- Nybygget treveranda i front fra 2016 med vedlikeholdsfritt pvc-rekkverk.

2015:

- Bad i u etasje med fliser på golv og vegger. Nybygget i 2015 - våtromsarbeider med tettesjikt/membran og flisarbeider er utført av eier.
- Skiftet bordkledning og vinduer samt bygget veranda mot sør - arbeidet utført av fagfolk (Cepro AS)

2012:

- El anlegg i hovedsak av eldre dato, men er opplyst oppgradert i perioden dagens eier har bodd her i ca 2012. Det er skiftet til automatsikringer i begge sikringskap samt det er skiftet stikkontakter og brytere i 1 etg.

2005:

- Bad i 1 etasje med fliser på golv og vegger oppusset av eier i ca 2005.

1992:

- skiftet vinduer i underetasje.
- Skiftet taktekking til betongtakstein

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger boliger(767,86kvm og annen veigrunn(23,92kvm) iht Fylkesveg 104, Nedre parsell, datert 08.03.1984. Eiendommen er også regulert til Boliger (39.23kvm) iht Liabakkane, datert 09.03.1979.

Eiendommen er avsatt til Boligområde - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ørskog, datert 01.06.2006.

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

OPPVARMING

- Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 2016 og i kjellerstue i 2018.
- Varmekabler på begge bad og på vaskerom.

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

PARKERINGSFORHOLD

Det er asfaltert innkjøring fra øst med biloppstillingsplass ved adkomsten.

På sørsiden er det bygget en garasje med innkjøring fra Jökumrenna.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- Det ble gitt byggetillatelse for garasje den 08.01.1990.
- Det ble gitt byggetillatelse for stabbur den 09.11.1983
- Det ble gitt byggetillatelse for huset den 23.05.1962.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen.

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

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

Kommentar fra takstmann:

Det er ingen registrerte byggemeldte tiltak om endringer på boligen i forhold til byggemeldingstegninger fra 1962. Boligen er en god del ombygget/endret innvendig i begge etasjer - det er bl. annet følgende endringer:

- Det er bygget veranda i hele fronten av 1 etasje videreført til veranda vest - ikke ferdigstilt overgang - garasje/ bodrom under er ikke registrert byggemeldt.
- Tegning 1962 viser inntrekk nord vegg i stue/kjøkken - vegg mot nord er slett/bein vegg - gjelder begge etasjer.
- Endring av fasade ift. vinduer er også søknadspliktig tiltak.

1. etg:

- Det minste soverom mot sør + kjøkken er tatt inn i stue slik det er en åpen stue/kjøkken-løsning
- Vindfang er tatt inn i entre
- Etablert vaskerom i soverom nordøst - søknadspliktig tiltak
- Toalettrom er tatt inn i bad 1 etg.

Underetasje:

- Kjelleretasjen er en underetasje med en del endringer - nå 3 soverom i front, kjellerstue, bod, bad og med intern trapp fra 1. etasje.
- Opprinnelig kjøkken i soverom sørøst.
- Det er kjellerstue i del av underetasjen mot nordvest hvor det er vist bodareal på tegning
- Toalettrom og vaskerom er slått sammen til et stort bad nybygget bad i 2015.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 89 kvm: Entré, bad 1. etg., stue, kjøkken, vaskerom og soverom

TBA 48 kvm: Terrasse

Underetasje:

BRA-i 81 kvm: Trapperom/gang, kjellerstue/gang, bad u.etg., bod og 2 soverom

BRA-e 15 kvm: Garasje/bod

TBA 8 kvm: Terrasse

Stabbur:

1. Etasje:

BRA-e 16 kvm: Bod

Kjeller:

BRA-e 14 kvm: Hobbyrom

Garasje:

BRA-e 22 kvm: Garasje

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.05.2026, utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre .

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedetasje er det laminat, med unntak av bad, vaskerom og entré som har fliser. I underetasjen er det laminat og parkett på gulvene, med unntak av bad som har fliser.

Vegger: Veggene i hovedetasjen er malte med listfri overgang til tak i stue/kjøkken, eller har malt tapet/malte flater. I underetasjen er det malt tapet og malt strie.

Himling: Hvitmalte tak i begge etasjer, med unntak av bod i underetasjen som har himlingsplater. Det er innfelte spotter i stue/kjøkken og bad i hovedetasjen. I gangen i underetasjen er det laget skråhimling.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og takhøye skap. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp mikrobølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Bad i 1 etasje med fliser på golv og vegger oppusset av eier i ca 2005. Badet er utstyrt med wc, enkel baderomsinnredning med servant over underskap - dusjbatteri er demontert Eier har etablert vaskerom opprinnelig soverom i 1 etasje med fliser på golv med kantflis og baderomsplater på vegger. Vaskerommet er utstyrt med baderomsinnredning underskap med nedfelt stålservant i underskap + der er overskap. Skyvedørsgarderobe med 200 l vvtank mot nord. Bad i u etasje med fliser på golv og vegger. Nybygget i 2015 - våtromsarbeider med tettesjikt/membran og flisarbeider er utført av eier. Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med helstøpt servant/pl,ate over underskap med skuffer, vegghengt wc, vegghengt dusj i dusjnise med glassvegg og åpning på siden

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er påvist i himling kjeller - hovedstoppekran ikke påvist
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 2016 og i kjellerstue i 2018.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i vaskerom - legger til grunn den ble skiftet samtidig med vaskerommet ble etablert
- El anlegg i hovedsak av eldre dato, men er opplyst oppgradert i perioden dagens eier har bodd her i ca 2012. Det er skiftet til automatsikringer i begge sikringskap samt dte er skiftet stikkontakter og brytere i 1 etg.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

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: 170 m²

BRA - e: 67 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 56 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 81 m² Trapperom/gang, kjellerstue/gang, bad u. etg., bod og 2 soverom
BRA-e: 15 m² Garasje/bod
1. etasje
BRA-i: 89 m² Entré, bad 1. etg., stue, kjøkken, vaskerom og soverom

TBA fordelt på etasje
Underetasje
8 m² Terrasse 1. etasje
48 m² Terrasse

STABBUR

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 14 m² Hobbyrom
1. etasje
BRA-e: 16 m² Bod

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m² Garasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 3 600 000,-

VERDITAKST
Kr 3 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 16 403,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløpsgebyr.

Gebyr for renovasjon kommer i tillegg. Selger har sagt opp renovasjonsabonnementet hos kommunen, da vedkommende ikke lenger bor på eiendommen. Vi har derfor ikke mottatt opplysninger om størrelsen på renovasjonsgebyret. Ta kontakt med megler for mer info.

Avgiften fordeles på fire terminer.

EIENDOMSSKATT
Kr 3 598,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT
Avgiften fordeles på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 642 656,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 570 625,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 600 000,- (Prisantydning)

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

kr. 90 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 108 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 708 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1961/100318-1/58 20.01.1961 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 27

2020/1380971-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 97 BNR: 172

2024/272978-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 697 BNR: 172

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

GRUNNBOKSDATO

07.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

38177967

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

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

08.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå 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
- Reguleringskartet
- Kommunepunkartet
- Byggetegninger
- Brukstillatelse
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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




Vedlegg


SOLNØRDALSVEGEN 40

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskartet
- Kommuneplankartet
- Byggetegninger
- Brukstillatelse
- Energiattest

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Solnørdalsvegen 40, 6240 ØRSKOG

 ÅLESUND kommune

gnr. 697, bnr. 172

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 14127-1715

Eiendomsverdi ref nr: KJ6596

Foretak: Byggtakst Møre AS

Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



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 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 takstingeniørene, 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

Steinar Åkre

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024



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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1962 med 1 etasje, underetasje og kryploft over. Boligen er en del oppgradert i 1990 og av dagens eier fra kjøp i 2005 til ca 2020 - dels egeninnsats og del fagfolk Cepro AS. Se eiers egenerklæring.

Underetasjen oppusset i perioden 2012 - 2015.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling.

Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS) etter denne forskriften.

Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten. Kontrollen av piper og ildsted utføres av offentlig myndighet (feiervesenet/brannvesenet), og eventuelle merknader eller avvik vil fremgå av deres tilsynsrapporter. Det anbefales at nye eiere gjør seg kjent med siste kontrollrapport fra feiervesenet. Konsekvensen av at disse punktene ikke er vurdert og kan ha økonomiske konsekvenser for kjøper.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot med stige.

Plast takrenner/taknedløp ført ned i gamle rør i bakken.

Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning skiftet i 2016 - arbeidet opplyst utført av fagfolk Cepro AS.

Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre - forsterket takkonstruksjon loft og laminert drager over stuedel som er åpnet i hele husbredden mot vest

Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass fra 1992 i underetg.

Ytterdører begge etasjer er nyere malte tredører med glassfelt. Balkongdører stue vest er tofløyet vinylører og fra soverom enkel vinylør fra 2016

Nybygget treveranda i front fra 2016 med vedlikeholdsfritt pvc-rekkverk.

Det kommenteres at det er sprukne fliser på utvendige trapper, platter og veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er innvendig oppgradert i begge etasjer - det er følgende overflater innvendig i boligen:

I hovedetasje er det laminat på golvene unntatt bad, vaskerom og entre med fliser, vegger er malte i listfri overgang til tak i stue/kjøkken - eller malt tapet/malte flater og det er hvitmalte innvendige tak. Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad.

