

# Lånemarka 50

SJØHOLT

notar



Prisantydning Kr 3 790 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig  
BRA-i/BRA Total 180/187 kvm Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



# Lånemarka 50

**Attraktiv tomannsbolig | Flott utsikt mot  
Ørskogvika | Sentralt og populært område |  
Meget fine utearealer | Garasje**

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Adresse         | Lånemarka 50<br>6240 ØRSKOG        |
| Prisantydning   | Kr 3 790 000,-                     |
| Omkostninger    | Kr 95 840,-                        |
| Totalpris       | Kr 3 885 840,-                     |
| BRA-i/BRA Total | 180/187 m <sup>2</sup>             |
| Eierform        | Eiet                               |
| Boligtype       | Halvpart vert.delt<br>tomannsbolig |
| Byggeår         | 2007                               |
| Soverom         | 3                                  |
| Etasje          | 2                                  |

Attraktiv halvpart av tomannsbolig i populært og sentralt boligområde på Lånemarka på Sjøholt i Ålesund kommune. Her har man gangavstand til alle Sjøholts sentrumsfasiliteter . Eiendommen skiller seg ut med meget fine utearealer og terrasser. Fra hovedetasjen har man utgang til sydvendt balkong, på baksiden mot nord er det tillaget en skjermet og flott overbygget terrasse samt fin hage og terrasse på vestsiden av huset. Flott utsikt sydvestover mot Ørskogvika og Storfjorden. Asfaltert og fin tilkomst med garasje og overbygget inngangsparti. Frittliggende utebod mot vest samt bod i bakkant av garasjen. El-billader montert. Selve boligen har en moderne utforming med god takhøyde i stua og kjøkkenet. Ca.15 min kjøretur til Digerneset, ca. 25 min til Moa og ca. 35 min til Ålesund sentrum.

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



**Audun Sjøholt**

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



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 23 |
| Nøkkelinformasjon | 24 |
| Plantegning       | 35 |
| Vedlegg           | 37 |
| Budgivning        | 95 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





































# Ditt nye nabolag

visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

## BELIGGENHET

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

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Lånemarka 50, 6240 ØRSKOG

### OPPDRAKSNUMMER

1-0136/25

### SELGER

Janne Årseth  
Henning Årseth

### MATRIKKE

Gårdsnummer 697, bruksnummer 447, seksjonsnummer 3,  
i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav C.

### 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 1.459 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, natursteinsmur, naturtrapper av granitt og singel, terrasse og plenarealer med beplantning av diverse prydbusker. Det er tilbygd en liten utebod mot nord samt en frittliggende bod mot sørvest. Tomten gjelder for hele sameiet.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 21.07.2025. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

## BYGGEÅR

2007

## BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Taktekkingen er av pappbanebelegg. Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Malt senere tid. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med pulttak utforming. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, utvendig solskjerming mot.

Bygningen har malt hovedytterdør, PVC balkongdør med 2-lags glass (2013) og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Leddport i tre med portåpner til garasje. Det er utgang fra stue i hovedetasje til sørvendt treveranda på ca 14 kvm, trekkverk. Bygd levegg mot vest senere tid, terrassemarkise samt uttrekkbar levegg.

Det er videre en treterrasseplattning mot nord på ca 35 kvm, forstøtningsmur i bakkant. Det er bygd et enkelt overbygg med plasttak over terrassen, overbygd areal er ca 14 kvm,

utebod mot øst. Takoverbygget er bygd av eier i 2023, ufaglært. Trapp i terreng mot vest med steinblokker og singel.

#### SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

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

##### Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

##### Innvendig > Overflater

Det er avvik: I bod bak garasje i underetasje er det noe skader på vegger etter hund

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

##### Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

##### Innvendig > Rom Under Terreng

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

Hulltaking er foretatt i bakvegg mot nord i bod bak garasje. Det er i hulltakingen påvist bruk av plast, dette er ikke i tråd med anbefaling ved bygging. Det er ikke undersøkt om det også i boligdelen er brukt plast i den utforede veggen mot grunnmur. Det er videre målt ca 22 % fuktighet i treverk inne i hulltakingen. Dette er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Eier har i tillegg i området ved hulltaking senere tid

sett antydning til fuktmerker/svertesopp på plate i boden.

##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket

##### Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen er i NVE Aktsomhetskart for kvikkleireskred markert blått "Aktsomhetsområde".

##### Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe skader på enkelte fronter blant annet ved oppvaskmaskin.

##### Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Eier har opplyst om at det i 2023 ble avdekket en lekkasje rundt avløpsrør til toalett, ble utbedret gjennom selskapet Rør og Energiservice AS

##### Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater Gulv

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

Dusjkant hindrer hele badet tilgang til sluk. Det er noe svertesopp/oppsprukken flisfuge i overgang gulv/vegg.

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

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

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

Dette gjelder forstøtningsmur ved innkjørsel hvor det er asfalt som underlag foran muren(hardt underlag).

Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist et mindre motfall i området ved sluk - dette avviket tilsier TG 3, de andre er TG 2.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å

danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 09.07.2025.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Lekkasje avløp bad i andre etasje, utbedret av rørlegger. Har dokumentasjon på dette, var utført av rør og energi service as. Dette var gjort 09.02 - 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring avløp bad andre etasje.

Arbeid utført av: Rør og energi service as

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert el-bil lader med smarthus varmtvannsbereder og kabler bad andre etasje .

Arbeid utført av: Future home.

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

Svar: Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Future home el-bil lader

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har satt opp utebod i hagen på 6,5 m2 i 2021

og overbygd tak terrasse bakside av bolig i 2023. Utført selv.

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**

- 2023 - Rør og Energiservice AS har utbedret lekkasje rundt rør fra toalett i bad i 1.etasje. Faktura foreligger.
- 2022 - Acel AS har byttet termostater i 2022/23 foreligger faktura/samsvarserklæring.
- 2023 - Det er montert ny varmepumpe, utført av Oddgeir Otterlei, det foreligger faktura.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boliger (1337.49kvm) og kjørevei (36.94kvm) iht reguleringsplanen for Lånemarka, datert 05.04.2001.

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

Planer under arbeid:  
Steinholt - del av gbnr. 697/85 og 189 - detaljregulering (9.12.2021)  
PLANID: 2020000798

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**

- Boligen varmes opp med:
- Gulvvarme på begge bad og vaskerom
  - Varmepumpe (2023) montert i trapperom.
  - Vedovn

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje og på egen tomtgrunn. El-billader i garasje medfølger ved salg.

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

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det ble gitt ferdigattest vedrørende tomannsbolig på gnr 97, bnr 447, snr 2,3 og 4 datert 19.07.2009. Seksjonen som selges er nr. 3.