I underetasje er det laminat/parkett på golvene unntatt bad med fliser, vegger er malt tapet/malt strie og det er hvitmalte innvendige tak unntatt bod med himlingsplater. Det er laget skråhimling i gang pga rørføring.

Det er trebjelkelag i etasjeskillere. Det er støpt plate på grunn Boligen har mursteinspipe. Pipe og del av brannmur er kledd med dekorfliser av skifer i underetasjen. Pusset og malt pipe i 1 etg. Ingen ildsted

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur. Grunnmur under terreng vil være utsatt for fuktpåkjenninger fra terrenget utenfor samt kapillærsug (fukt) fra bakken, og det er viktig at drenering og fuktsikring av grunnmur fungerer tilfredsstillende.

Det er opplyst at der er krypkjeller under trebjelkelag i fremre del av underetasje. Eier opplyser at der er luke under parkett i soverom sørvest. Eier opplyser at der er høyde ca 70 cm med støpt gulv og at han besiktiget den før det ble lagt parkett.

Der er en luftekanal med hvitt lokk over på utsiden av grunnmur mot øst ventil.

Tretrapp fra byggeår med nye tilpassede trinn/stusstrinn med vegg på begge sider

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bodrom under veranda vest

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og vegger oppusset av eier i ca 2005.

Badet er utstyrt med wc, enkel baderomsinnredning med servant over underskap - dusjbatteri er demontert

Eier har etablert vaskerom opprinnelig soverom i 1 etasje med fliser på gulv med kantflis og baderomsplater på vegger.

Vaskerommet er utstyrt med baderomsinnredning underskap med nedfelt stålservant i underskap + der er overskap.

Skyvedørgarderobe med 200 l vtank mot nord.

Bad i u etasje med fliser på gulv og vegger. Nybygget i 2015 - våtromsarbeider med tettesjikt/membran og flisarbeider er utført av eier.

Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med helstøpt servant/pl,ate over underskap med skuffer, vegghengt wc, vegghengt dusj i dusjnise med glassvegg og åpning på siden

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og takhøye skap.

Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer kjøleskap,

oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp mikrobølgeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane er påvist på bad i kjeller - stoppekrane for stabbur og traktorgarasje i himling. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 2016 og i kjellerstue i 2018.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i vaskerom - legger til grunn den ble skiftet samtidig med vaskerommet ble etablert

El anlegg i hovedsak av eldre dato, men er opplyst oppgradert i perioden dagens eier har bodd her i ca 2012. Det er skiftet til automatsikringer i begge sikringskap samt det er skiftet stikkontakter og brytere i 1 etg. og kjeller

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår 1962.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Natursteinsmur mot veg på sørsiden med hekkbeplanting fra plensiden
Det er veg hellende fra vest mot sør på nordsiden av denne eiendommen med etablert en voll med hekk for skjerming. Tomten er eller hellemdende mot sør. Elv renner på vestsiden av stabbur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ingen registrerte byggemeldte tiltak om endringer på boligen i forhold til byggemeldingstegninger fra 1962.

Boligen er en god del ombygget/endret innvendig i begge etasjer - det er bl. annet følgende endringer:

- * Det er bygget veranda i hele fronten av 1 etasje videreført til veranda vest - ikke ferdigstilt overgang - garasje/bodrom under er ikke registrert byggemeldt.

- * Tegning 1962 viser inntrekk nord vegg i stue/kjøkken - vegg mot nord er slett/bein vegg - gjelder begge etasjer.

1. etg:

- * Det minste soverom mot sør + kjøkken er tatt inn i stue slik der er en åpen stue/kjøkken-løsning

- * Vindfang er tatt inn i entre

- * Etablert vaskerom i soverom nordøst - søknadspliktig tiltak

- * Toalettrom er tatt inn i bad 1 etg.

Underetasje:

- * Kjelleretasjen er en underetasje med en del endringer - nå 3 soverom i front, kjellerstue, bod, bad og med intern trapp fra 1. etasje.

- * Opprinnelig kjøkken i soverom sørøst.

- * Det er kjellerstue i del av underetasjen mot nordvest hvor det er vist bodareal på tegning

- * Toalettrom og vaskerom er slått sammen til et stort bad nybygget bad i 2015.

Stabbur

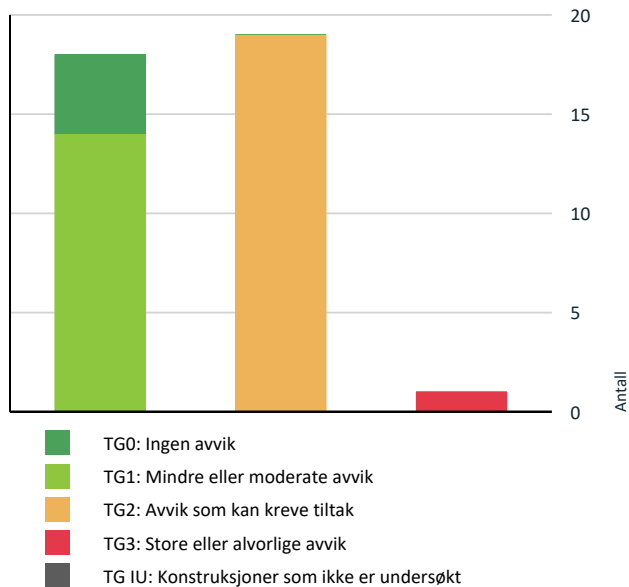
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

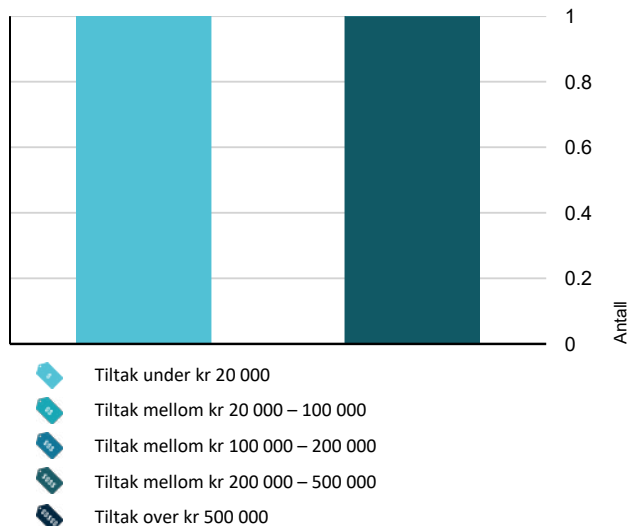
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etg. > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda vest (henger sammen med ny veranda sør) [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad u. etg. > Overflater Gulv [Gå til side](#)










Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad u.etg. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  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 utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1992	Modernisering	Skiftet taktekking til betongtakstein + skiftet vinduer i underetasje.
	Modernisering	Oppgraderinger utført av dagens eier i perioden 2005 - 2020 * Skiftet bordkledning og vinduer/balkongdører i 1 etg. * Ombygget 1 etg. åpen løsnig kjøkken/stue - nye overflater med gips vegger med listfri overgang til tak i stue/kjøkken * Ny kjøkkeninnrening 2016 * Etablert vaskerom i opprinnelig soverom * Oppgradert trapp til underetasje * Fjernet en del vegger/dører i underetasje. * Oppusset 3 soverom * etablert kjellerstue. * Bygget nytt bad
2015	Modernisering	Skiftet bordkledning og vinduer samt bygget veranda mot sør - arbeidet utført av fagfolk (Cepro AS)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot med stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er betydelig mosegroing på takets nordside, mens det er tilnærmet ingen mose på sørside.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å fjerne mose fra takets nordside og overvåke tilstanden jevnlig.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på takstein, frostsprengning og redusert levetid på taktekkingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plast takrenner/taknedløp ført ned i gamle rør i bakken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Takrennene er ikke renset, og det er spesielt mye løv og annet rusk på nordsiden.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Takrenner bør renses, spesielt på nordsiden hvor det er mye løv og annet rusk.

Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for tette renner og nedløp, som kan føre til vannskader på fasade og grunnmur.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er bindingsverk opplyst utvendig etterisolert med utvendig liggende bordkledning skiftet i ca 2015- arbeidet opplyst utført av fagfolk Cepro AS. For detaljer kfr eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen har for liten avstand til tredekke på verandaen, og er ikke avsluttet med beslag i overgangen mot verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom bordkledning og tredekke på veranda, samt montere beslag i overgangen for å hindre fuktopptrekk og råteskader.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledning.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

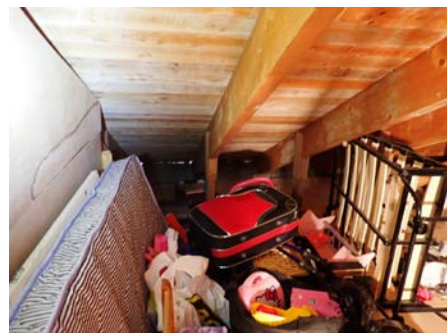
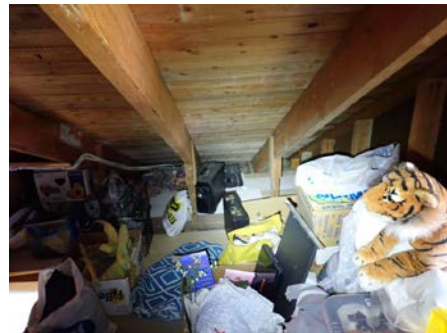
Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre - forsterket takkonstruksjon loft og laminert drager over stuedel som er åpnet i hele husbredden mot vest

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.



Lite lufting

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trekarmner og 2 lags isolerglass fra 1992 i underetg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Pakningene begynner å bli harde, noe som kan medføre utettheter eller luftlekkasjer over tid.

Vinduer er 34 år gamle, og tidspunkt for påregnelig utskiftning nærmer seg. Vinduer er imidlertid godt vedlikeholdt, og det er ikke observert tegn til skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakningene bør vurderes skiftet for å unngå utettheter og luftlekkasjer, noe som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.

Videre bør det påregnes utskiftning av vinduene på sikt, da alder tilsier at levetiden nærmer seg slutten, selv om det per i dag ikke er observert skader.

1 TG 1 Vinylvinduer

Beskrivelse

Vinduer i blant annet stue er skiftet til PVC vinduer med 3-lags glass i 1 etg fra 2016

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører begge etasjer er nyere malte tredører med glassfelt. Balkongdører stue vest er tofløyet vinylører og fra soverom enkel vinylør fra 2016

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nybygget treveranda i front fra 2016 med vedlikeholdsfritt pvc-rekkverk.

1 TG 2 Veranda vest (henger sammen med ny veranda sør)

Beskrivelse

Veranda vest fra byggeår med støpt plate med skiferheller over utebod. Smijernsrekkverk mot vest - støpt trapp til hageareal vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Rustskader smijernsrekkverk på original veranda som provisorisk er festet til nytt rekkverk treveranda.
Det er antydning til saltutslag/fukt under betongplate i garasje/bod.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Rustskader på smijernsrekkverk bør utbedres og rekkverket bør festes forskriftsmessig for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og levetid.

Saltutslag og fukt under betongplaten bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelle skader, da dette kan føre til forringelse av betong og armering over tid.

Manglende beslag mellom yttervegg og veranda bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, bør det vurderes utskiftning for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



Rustskader rekkverk

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det kommenteres at det er sprukne fliser på utvendige trapper, platter og veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er løse og/eller skadde fliser på utvendige trapper, plattinger og veranda. Det anbefales at disse festes eller utbedres for å hindre videre skade og sikre tilfredsstillende bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse og/eller skadde fliser bør festes eller byttes ut for å hindre videre skade og redusert funksjon, samt for å unngå risiko for personskaade ved bruk av trapp, plattung eller veranda.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen er innvendig oppgradert i begge etasjer - det er følgende overflater innvendig i boligen:
I hovedetasje er det laminat på golvene unntatt bad, vaskerom og entre med fliser, vegger er malte i listfri overgang til tak i stue/kjøkken - eller malt tapet/malte flater og det er hvitmalt innvendige tak. Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad.
I underetasje er det laminat/parkett på golvene unntatt bad med fliser, vegger er malt tapet/malt strie og det er hvitmalt innvendige tak unntatt bod med himlingsplater. Det er laget skråhimling i gang pga rørføringer.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er trebjelkelag i etasjeskillere. Det er støpt plate på grunn. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etg over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom i 1. etg over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue/gang over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entre/hall 1. etg over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 7 mm gjennom hele rommet.

Det tas et spesifikt forbehold for målinger av planhet i denne boligen. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Andre målinger vil kunne forekomme ved måling når boligen er umøblert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det gjøres oppmerksom på at nevnte målinger er stikkprøver utført i stue, soverom, kjellerstue/gang og entre/hall. Andre målinger kan forekomme i andre deler av boligen, spesielt dersom boligen er umøblert ved senere målinger.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Skjevheter i gulvet kan påvirke møblering og innredning, og det anbefales å holde forholdene under oppsikt. Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking og knirk.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur. Det er foretatt hulltaking i vegg mot mur i kjellerstue mot nordvest. Det er målt 11,6 % i bunnsvill utforingsvegg mot mur som er tørt.

Hulltaking i denne boligen er gjennomført som stikkprøve og utført kun på et sted. Sted for hulltaking ble tatt ut fra en helhetsvurdering iht risiko i u.etg/kjeller.

Det ble ikke registrert unormale forhold på dette stedet, men det kan ikke utelukke fukt/problemer andre steder siden rom under terreng er en risikokonstruksjon og utforet trevegger mot mur som ligger under terreng er en fuktutsatt konstruksjon.

Grunnmur under terreng vil være utsatt for fuktpåkjenninger fra terrenget utenfor samt kapillærsug (fukt) fra bakken, og det er viktig at drenering og fuktsikring av grunnmur fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet asfaltapp på grunnmuren i denne boligen som var vanlig på byggetidspunktet. Asfaltapp har begrenset diffusjonsåpenhet, noe som kan medføre at fukt fra grunnmuren transporteres videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av asfaltapp mot grunnmur i utforede trevegger i rom under terreng kan føre til fukt- og muggskader, da asfaltappen hindrer nødvendig uttørking av konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for mugglukst og skader på bygningsmaterialer over tid.

Det anbefales å overvåke forholdene jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppdages tegn til fukt eller lukt, for å unngå utvikling av skader.



Fuktmåling 11,6 %

📍 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er opplyst at der er krypkjeller under trebjelkelag i fremre del av underetasje. Eier opplyser at der er luke under parkett i soverom sørvest. Eier opplyser at der er høyde ca 70 cm med støpt gulv og at han besiktiget den før det ble lagt parkett.

Der er en luftekanal med hvitt lokk over på utsiden av grunnmur mot øst ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke adkomst til krypkjelleren via luken under parketten i soverommet sørvest. Eier opplyser at det er en høyde på ca. 70 cm med støpt gulv, og at han besiktiget krypkjelleren før parketten ble lagt.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere tilkomst til krypkjelleren for inspeksjon og vurdering av tilstand, gjerne med bistand fra fagkyndig.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, og manglende inspeksjon kan medføre at fukt-, sopp- eller råteskader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende skader på bjelkelag, bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.



Viser ventil til krypkjelle r på østsiden

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETG.

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etasje med fliser på golv og vegger oppusset av eier i ca 2005. Badet er utstyrt med wc, enkel baderomsinnredning med servant over underskap - dusjbatteri er demontert
Det er påforet plast-ring på gammel støpejernsluk - det er ikke fuger rundt slukrist. Det er vurdert såpass usikkerhet i forhold til tettesjiktet at det frarådes å bruke badet uten å oppgradere tettesjikt. Eier har i ettertid satt inn et mindre vindu og skjøtet inn fliser under vinduet. Våtrommet er vurdert etter dette å få tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.
- Tilstandsgrad TG 3 er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsonen og rundt gammel sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og rørapplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, inkludert utbedring rundt sluk og i våtsone, for å sikre at badet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, som følge av lekkasjer eller utilstrekkelig tetting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Opprinnelig et toalettrom med dør til bad.



Støpejernsluk fra byggeår påforet med plast-ring - usikker tetting



vindu i våtsone

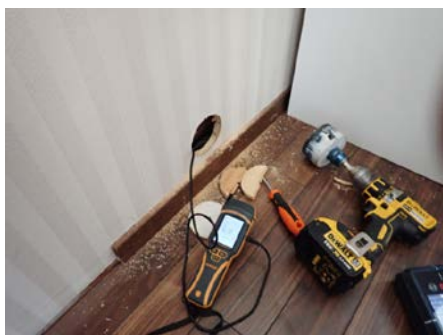
1. ETASJE > BAD 1. ETG.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg bak skap fra soverom. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt og er under 8%. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot våtsone i dusj pga den grenser mot vaskerom. Dette er et område uten fuktbelastning, men hulltaking foretatt pga instruks/krav i forskrift om hulltaking i bad. Hulltaking bør gjøres i vegg fra naborom mot dusjsone, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsone ikke er mulig, må vi vurdere andre steder å ta hull. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsone.



Fuktmåling - ingen fukt

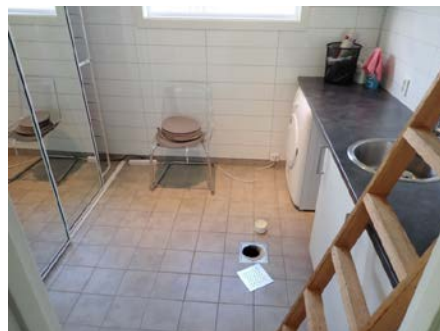


1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eier har etablert vaskerom opprinnelig soverom i 1 etasje med fliser på golv med kantflis og baderomsplater på vegger. Vaskerommet er utstyrt med baderomsinnredning underskap med nedfelt stålservant i underskap + der er overskap. Skyvedørsgarderobe med 200 l vvtank mot nord. Våtromsarbeidet med membran/tettesjikt og fliser er utført av eier. Ingen utført av fagfolk dermed ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og innvendig tak er hvitmalt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er oppsprekking i fugene i overgangen mellom gulv og vegg, og det er ikke benyttet elastisk fugemasse.

Det er heller ikke fuget i overgangen mellom kantflis og baderomsplater. Det mangler mansjett/tetting rundt avløpsrør gjennom vegg under benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres lokal utbedring av fugene, inkludert bruk av elastisk fugemasse i overgang mellom gulv og vegg, samt fugging mellom kantflis og baderomsplater.

Manglende mansjett/tetting rundt avløpsrør må også utbedres.

Manglende eller feil utførte fuger og tetting kan føre til fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.



Ikke mansjett/tetting rundt rørgjenomføring

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt golv med kantflis og varmekabler.