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

Kommentar:

I 1.etasje er "gang" tatt inn i badet ved bygging, ikke endring som krever søknad.

Det er foretatt mindre justeringer i underetasje i forbindelse med byggingen, en inntegnet "gang" på tegning er delvis tatt inn i hall og delvis inn i bod som er blitt noe utvidet. Endring fra bod til gang er i utgangspunktet bruksendring som krever søknad. Det er videre bygget terrasser og utebod mot nord samt montert balkongdør ut fra ene soverom til denne terrassen, disse endringene fremgår ikke på godkjente tegninger og kan være søknadspliktig.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, 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 bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

## RADONMÅLING

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

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

## INNOLD

Første etasje inneholder stue/kjøkken, bad, 2 soverom og hall m/trapp. Samt bod og terrasse.

Underetasje inneholder hall m/trapp, vindfang, soverom, bad, bod, vaskerom, garasje og 2 boder.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 21.07.2025, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

## STANDARD

### INNENDIG

Innvendig er i 1. etasje det gulv av laminat, nyere på soverom. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Enkel utebod med treterassebord/

teppe på gulv, bordkledning enkel takkonstruksjon i tre.

I underetasje er det fliser og laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater har himlingsplater i innvendige tak. Garasje og bod har malte betonggulv, malte murvegger og plater på vegger og tak. Mindre område er flislagt for hund. Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Sotluke i garasje. Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk. Det er montert håndrekke på vegg. Det er lagt laminat i trinnene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, det er lagt fliser på vegg senere år over kjøkkenbenk. Det er side by side kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn (2022). Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Bad 1. etasje

Bad er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendige tak. Badet har vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med servant. Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

### Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon. rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og rør i rør skap er montert på rommet. Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

### Bad underetasje

Bad er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendige tak. Badet har vegghengt toalett, dusjvegger og innredning med servant. Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

Tekniske installasjoner

- Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket. Stoppekran på vaskerom.
- Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
- Boligen har delvis mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom vintiler/vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden.
- I tillegg er det ei vifte med inn og utblåsing i stue.
- Varmepumpe luft til luft fra ca 2023 montert i trapperom.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår montert på vaskerom.
- El-anlegg fra byggeår, ny måler i 2017. Det ligger dokumentasjon fra
- Systemelektro AS i skapet på arbeid ved bygging, arbeid gjort senere år foreligger det samsvarserklæring fra Accl AS.
- Det er installert el-bil lader med smarthub + tilkoblet varmtvannstank og varmekabler bad i 1.etasje på samme Future home system. Utført gjennom Future Home.
- Boligen er utstyrt med brannslange og røykvarslere.

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

#### **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og kjøle- fryseskap.

Følgende avviker fra bransjens tilbehørsliste: Taklampe på stue, taklampe og nattbordslampe på hovedsoverom.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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

regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 180 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 187 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

#### **VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, vindfang, soverom, bad, bod, vaskerom, garasje og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, bad, 2 soverom og hall m/trapp.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m<sup>2</sup> Terrasse

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Brannceller

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

Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja

Kommentar: Jfr liste

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Ja

### **ØKONOMI PRISANTYDNING**

Kr. 3 790 000,-

### **VERDITAKST**

Kr 3 900 000,-

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 23 386,- pr år 2025

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløpsgebyr, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr.

Avgiften fordeles på fire terminer.

### **EIENDOMSSKATT**

Kr 4 720,- pr 2025

### **INFO EIENDOMSSKATT**

Avgiften fordeles på fire terminer.

### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 842 907,- som primærbolig for 2023

### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 371 628,- som sekundærbolig for 2023

### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

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

### **OMKOSTNINGER**

3 790 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

94 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

95 840 Omkostninger totalt

111 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 885 840 Totalpris. inkl. omkostninger

3 901 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 904 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring pr. seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om

dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1959/103418-1/58 13.10.1959 RETTIGHET

Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE

ORG.NR: 929 911 709

LEIEAVTALE

IFLG. ERKLÆRING STEDSEVARENDE RETT TIL VANNLEDNING OVER

BL.A. D.E

Vedr. Ørskog komm. vassverk.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 447

#### **GRUNNDATA**

2007/569556-1/200 13.07.2007 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 98/392

2020/1138180-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 97 BNR: 447 FNR: 0 SNR: 3

2024/276139-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 697 BNR: 447 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

### **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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

### **GRUNNBOKSDATO**

22.07.2025

### **FORSIKRINGSSKAP**

Sparebank 1

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

#### **LEGALPANT**

##### **EIERBEGRENSNING**

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

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

25.07.2025

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

## MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler

MNEF

Epost: audun@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

|                                      |     |          |              |
|--------------------------------------|-----|----------|--------------|
| Fastpris vederlag                    | kr. | 48750.00 | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse                | kr. | 13 900,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                        | kr. | 6 500,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                         | kr. | 21 000,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)  | kr. | 2 500,-  | (inkl. mva.) |
| Foto, virtuell visning og planskisse | kr. | 5 300,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnbok/e-tinglysing                | kr. | 2 000,-  | (inkl. mva.) |
| Trykking av prospekt                 | kr. | 1 000,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer

om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil 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.

# Plantegninger

notar



Lånemarka 50  
1 Etg

notar.no @notarasound

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



Lånemarka 50  
2 Etg

notar.no @notarasound

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## LÅNAMARKA 50

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggtegning
- Planskisse
- Ferdigattest
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Vertikaldelt 2-mannsbolig

 Lånemarka 50, 6240 ØRSKOG

 ÅLESUND kommune

 gnr. 697, bnr. 447, snr. 3

## Markedsverdi

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.07.2025

Rapportdato: 21.07.2025

Oppdragsnr.: 18845-2719

Referansenummer: TZ1912

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren

Vår ref:



møretakst



mintakst.com

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## MØRETAKST AS

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

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

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

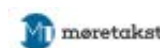
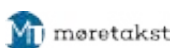


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2007.  
Boligen har hovedetasje + underetasje.  
Boligen er en del av et sameie som består av totalt 4  
boligseksjoner som takstobjektet, fordelt på 2 bygg.

Jfr Rapportsammendraget.