Det er kontrollmålt nesten flatt badegolv med høydeforskjell på ca. 3 mm fra ok flis ved dør til ok slukrist. Det er kontrollmålt ok fall til sluk fra yttervegg vest og nord. Forhøyet dørterskel med ca. 52 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis på gulvet ved dør. Badegulvet er tilnærmet flatt i området fra dør til sluk. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk i henhold til dagens krav og anbefalinger (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Gulvet utenfor dusjsonen er nesten flatt, men det er en forhøyet dørterskel som vurderes som en hensiktsmessig løsning for vaskerommet.

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

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker risikoen for at vann ved lekkasjer kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til lekkasjer til tilstøtende rom, skader på dørkarm og terskel, samt fuktskader i gulv og vegger utenfor badet.

For å redusere risikoen bør gulvet utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel. Ved eventuell renovering bør det sikres at våtrommet bygges med riktig fall og høydeforskjell i henhold til gjeldende krav.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert ny plastsluk i rommet og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for at membran og tettesjikt kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte under døren eller installere ventil. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt og er under 8 %. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot våtsone da den grenser mot bad - de to andre veggene er yttervegger. Hulltaking er dermed foretatt i et område uten fuktbelastning, men hulltaking foretatt pga instruks/krav i forskrift om hulltaking i bad.

Hulltaking bør gjøres i vegg fra naborom mot våtsone, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak våtsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre steder å ta hull. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

UNDERETASJE > BAD U.ETG.

Generell

Beskrivelse

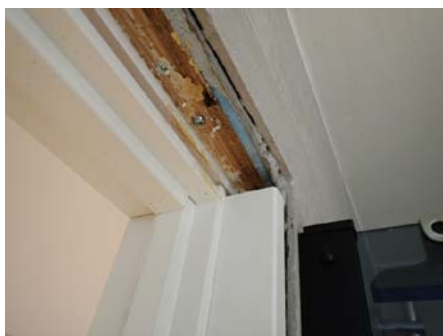
Bad i u etasje med fliser på golv og vegger. Nybygget i 2015 - våtromsarbeider med tettesjikt/membran og flisarbeider er utført av eier. Søknadspliktig tiltak - ikke byggesøkt. Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med helstøpt servant/pl,ate over underskap med skuffer, vegghengt wc, vegghengt dusj i dusjnise med glassvegg og åpning på siden. Våtromsarbeider er utført av eier - det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

UNDERETASJE > BAD U.ETG.

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og innvendig tak er hvitmalt. Det er synlig ved dør at der er brukt membranplater og membran bak fliser



Dørlist overkarm viser der er membranplate/vediplate og smurt membran

UNDERETASJE > BAD U.ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt golv med varmekabler. Det er kontrollmålt høydeforskjell på ca. 25 mm fra ok flis ved dør til ok slukrist i dusjnise og ca 5 mm til ok slukrist under badekar. Lokalt fall til sluk i dusjnise. Forhøyet dørterskel med ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er kontrollmålt at høyden ved enden av glassveggen er ca. 2 mm høyere enn ok flis ved dør.

Høyden på gulvet ved yttervegg øst er ca. 5 mm lavere enn ok sluk under badekar.

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

Det bør utbedres fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

UNDERETASJE > BAD U.ETG.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre plastsluk og membran ser ut til å være smurt ned i sluk - ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

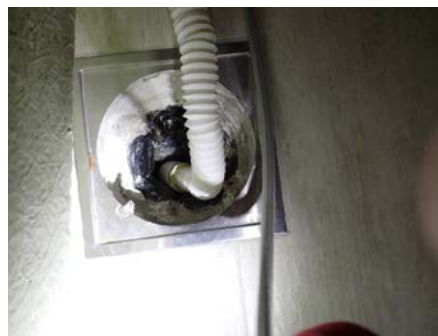
Det er usikkerhet knyttet til tettingen rundt sluket, da membranens utførelse og tilstand ikke kan verifiseres visuelt eller gjennom dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon eller foretas nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen av tettesjikt og membran rundt sluk.

Usikker tetting rundt sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk under badekar

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

UNDERETASJE > BAD U.ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med helstøpt servant/pl.ate over underskap med skuffer, vegghengt wc, vegghengt dusj i dusjnisse med glassvegg og åpning på siden



Viser drensåpning, men lite fagmessig finish mot gulv

UNDERETASJE > BAD U.ETG.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD U.ETG.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.



Målt 16.9 % i bunnsvill



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og takhøye skap. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp mikrobølgeovn.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er påvist på bad i kjeller - stoppekrane for stabbur og traktorgarasje i himling kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Stoppekrane må påvises.

Konsekvens/tiltak

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

På grunn av alder bør det vurderes utskiftning av vannledningene, da det er økt risiko for plutselige skader og vannlekkasjer når forventet brukstid er overskredet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

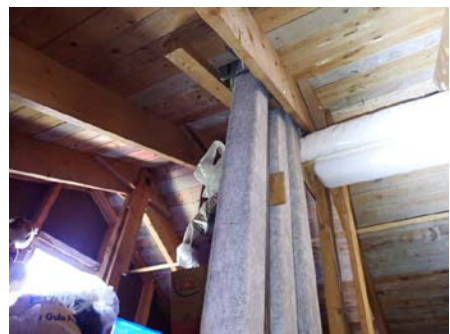
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon som var vanlig på byggetidspunktet.



Ventilasjonskanaler kryploft er eternittør

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 2016 og i kjellerstue i 2018.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i vaskerom - legger til grunn den ble skiftet samtidig med vaskerommet ble etablert

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El anlegg i hovedsak av eldre dato, men er opplyst oppgradert i perioden dagens eier har bodd her i ca 2012. Det er skiftet til automatsikringer i begge sikringsskap samt det er skiftet stikkontakter og brytere i 1 etg. og kjeller

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.
1962
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

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?

Ukjent

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 I forhold til at dette er et el.anlegg fra byggeår så anbefales el-kontroll selv om der er gjort en del oppgraderinger - der finnes ingen samsvarserklæringer på det som er gjort.

Generell kommentar

Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget



Sikringsskap u.etg.



Sikringsskap 1.etg.

Tilstandsrapport



Sikringskap 1.etg.



Inntaksskap kryploft

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er opplyst at det er byggegrunn av løsmasser i DOC-analysen mottatt fra Ålesund Kommune.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår 1962.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Dreneringen bør vurderes skiftet ut på sikt da den sannsynlig er fra byggeåret og har usikkert framtidig funksjon. Utvendig fuktsikring av grunnmuren bør også oppgraderes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innelima i kjeller/underetasje. Manglende eller gammel drenering og fuktsikring øker faren for skader på bygningskonstruksjonen og kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er veg hellende fra vest mot sør på nordsiden av denne eiendommen med etablert en voll med hekk for skjerming. Tomten er eller hellende mot sør. Elv renner på vestsiden av stabbur.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige 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. Det gjøres oppmerksom også at eiendommen ligger i aktsomhetsone med tanke på snøskred, jord og flomskred iht DOC-analyse mottatt fra Ålesund Kommune

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres snøfangere for å ivareta kravene på tidspunkt takteking ble skiftet for å sikre personsikkerhet mot snø og isras. Det er krav om å sikring mot snøras det folk og dyr kan ferdes - ikke bare over utgangsdører.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Bod

Byggeår

1992

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Forenklet beskrivelse utebod:

Laftet stabbur med kjeller - laftede yttervegger.

Trekonstruksjon golv med tregolv

Takkonstruksjon er tresperrer med taktro og torvtak.

Malt ytterdør mot nord

Kjeller er med smalte pussede murvegger innvendig. Grunnmur utvendig forblendet med naturstein

Støpt plate på grunn.

Innlagt strøm/lys og vann.

Malt dør mot sør.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje/bod

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Forenklet beskrivelse traktorgarasje:
Støpte fundamenter og støpt plate på grunn.
Betong mur og det er støpt dekke over med plen oppå.
Tofløyet sidehengslet stedbygget treport.
To vinduer på siden
Innlagt lys og strøm + vann.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/170 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 4 Soverom, Trapperom, Gang, 2 Bod

Andre bygg: Stabbur, Garasje
Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med attraktiv beliggenhet i Solnørdalsvegen 40 rett overfor Sjøholt sentrum.

Det er fri utsikt mot Sjøholt sentrum og sjøen - solrik eiendom i skråpnende terreng.

Boligen er fra 1962 og er vesentlig oppgradert både utvendig og innvendig av dagens eier i perioden etter kjøp i 2005 fram til ca 2020.

På eiendommen et stabbur med kjeller og en traktorgarasje.