## Vertikaldelt 2-mannsbolig - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappbanebelegg.  
Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør  
i grunnen, ukjent videre rørsystem.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Malt senere tid.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med pulttak utforming.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, utvendig  
solskjermer mot.  
Bygningen har malt hovedytterdør, PVC balkongdør med 2-lags glass  
(2013) og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.  
Leddport i tre med portåpner til garasje.  
Det er utgang fra stue i hovedetasje til sørvendt treveranda på ca 14  
kvm, trekkverk. Bygd levegg mot vest senere tid, terrassemarkise  
samt uttrekkbar levegg.  
Det er videre en treterrasseplattning mot nord på ca 35 kvm,  
forstøtningsmur i bakkant. Det er bygd et enkelt overbygg med  
plasttak over terrassen, overbygd areal er ca 14 kvm, utebod mot  
øst. Takoverbygget er bygd av eier i 2023, ufaglært.  
Trapp i terreng mot vest med steinblokker og singel.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er i 1. etasje det gulv av laminat, nyere på soverom.  
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har  
himlingsplater.  
Enkel utebod med treterrassebord/teppe på gulv, bordkledning  
enkel takkonstruksjon i tre.  
I underetasje er det fliser og laminat på gulv, malte tapetserte  
vegger og himlingsplater har himlingsplater i innvendige tak. Garasje  
og bod har malte betonggulv, malte murvegger og plater på vegger  
og tak. Mindre område er flislagt for hund.  
Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.  
Boligen har elementpipe og peis med innsats. Sotluke i garasje.  
Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et  
trekkverk. Det er montert håndrekke på vegg. Det er lagt laminat i  
trinnene.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje  
Bad er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagte gulv og  
vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendige tak. Badet har  
vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med servant.  
Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

### Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon. rommet har flislagt  
gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger og himlingsplater i  
innvendige tak.  
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank  
og rør i rør skap er montert på rommet.

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

### Bad underetasje

Bad er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagte gulv og  
vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendige tak. Badet har  
vegghengt toalett, dusjvegger og innredning med servant.  
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom  
luftespalte ved dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Benkeplaten  
er av laminat, det er lagt fliser på vegg senere år over kjøkkenbenk.  
Det er side by side kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp,  
micro og stekeovn (2022).  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning  
til rom med sluk. Kurser er merket. Stoppekran på vaskerom.  
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.  
Boligen har delvis mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og  
tilluft gjennom vintiler/vindusventiler, en vanlig løsning på denne  
type boliger fra denne perioden.  
I tillegg er det ei vifte med inn og utblåsing i stue.  
Varmepumpe luft til luft fra ca 2023 montert i trapperom.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår montert på  
vaskerom.  
El-anlegg fra byggeår, ny måler i 2017. Det ligger dokumentasjon fra  
Systemelektro AS i skapet på arbeid ved bygging, arbeid gjort senere  
år foreligger det samsvarserklæring fra Acel AS.  
Det er installert el-bil lader med smarhub + tilkoblet  
varmtvannstank og varmekabler bad i 1. etasje på samme Future  
home system. Utført gjennom Future Home.  
Boligen er utstyrt med brannslange og røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering er antagelig fra byggeår, ukjent type. Det er på utsiden  
av grunnmur påvist noe synlig vorteplast som tettesjikt mot mur,  
dette var vanlig utifra byggeår.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Forstøtningsmurer er av betongstein mot nord, delvis rekkverk ved  
takoverbygg. Mot sør er det en natursteinsmur.  
Tomta ligger i en sydvendt skråning, det er laget til forstøtningsmur  
mot nord med treterrasse mellom huset og muren, en vanlig løsning  
på slike tomter.  
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig  
avløp og vann via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 187 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 182 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 900 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Vertikaldelt 2-mannsbolig

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

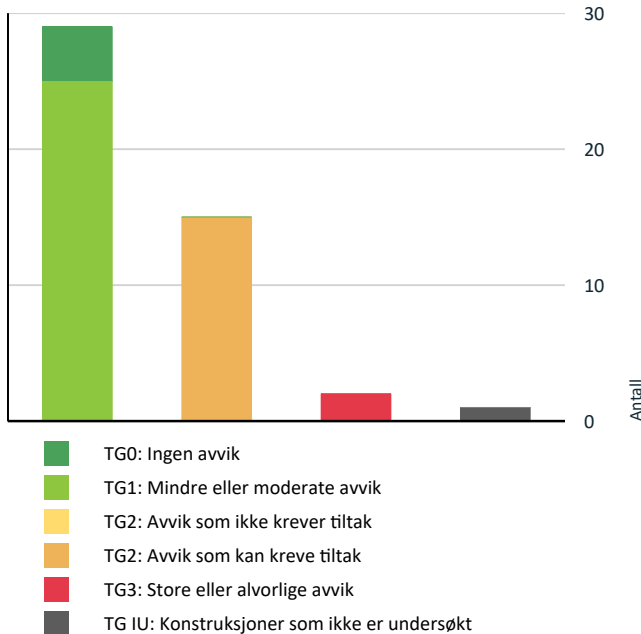
I 1.etasje er "gang" tatt inn i badet ved bygging, ikke endring som krever søknad.

Det er foretatt mindre justeringer i underetasje i forbindelse med byggingen, en inntegnet "gang" på tegning er delvis tatt inn i hall og delvis inn i bod som er blitt noe utvidet. Endring fra gang til bod er i utgangspunktet bruksendring som krever søknad.

Det er videre bygget terrasser og utebod mot nord samt montert balkongdør ut fra ene soverom til denne terrassen, disse endringene fremgår ikke på godkjente tegninger og kan være søknadspliktig.

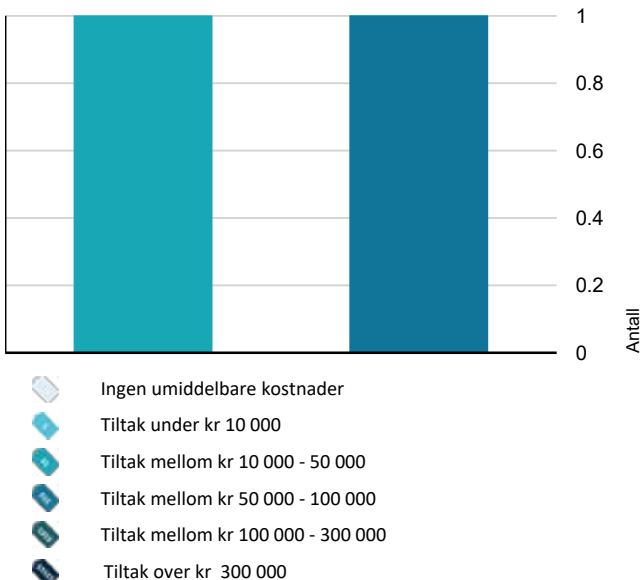
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble oppført i 2007. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Vertikaldelt 2-mannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

 **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

 **Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG



Byggeår  
2007

### Tilbygg / modernisering

|      |                          |                                                                                                           |
|------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023 | Toalett i bad i 1.etasje | Rør og Energiservice AS har utbedret lekkasje rundt rør fra toalett i bad i 1.etasje. Faktura foreligger. |
| 2022 | El-arbeid                | Acel AS har byttet termostater i 2022/23 foreligger faktura/samsvarserklæring.                            |
| 2023 | Varmepumpe               | Det er montert ny varmepumpe, utført av Oddgeir Otterlei, det foreligger faktura.                         |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Malt senere tid.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med pulttak utforming. Gjenbygget i sin helhet, vurdert utifra observasjoner i hovedetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, utvendig solskjerming mot.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, PVC balkongdør (2013) og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Leddport i tre med portåpner.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra stue i hovedetasje til sørvendt treveranda på ca 14 kvm, trekkverk med høyde ca 0,90 m. Bygd levegg mot vest senere tid, terrassemarkise samt uttrekkbar levegg.

Det er videre en treterrasseplattning mot nord på ca 35 kvm, forstøtningsmur i bakkant. Det er bygd et enkelt overbygg med plasttak over terrassen, overbygd areal er ca 14 kvm, utebod mot øst. Takoverbygget er bygd av eier i 2023, ufaglært.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Utvendige trapper

Trapp i terreng mot vest med steinblokker og singel.

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er i 1. etasje det gulv av laminat, nyere på soverom. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Enkel utebod med treterrassebord/teppe på gulv, bordkledning enkel takkonstruksjon i tre.

I underetasje er det fliser og laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater har himlingsplater i innvendige tak. Garasje og bod har malte betonggulv, malte murvegger og plater på vegger og tak. Mindre område er flislagt for hund.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I bod bak garasje i underetasje er det noe skader på vegger etter hund.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av vegg i bod.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i soverom vest i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i soverom i underetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Sotluke i garasje.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Underetasje ligger mot tilfylt terreng mot nord og delvis vest. I bakre deler av bod bak garasje er det platekledde vegger, delvis flislagt. Garasje har malte betongmurer mot vest. I selve boligdelen er det malte plater på vegger. Det mest utsatte hjørnet anses å være hjørne i bod bak garasje mot nordvest. Selve hjørnet er flislagt, men det er foretatt hulltaking i bakvegg like ved den flislagte delen ca 1 m fra selve hjørnet.

Det er i hulltakingen påvist gipsplate - plast - mindre isolasjon - betongmur.

#### Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er foretatt i bakvegg mot nord i bod bak garasje.

Det er i hulltakingen påvist bruk av plast, dette er ikke i tråd med anbefaling ved bygging. Det er ikke undersøkt om det også i boligdelen er brukt plast i den utforede vegg mot grunnmur. Det er videre målt ca 22 % fuktighet i treverk inne i hulltakingen. Dette er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Eier har i tillegg i området ved hulltaking senere tid sett antydning til fuktmerker/svertesopp på plate i boden.

#### Konsekvens/tiltak

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

Målingene viser forhøyet fuktighet i treverket under terreng, noe som kan gi økt risiko for råte- og muggsoppangrep over tid. Dette kan påvirke konstruksjonen og innemiljøet. Det anbefales derfor nærmere utredning og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen f.eks. fjerne plast i konstruksjonen og bedre lufting av rommet.

Det bør også foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå konstruksjonsløsning i boligdelen i underetasje.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.

Den har et treverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er under 10 cm. Det er montert håndrekke på vegg. Det er lagt laminat i trinnene.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

#### Generell

Bad er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendige tak. Badet har vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med servant.

# Tilstandsrapport



Oversikt bad 1. etasje

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 3 Overflater Gulv

Det er målt ca 2-3 mm lokalt motfall ved sluk, videre er det målt ca 6 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist et mindre motfall i området ved sluk - dette avviket tilsier TG 3, de andre er TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke renner effektivt mot sluket, men i stedet samler seg på gulvet. Dette øker risikoen for vannoppsamling i hjørner og krokar, fuktskader i gulvkonstruksjonen, skader på tilstøtende rom og etasjer under. Betingelser bruk av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimatet er basert på en kostnad for utbedring av selve fallforholdene, f.eks. flis på flis eller ekstra kostnad når en velger å ta hele badet, og ikke en full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk på bad i 1. etasje

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

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

Eier har opplyst om at det i 2023 ble avdekket en lekkasje rundt avløpsrør til toalett, ble utbedret gjennom selskapet Rør og Energiservice AS.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom ved siden av toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjonen ikke er mulig, da det grenser mot nabo og kjøkkeninnredning, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### Generell

Bad er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendige tak. Badet har vegghengt toalett, dusjvegger og innredning med servant.



Overdikt bad underetasje

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 1 Overflater vegger og himling

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 20 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

#### Vurdering av avvik:

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

Dusjkant hindrer hele badet tilgang til sluk.

Det er noe svertesopp/oppsprukken flisfuge i overgang gulv/vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Silikonfuge bør ettergås/byttes ut.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk bad i underetasje

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 1 Ventilasjon

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

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon. rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og rør i rør skap er montert på rommet.



Oversikt vaskerom

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk vaskerom

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

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

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, det er lagt fliser på vegg senere år over kjøkkenbenk. Det er side by side kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn (2022).

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe skader på enkelte fronter blant annet ved oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har delvis mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom vintiler/vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden.

I tillegg er det ei vifte med inn og utblåsing i stue.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft til luft fra ca 2023 montert i trapperom.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### TG 1 Varmtvannstank

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

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeår, ny måler i 2017. Det ligger dokumentasjon fra Systemelektro AS i skapet på arbeid ved bygging, arbeid gjort senere år Acel AS samsvar foreligger.

Det er installert el-bil lader med smarthub + tilkoblet varmtvannstank og varmekabler bad i 1.etasje på samme Future home system. Utført gjennom Future Home.

El anlegget er fra byggeår/nyere dato, det foreligger god dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Systemelektro AS/Acel AS. Utifra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007**
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?  
**Ja**
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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Jfr beskrivelse

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslange og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Drenering er antagelig fra byggeår, ukjent type. Det er på utsiden av grunnmur påvist noe synlig vorteplast som tettesjikt mot mur, dette var vanlig utifra byggeår.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein mot nord, treterasse som underlag foran muren, delvis rekkverk ved takoverbygg. Mot sør er det en natursteinsmur, underlag foran muren er i stor grad grus, men og områder med asfalt (hardt underlag). Det er delvis hekk som sikring, andre steder ingen sikring, høyder på mur i stor grad mellom 0,5 - 1 m.

#### Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder forstøtningsmur ved innkjørsel hvor det er asfalt som underlag foran muren(hardt underlag).

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på området ved innkjørselen hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrengforhold

Tomta ligger i en sydvendt skråning, det er laget til forstøtningsmur mot nord med treterrasse mellom huset og muren, en vanlig løsning på slike tomter.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen er i NVE Aktsomhetskart for kvikkleireskred markert blått "Aktsomhetsområde".