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myrteigvegen 17 ,6240 ØRSKOG 160 m ² 1981 3 sov	02-04-2024	3 800 000	4 100 000		4 100 000	23 034
2 Olav Oksviks veg 4 ,6240 ØRSKOG 163 m ² 1965 3 sov	16-07-2024	3 600 000	3 600 000		3 600 000	21 818
3 Myrteigvegen 24 ,6240 ØRSKOG 145 m ² 1976 3 sov	28-01-2025	3 390 000	3 200 000		3 200 000	19 162
4 Solnørdalsvegen 103 ,6240 ØRSKOG 186 m ² 1975 2 sov	25-03-2025	3 550 000	3 700 000		3 700 000	18 227
5 Eggevegen 25 ,6240 ØRSKOG 180 m ² 1978 3 sov	05-06-2025	3 300 000	3 225 000		3 225 000	16 454
6 Olav Oksviks veg 6 ,6240 ØRSKOG 215 m ² 1970 4 sov	15-11-2023	3 350 000	3 350 000		3 350 000	15 581
7 Reitevegen 16 ,6240 ØRSKOG 175 m ² 1977 3 sov	02-10-2024	3 490 000	3 380 000		3 380 000	14 322
8 Myrteigvegen 8 ,6240 ØRSKOG 211 m ² 1963 3 sov	10-03-2025	3 300 000	3 204 500		3 204 500	13 408

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt stipulert	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 350 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 110 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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

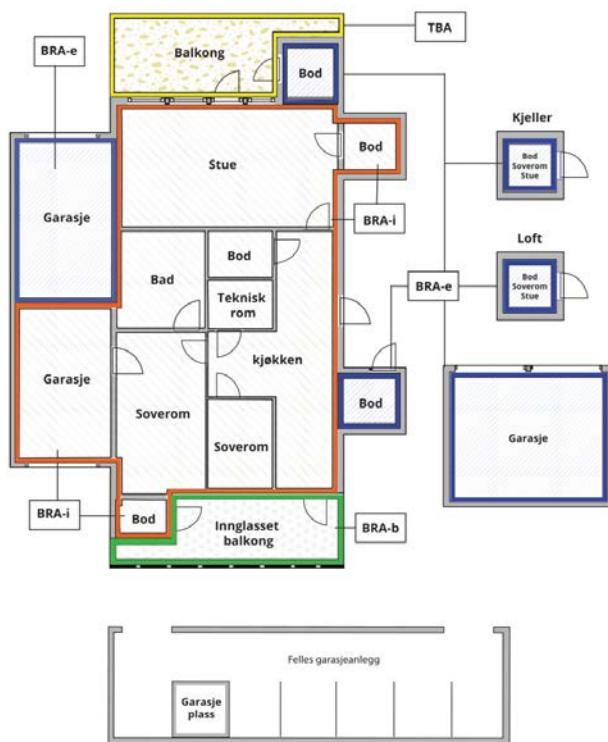
Hva er måleverdig areal?

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 bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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)		
1. Etasje	89			89	48
Underetasje	81	15		96	8
Krypkjeller					
SUM	170	15			56
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad 1. etg., stue, kjøkken, vaskerom, soverom		
Underetasje	Trapperom/gang, kjellerstue/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad u.etg., bod	Garasje/bod	
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ingen registrerte byggemeldte tiltak om endringer på boligen i forhold til byggemeldingstegninger fra 1962.

Boligen er en god del ombygget/endret innvendig i begge etasjer - det er bl. annet følgende endringer:

* Det er bygget veranda i hele fronten av 1 etasje videreført til veranda vest - ikke ferdigstilt overgang - garasje/bodrom under er ikke registrert byggemeldt.

* Tegning 1962 viser inntrekk nord vegg i stue/kjøkken - vegg mot nord er slett/bein vegg - gjelder begge etasjer.

1. etg:

* Det minste soverom mot sør + kjøkken er tatt inn i stue slik der er en åpen stue/kjøkken-løsning

* Vindfang er tatt inn i entre

* Etablert vaskerom i soverom nordøst - søknadspliktig tiltak

* Toalettrom er tatt inn i bad 1 etg.

Underetasje:

* Kjelleretasjen er en underetasje med en del endringer - nå 3 soverom i front, kjellerstue, bod, bad og med intern trapp fra 1. etasje.

* Opprinnelig kjøkken i soverom sørøst.

* Det er kjellerstue i del av underetasjen mot nordvest hvor det er vist bodareal på tegning

* Toalettrom og vaskerom er slått sammen til et stort bad nybygget bad i 2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
Kjeller		14		14	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Steinar Åkre Tor Stian Stene	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	697	172		0	862.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solnørdalsvegen 40

Hjemmelshaver

Stene Thor Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger vest for Sjøholt sentrum med adresse Solnørdalsvegen 40. Det er gangavstand til sentrum med busstopp, dagligvare, bank, samfunnshus og småbåthavn. Barnehage og skoler i sentrumsområdet. Fint turområde i nærområdet. Få minuttets kjøring til Ørskogfjellet med skisenter, preparerte skiløyper, fiskevann mm. Eiendommen har sørvendt hovedorientering og utsikt mot Sjøholt sentrum. Fri utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i svingen i Solnørdalsvegen og grense mot Jokumrenna og Myrteigvegen. Det er asfaltert innkjøring fra øst med biloppstillingsplass ved adkomsten. Det er støpte flislagte platter/trapper på øst og nordsiden til hovedinngang fra nord. Det er inngang til underetasje fra øst. støpt platting på nordsiden og bygget opp en liten voll med hekkbeplantning mot Myrteigvegen. Opparbeidet flatt plenareal på sørsiden med natursteinsmur mot Jokumrenna. Det er lagt brostein langs grunnmur sør. Det er garasje/utebod i under veranda vest med treplating foran. På vestsiden er bygget et stabbur over to etasje mot elva. På sørsiden er det bygget en traktorgarasje med innkjøring fra Jokumrenna. Det er plen over.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3030804			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunal informasjon	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Traktorgarasje byggemeldt	01.12.1989	Byggemeldt 1989 og byggetillatelse 1990	Gjennomgått		Nei
Uthus	18.10.1973	Byggemeldt og byggetillatelse 1973	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	Ferdig rapport
2	07.07.2026	Korrigeringer etter mottatt meglerpakke fra Ålesund Kommune
3	07.07.2026	Diverse korrigeringer iht tilbakemelding på utsendt rapport
4	08.07.2026	Små korrigeringer etter tilbakemelding fra eier i epost 07.07.2026
5	08.07.2026	Korrigering årstall el.anlegg

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), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - 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 dampspærren 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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 slitasjegrad: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Forutsetninger at bygningsmessige utførte tiltak på eiendommen som ikke er byggemeldt vil bli godkjent. Boligen, som er fra 1962, gjennomgikk betydelige oppgraderinger på slutten av 1980-tallet/1990-tallet. Selv om konstruksjoner er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), betyr ikke dette at de er feilfrie, men at de har normal slitasje i forhold til alder og materialer. For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er påvist i den aktuelle konstruksjonen. Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «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.» Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0173/26	
Selger 1 navn	
Tor Stian Stene	
Gateadresse	
Solnørdalsvegen 40	
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	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	10
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	fremtind
Polise/avtalenr.	38177967

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: TSS

1

Document reference: 1-0173/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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 faglært

Beskrivelse

Ca2015: Bytte av vinduer, etterisolering og ny bordkledning. Ny veranda.

Arbeid utført av

CeproAS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0173/26

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Stene	68d08378fd56992291f071 a5134f9ac0066641f6	29.06.2026 13:18:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0173/26

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



Ålesund kommune

Situasjonskart

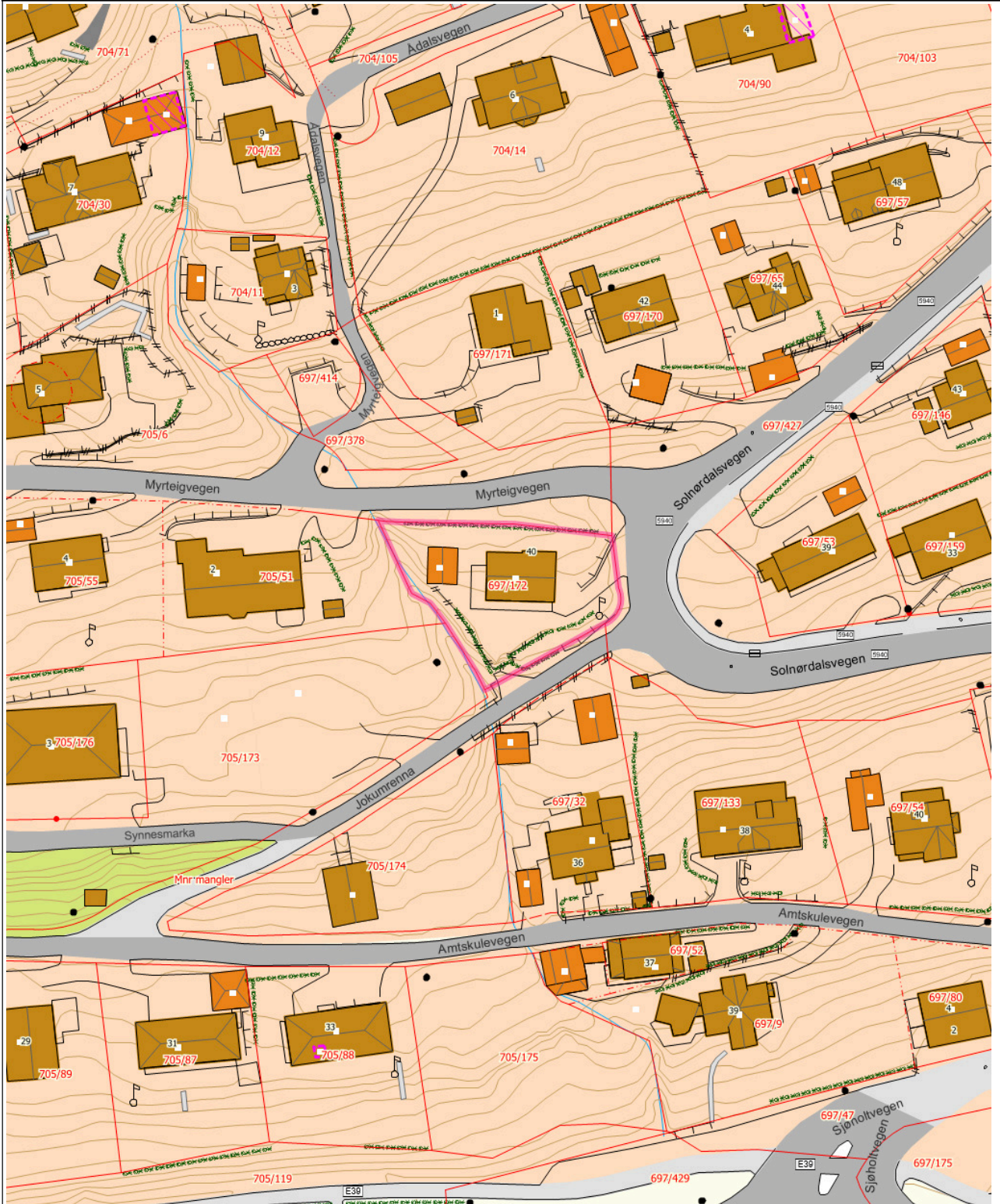
Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 172 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Solnørdalsvegen 40
6240 ØRSKOG