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette kan få betydning dersom en skal foreta søknadspliktige tiltak på eiendommen, ved at en må foreta nærmere undersøkelser av grunnforholdene.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vurdert utifra alder og materiale.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2021

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Bod er oppført i 2021 på sameiets tomt. Det er betonggulv med fliser, betongstein og enkle trekonstruksjoner i vegger, kledd med liggende bordkledning,, enkel sperrekonstruksjon i tak tekket med papptekking. Boden er bygd av eier, ufaglært.

Det gjøres oppmerksom på at boden står på fellesområder til sameiet. Det er ikke undersøkt om boden krever byggemelding. Det samme gjelder tilbygd utebod mot nord.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m<sup>2</sup>/180 m<sup>2</sup>

Vertikaldelt 2-mannsbolig: Stue/kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Hall m/trapp, 3 Bod, Vindfang, Vaskerom, Garasje

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

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

Kr 4 350 000

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

3 900 000

3 900 000

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Eiendomsskatt                          | Kr.        | 4 720         |
| Kommunale avgifter ca                  | Kr.        | 23 400        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>28 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Vertikaldelt 2-mannsbolig

|                                                                                                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 4 450 000        |
| Diverse                                                                                                   | Kr.        | 100 000          |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 850 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Vertikaldelt 2-mannsbolig</b>                                                      | <b>Kr.</b> | <b>3 700 000</b> |

### Bod

|                                                                                                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 90 000           |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                            | <b>Kr.</b> | <b>60 000</b>    |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 760 000</b> |

## 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.        | 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 350 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

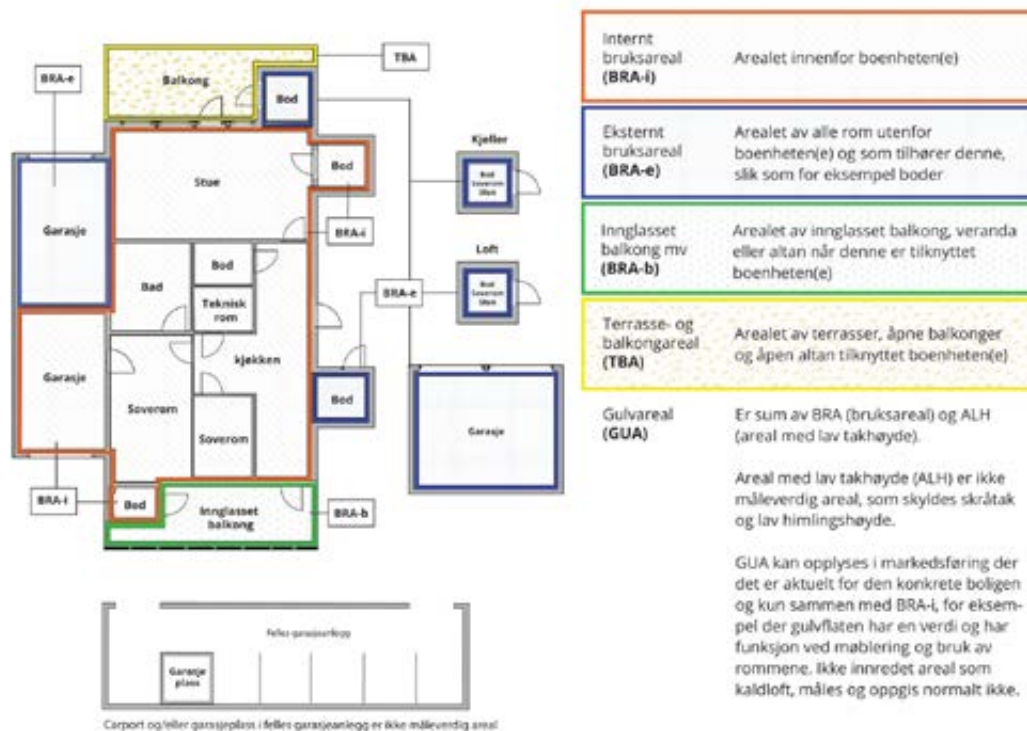
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Vertikaldelt 2-mannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 91                            | 2                           |                            | 93  | 49                              |
| Underetasje    | 89                            |                             |                            | 89  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>180</b>                    | <b>2</b>                    |                            |     | <b>49</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>182</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje   | Stue/kjøkken, Bad 1. etasje, Soverom, Soverom 2, Hall m/trapp                   | Bod                         |                            |
| Underetasje | Hall m/trapp, Vindfang, Soverom, Bad underetasje, Bod, Vaskerom, Garasje, Bod 2 |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I 1. etasje er "gang" tatt inn i badet ved bygging, ikke endring som krever søknad.

Det er foretatt mindre justeringer i underetasje i forbindelse med byggingen, en inntegnet "gang" på tegning er delvis tatt inn i hall og delvis inn i bod som er blitt noe utvidet. Endring fra gang til bod er i utgangspunktet bruksendring som krever søknad.

Det er videre bygget terrasser og utebod mot nord samt montert balkongdør ut fra ene soverom til denne terrassen, disse endringene fremgår ikke på godkjente tegninger og kan være søknadspliktig.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Jfr liste

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Bod

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

### Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------------|------------|------------|
| Vertikaldelt 2-mannsbolig | 140        | 30         |
| Bod                       | 0          | 5          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                   | Rolle         |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 21.7.2025 | Frode K. Mauren             | Takstingeniør |
|           | Janne-Iren Bjørnerem Årseth | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                 | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 1508 ÅLESUND | 697  | 447  |      | 3    | 1458.7 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Lånemarka 50

### Hjemmelshaver

Årseth Henning, Årseth Janne-Iren Bjørnerem

### Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

### Eierandel

98 / 392

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2007 beliggende i Lånemarka på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til like ved Sjøholt sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, natursteinsmur, naturtrapper av granitt og singel, terrasse og plenarealer med beplantning av diverse prydbusker. Det er tilbygd en liten utebod mot nord samt en frittliggende bod mot sørvest.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2019

## Forsikring

### Selskap

Sparebank 1

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 09.07.2025 |                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                    |            |                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no             |            |                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart          |            |                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            | Mottatte tegninger fra kommunen er udaterte | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer       |            |                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner       |            |                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |            |                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 16.07.2009 | Ferdigattest                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Offentlige planer       |            |                                             | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.07.2025 |           |
| 2       | 22.07.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TZ1912>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|               |  |
|---------------|--|
| Meglerfirma   |  |
| Notar Ålesund |  |
| Oppdragsnr.   |  |
| 1-0136/25     |  |

|                |               |
|----------------|---------------|
| Selger 1 navn  | Selger 2 navn |
| Henning Årseth | Janne Årseth  |

|              |        |
|--------------|--------|
| Gateadresse  |        |
| Lånemarka 50 |        |
| Poststed     | Postnr |
| ØRSKOG       | 6240   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Document reference: 1-0136/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje avløp bad i andre etasje, utbedret av rørlegger. Har dokumentasjon på dette, var utført av rør og energi service as. Dette var gjort 09.02 - 2023.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring avløp bad andre etasje.

Arbeid utført av

Rør og energi service as

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert el-bil lader med smarhub varmtvannsbereder og kabler bad andre etasje .

Arbeid utført av

Future home.

- 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

Beskrivelse

Future home el-bil lader

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har satt opp utebod i hagen på 6,5 m2 i 2021 og overbygd tak terrasse bakside av bolig i 2023. Utført selv.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Henning Årseth | 1c0989705f6090c9a847f<br>b55cda3b911221676ae | 09.07.2025<br>12:57:02 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Janne Årseth   | e3c46aaeae6580d4ea52<br>288dd9b02ed401a3a4fd | 09.07.2025<br>13:00:49 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

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



Ålesund kommune

## KARTUTSNITT

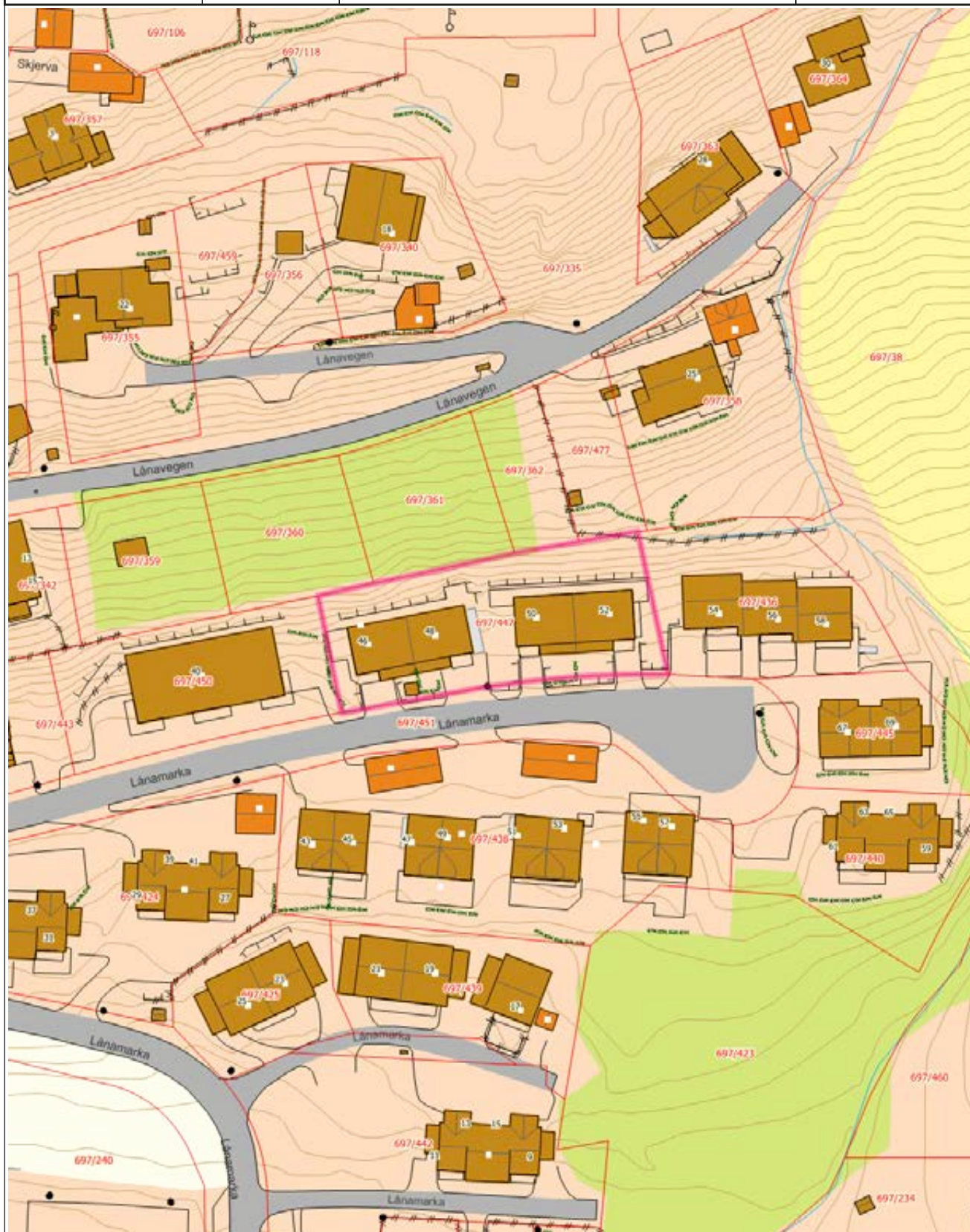
Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 447 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Lånemarka 50  
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

| Kommunalveg gatenavn.                                                                                       | Privatveg gatenavn.                                                                                          | Bygningspunkt                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Gatelys (belysningspunkt)                                                                                 | ● Mast                                                                                                       |  Grenselinje nøyaktig måling |
| ⚑ Flaggstang                                                                                                |  Hekk                       |  Gjerde                      |
|  Loddrett mur              |  Bygningsdelelinje          |  Bygningslinje               |
|  Mønelinje                 |  Takkant                    |  Takoverbyggkant             |
|  Taksprang                 |  Trapp inntill bygg         |  Veranda                     |
|  Takkant Annen Bygning     |  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant                |
|  Takoverbygg               |  Udefinerte bygg            |  Bolig                       |
|  Garasje, carport og uthus | ○ Kumlokk                                                                                                    |  Veg                         |
|  Trapp                     |  Høydekurve 1m Ålesund      |  Elv og bekk                 |
|  Kanal og grøft            | Eiendomsteig                                                                                                 |  Bebygd område               |
|  Dyrka mark                |  Skog                       |  Annet                       |

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

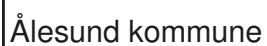
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