Annen info:



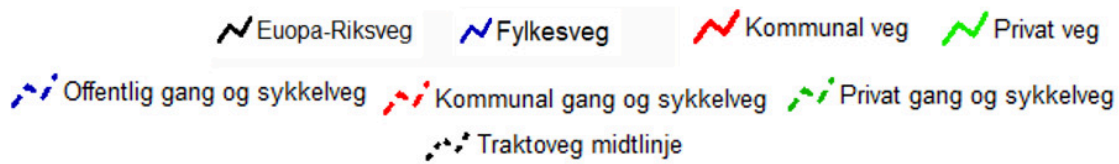
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningslinje	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti på bru
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Sluk	○ Kumlokk	Trafikkøy
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Eiendomsteig	 Bebyggd område	 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.

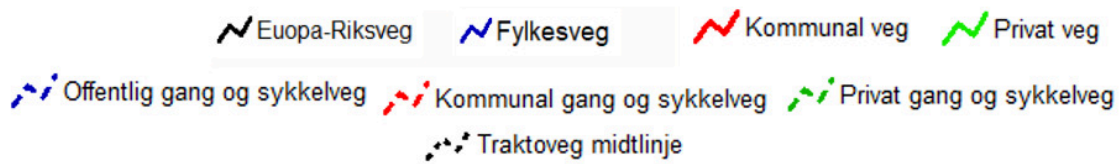
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti på bru
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde forslag
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert fotgjengerfelt
 Frisiktsone	 Boligområde	 Forretning
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

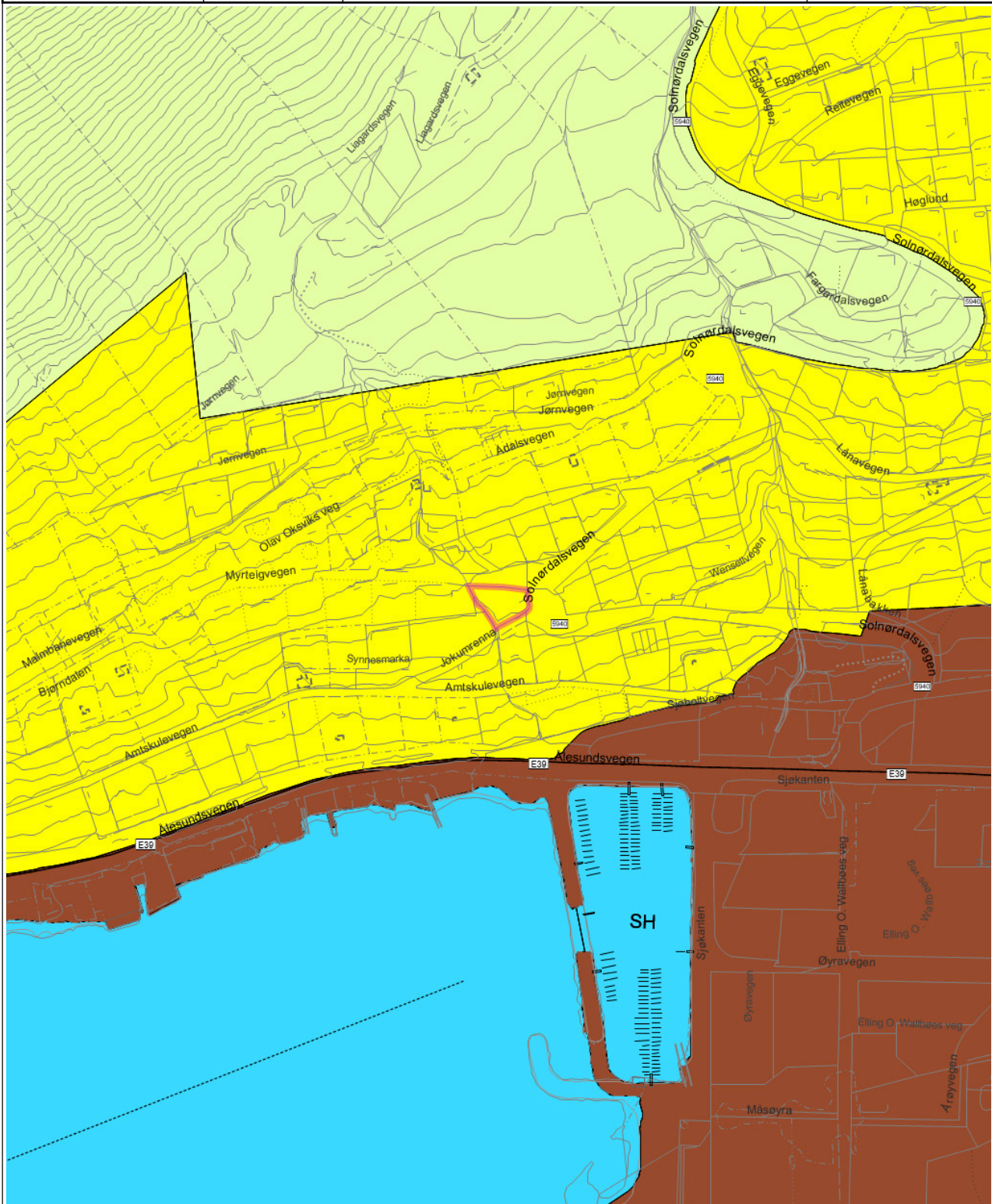
Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 172 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Solnørdalsvegen 40
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Traktorveg	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Skjerm	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Skjerm	 Slipp
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Farled - Nåværende
 Grense for arealformål	 Boligområde - Nåværende	 Senterområde - Nåværende
 LNF-område - Nåværende	 Småbåthavn - Nåværende	 Friluftsområde i sjø og vassdrag - Nåværende

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	

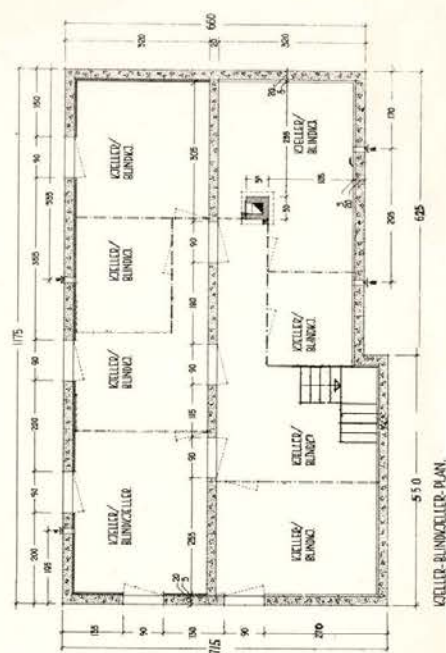
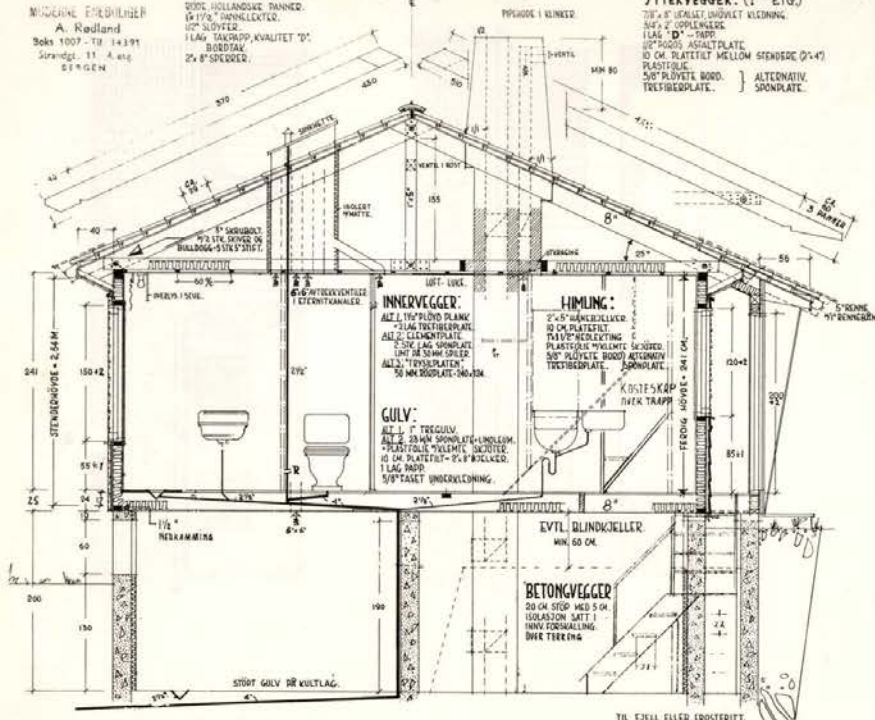
MIDDELNE ENEBOLIGER
A. Rørdland
Boks 1007 - Tlf. 14391
Strindgt. 11 A og
STENGEN