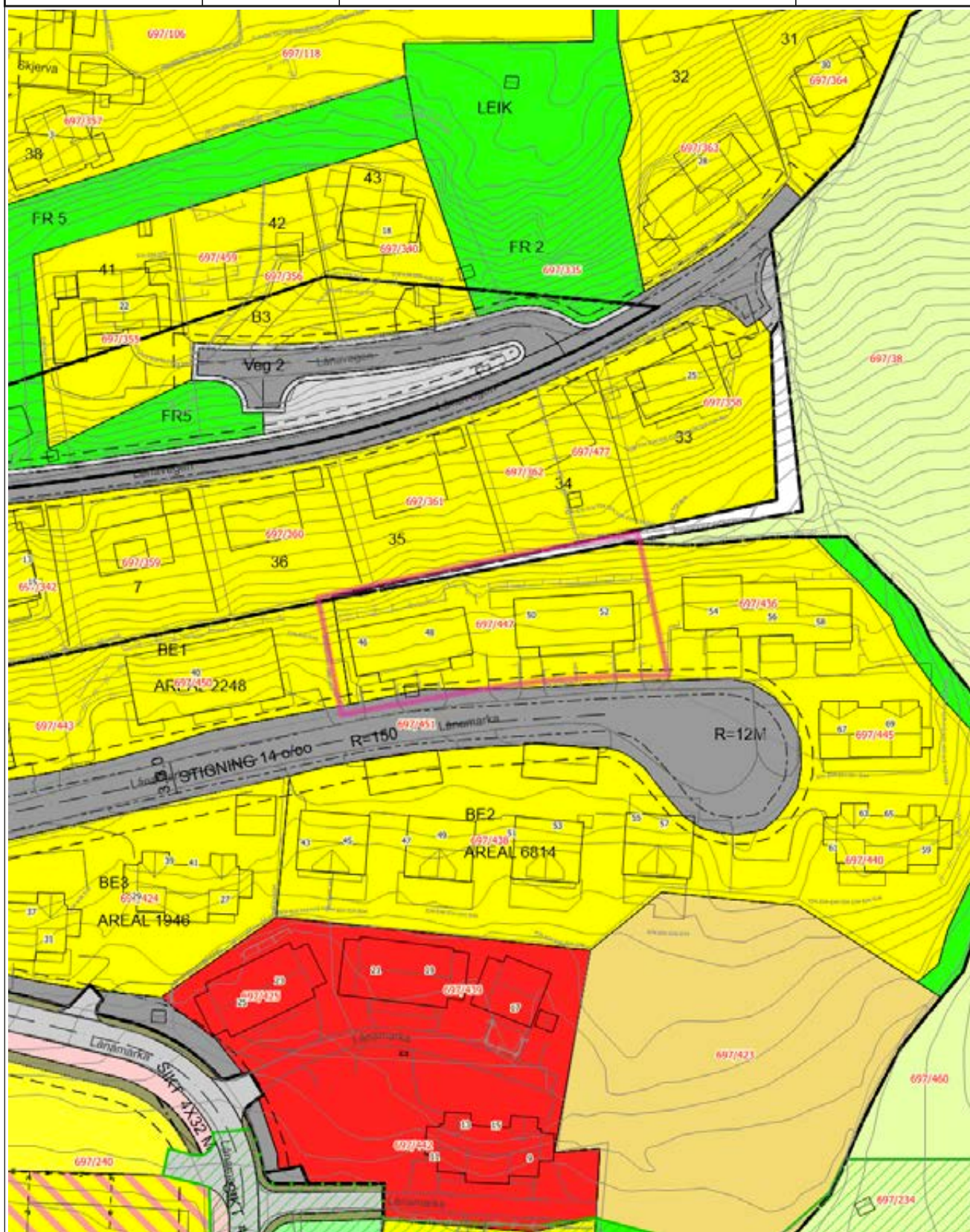
|          |          |          |        |        |
|----------|----------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 697 | Bnr: 447 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
|----------|----------|----------|--------|--------|

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| Adresse: | Lånemarka 50<br>6240 ØRSKOG |
|----------|-----------------------------|

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                              |                                                                                     |                               |                                                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|    | Kommunalveg gatenavn.                        |    | Privatveg gatenavn.           |    | Bygningslinje                       |
|    | Mønelinje                                    |    | Takkant                       |    | Takoverbyggkant                     |
|    | Taksprang                                    |    | Trapp inntill bygg            |    | Veranda                             |
|    | Eiendomsgrense_nøyaktigh<15                  |    | Hekk                          |    | MurLoddrett                         |
|    | Gjerde                                       |    | Loddrett mur                  |    | Annet vegareal avgrensning          |
|    | Vegdekkekant                                 |    | VegAnnenAvgrensning           |    | AnnetVegarealAvgrensning            |
|    | Vegdekkekant                                 |    | VegAnnenAvgrensning           |    | Høydekurve 1m Ålesund               |
|    | Elv og bekk                                  |    | Kanal og grøft                |    | RpOmråde vedtatt linje - på grunnen |
|    | RpOmråde forslag                             |    | RpOmråde vedtatt - på grunnen |    | RpGrense                            |
|    | RpFormålgrense                               |    | RpSikringGrense               |    | Regulert tomtegrense                |
|    | Eiendomsgrense som skal oppheves             |    | Byggegrense                   |    | Planlagt bebyggelse                 |
|    | Regulert senterlinje                         |    | Regulert kant kjørebane       |    | Måle- og avstandslinje              |
|  | Boligområde                                  |  | Offentlig bebyggelse          |  | Landbruksområde                     |
|  | Kjøreveg                                     |  | Annen veggrunn                |  | Gang-/sykkelveg                     |
|  | Offentlig friområde                          |  | Annet spesialområde           |  | Frisikt                             |
|  | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse |  | Bolig/tjenesteyting           |  | Kjøreveg                            |
|  | Fortau                                       |  | Annen veggrunn - grøntareal   |  | Friområde                           |

RPvedtatt\_pbl2008  
Maskeringslag

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 447 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Lånemarka 50  
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