TAKBESKRIVELSE:

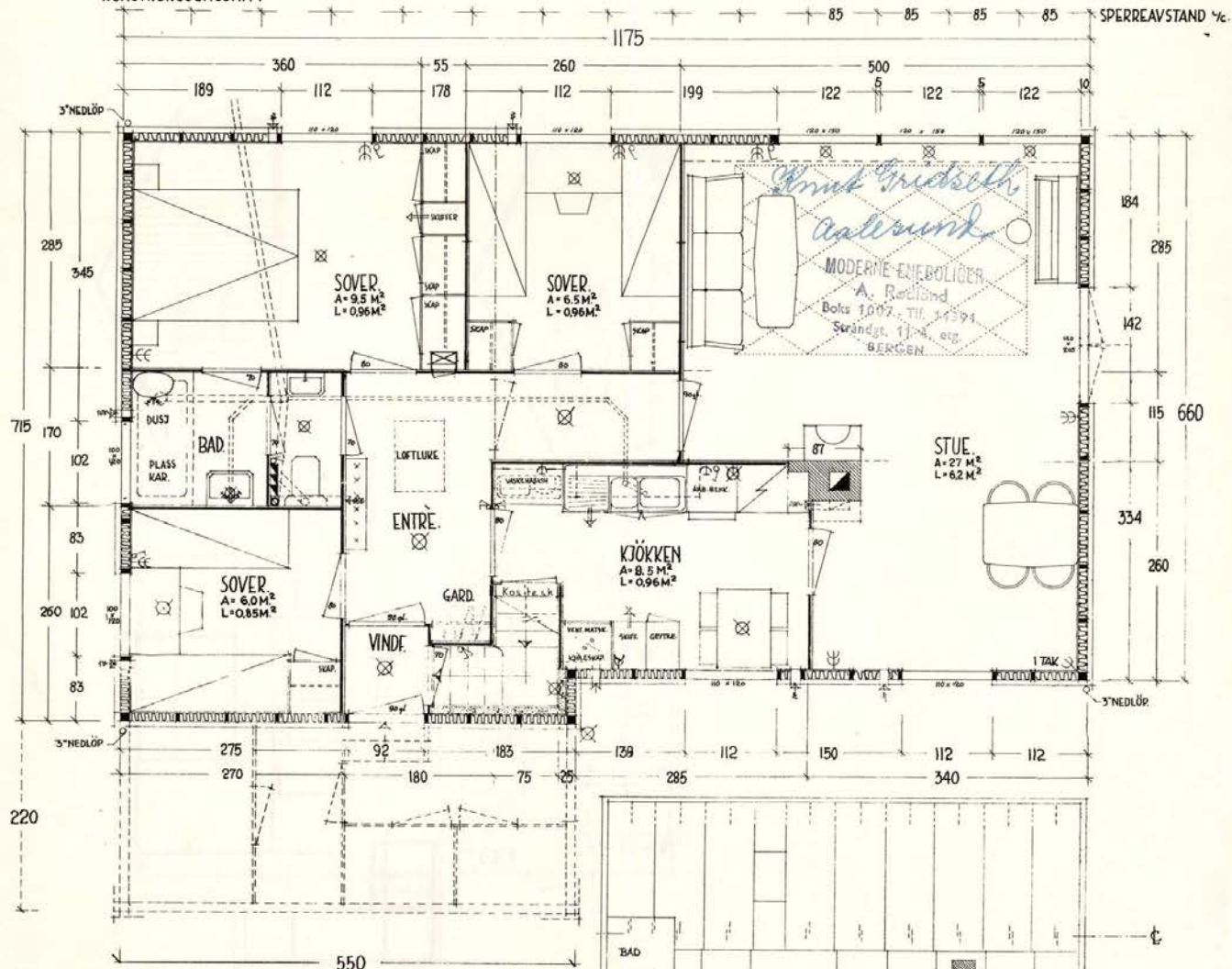
20% HOLLANDSK TANNER
(17% HOLLANDSK)
10% SØVLER
1 LAG TAKPAPP, KVALITET "D"
BØRSTAK
24 Ø SPÆKKER

YTTERVEGGER: (1^{STE} ETG.)

7/8" S' URSALV, ØSVALVET KLINGING
1/2" S' ØSVALV
1 LAG "D" - PAPP
12" HØDS ASBESTPLATE
10 CM PLATETET MELLOM SENSØR (2-4")
PLASTFOLIE
50" PLYVETE BORD } ALTERNATIV
TVEIFERPLATE. } SPONPLATE.



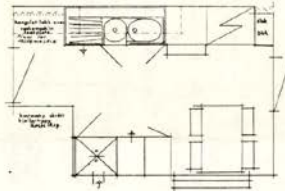
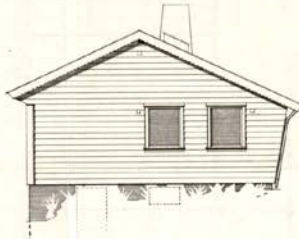
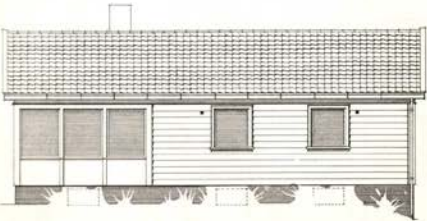
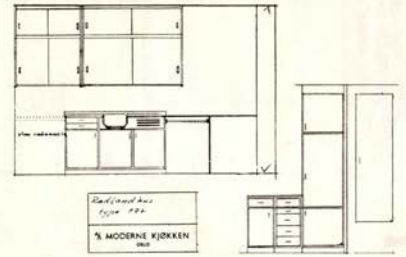
KONSTRUKSJONSSNITT

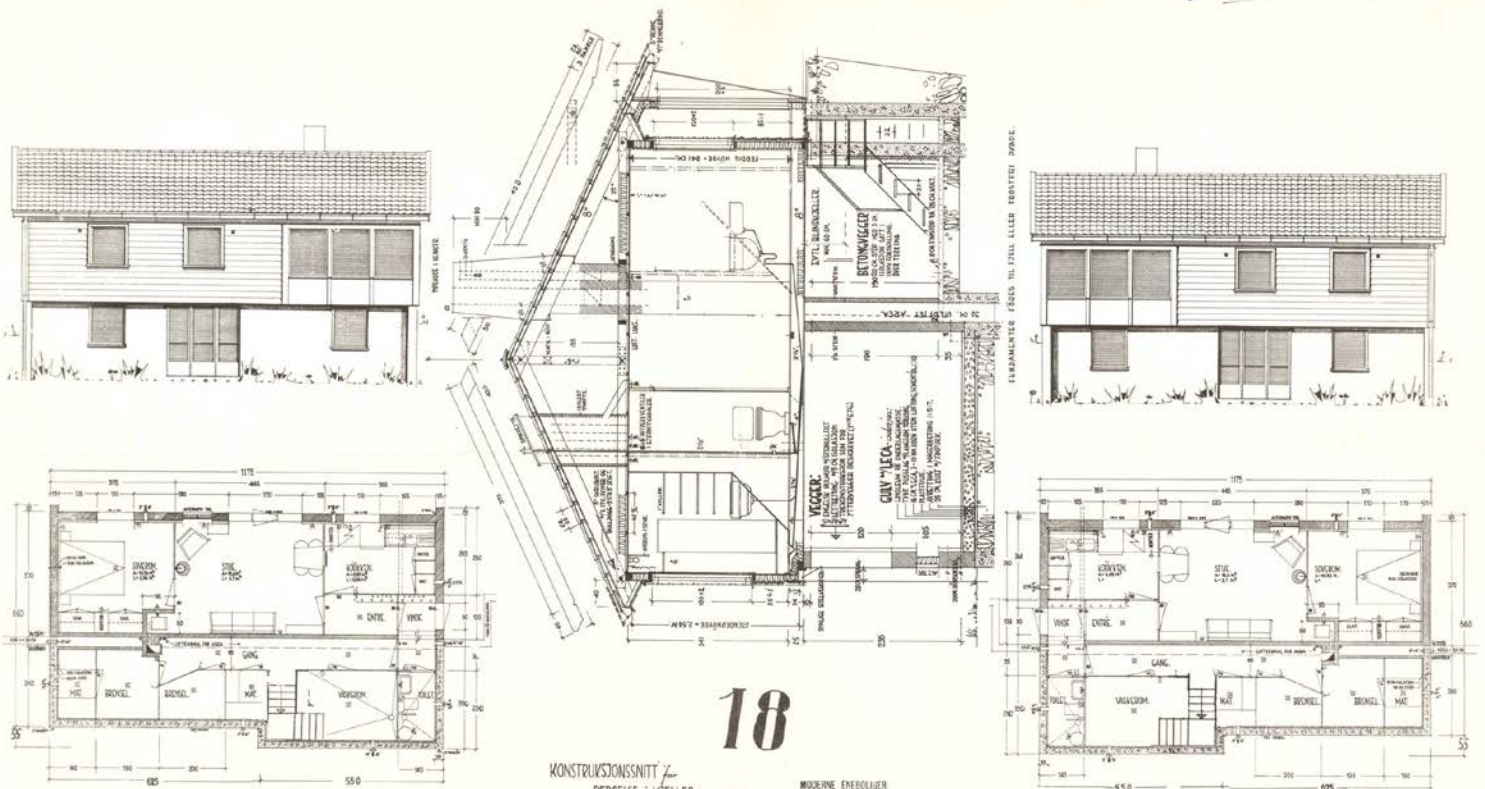


Godkjent 22/5-62
ØRSKOG BYGNINGSRÅD
Pils Evers laud

18+

GULVPLATEPLAN



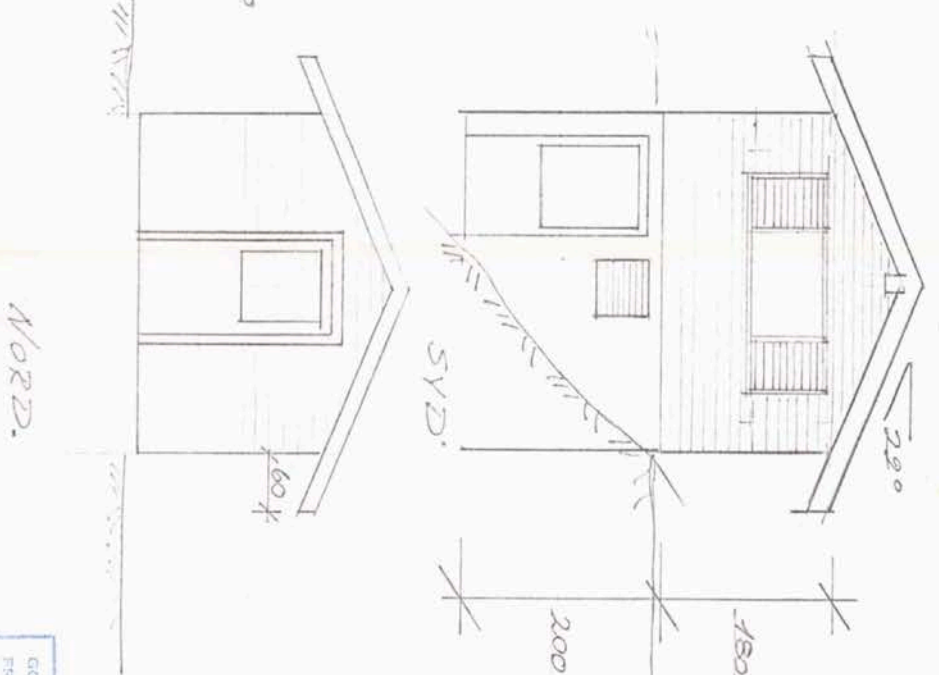
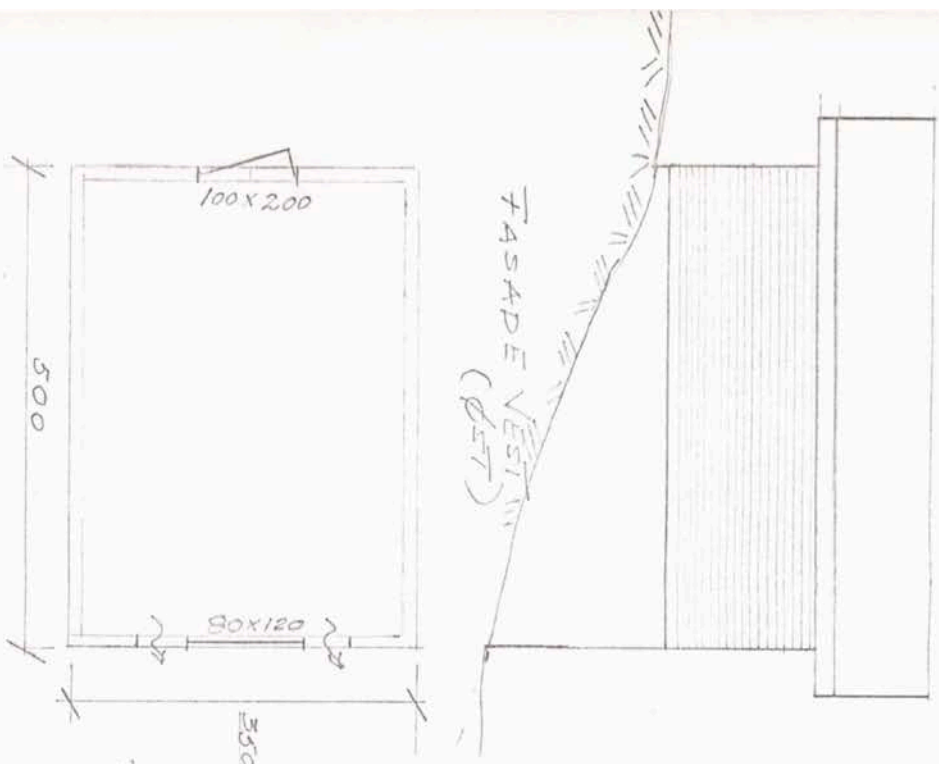


18

KONSTRUKTIONSSNITT
 BERTELSE & KJELLER

MODERNE ENERGIØKER
 A. Rødland
 Boks 1007 - 13 14391
 Strømsø, 11. 4. og
 BERGEN

ØRSKOG BYGNINGSRÅD



Ørskov Kommune
 Sælsøe søer
 nr. 18/10-83
 d. 9/1/84
 Pris 759

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
 FRAM AV SAIC NR. 118/85
 ØRSKOV BYGNINGSRÅD DEN 7/11/85

(Kommune)

Ø R S K O G

BYGGJELØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar

Rolf Heggem

6240 SJØHOLT

Byggherre

Rolf Heggem

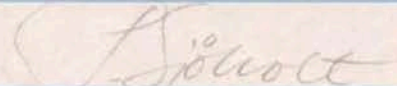
6240 SJØHOLT

BYGGJELØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøholt	97	172		

Dykkar søknad	Dato 25.11.1989		
Kva slag arbeid	Garasje		
Kva slag bygg	Tilbygg		
Behandling/vedtak	Bygningssjefen i Ørskog	Vedtak dato 02.01.90.	Saksnr. D-sak 1/90
Merknader	<ul style="list-style-type: none"> - Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. - Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93. - Det kan først kontroll med byggjearbeidet, jfr pbl. § 97. - Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97. 		

UNDERSKRIFT

Stad Sjøholt	Dato 8.1.1990	Sign. / Stempel 
-----------------	------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havande	Namn Perje Braute	Adresse 6240 SJØHOLT
	<input type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

K-blankett 5137 N Forlag: Sem & Sørensen A/S, Oslo 10-87

Kommunens sin arkivnøkkel: 511

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
6240 Sjøholt		Gnr.97, bnr.172		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Uthus	05.10.83	07.11.83	118/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Rolf Heggem		6240 Sjøholt		70510
Anmelder		Adresse		Tlf.
"		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Sjøholt	09.11.83
 Underskrift	

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknad	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet

23. mai 1962.

Herr Knut Gridseth,

Ålesund.

Bygningsrådet behandlet i går Deres søknad om godkjenning av tegninger for våningshus.

Tegningene ble enstemming godkjendte.

Byggemelding manglet og vi sender vedlagt skjemaer i to eksemplarer som vi tør be Dem fylle ut og returnere hit snarest.

For behandling av byggemelding og tilsyn med byggearbeidet skal De etter vedtakene for Ørskog betale kr 50,- femtikroner. De godkjendte tegninger kan hentes på kommunekontoret mot innbetaling av dette beløp, eller tegningene sendes når beløpet er betalt.

En legger også ved skjema for tilkopling til offentlig kloakk.

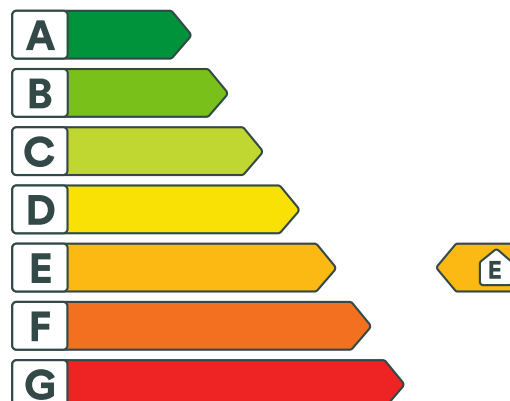
Med hilsen

Vedlegg:

*Hils
Bisland*



Adresse Solnørdalsvegen 40, 6240 ØRSKOG	
Dato for energimerking 07.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-320436
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 179973154
Gårdsnummer 697	Bruksnummer 172
Seksjonsnummer —	Brukseiningsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 170,0 m²	Oppvarma bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
240,37 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
228,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år
34 217 kWh



Solnørdalsvegen 40, 6240 ØRSKOG



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindauge Ja	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Solnørdalsvegen 40, 6240 ØRSKOG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<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.

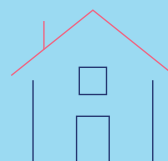
Hva koster forsikringen?

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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0173/26

Adresse: Solnørdalsvegen 40, 6240 ØRSKOG, gnr. 697, bnr.
172 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/