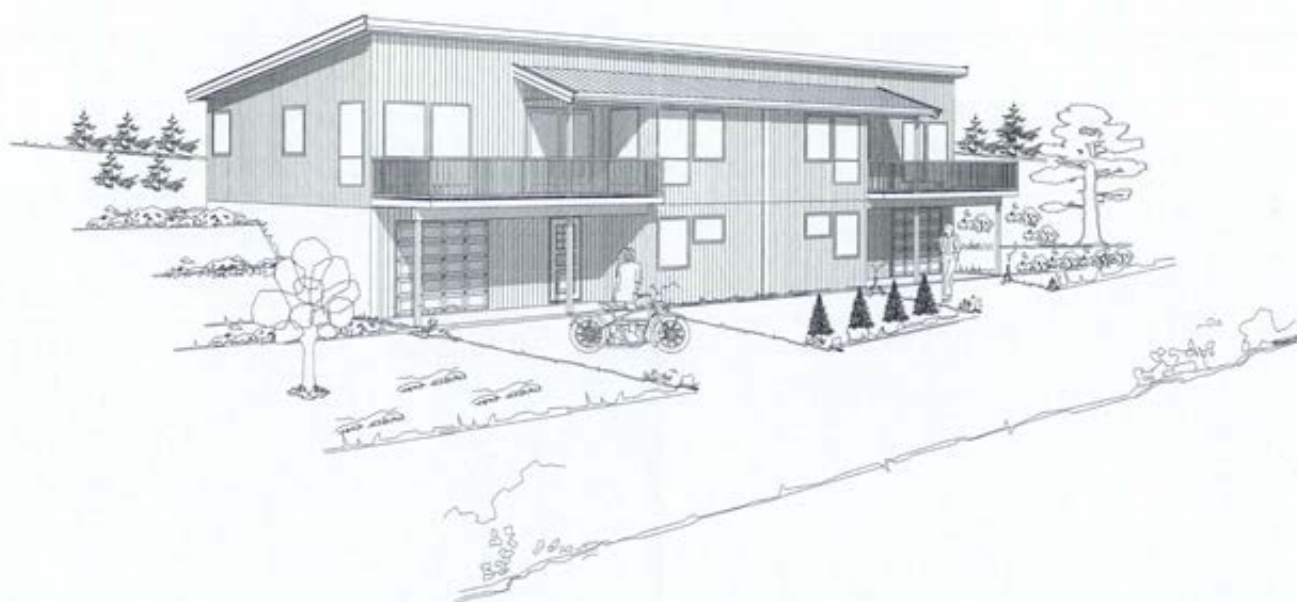
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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

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

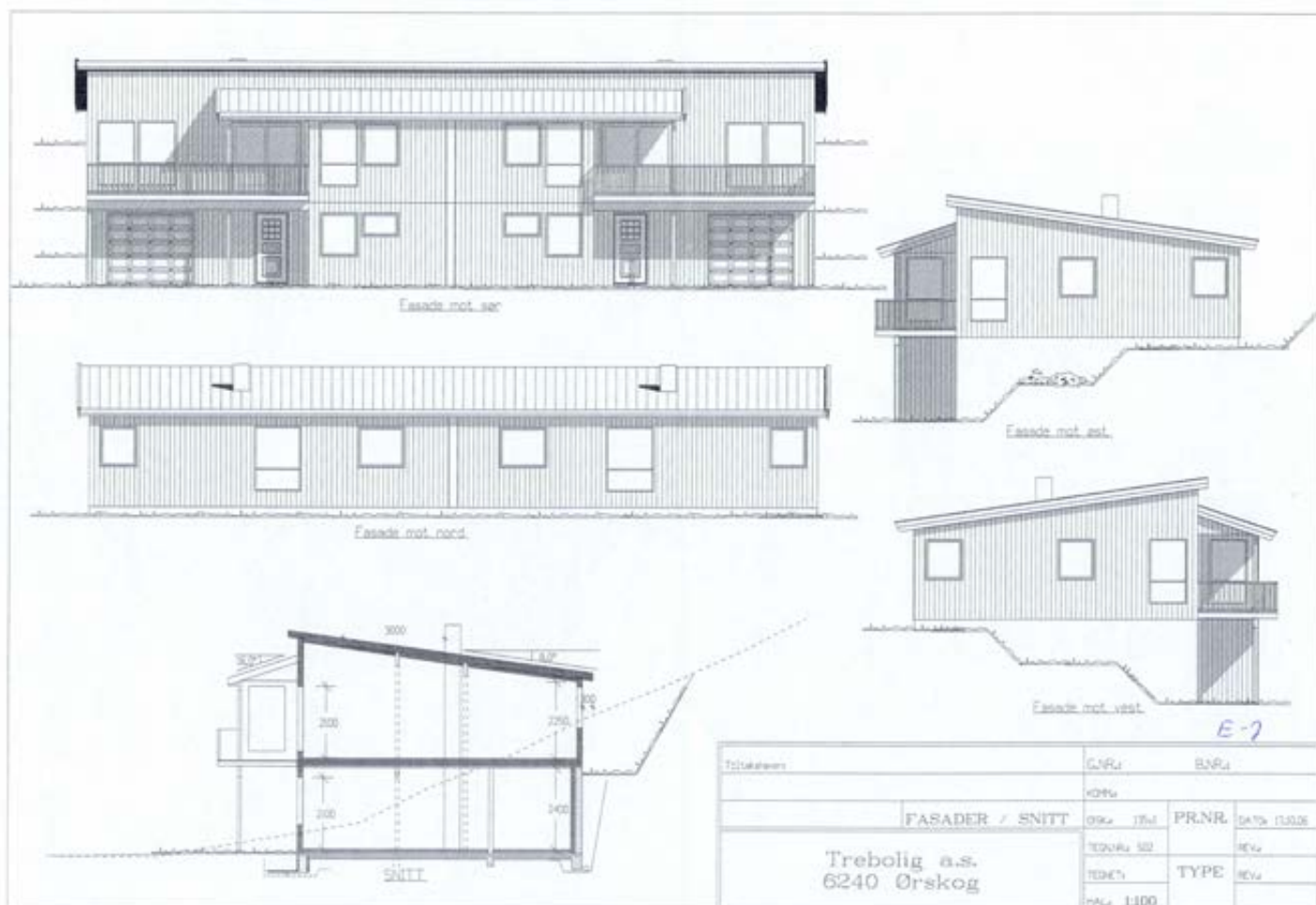
## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

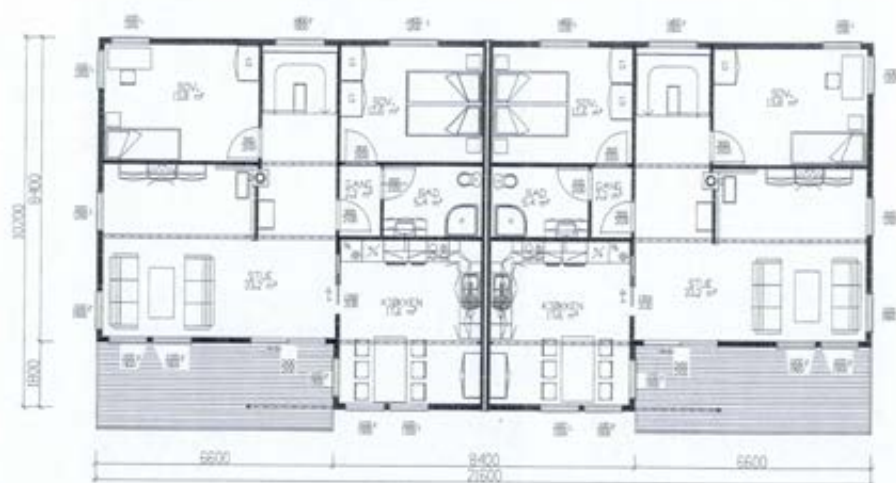
|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering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



E4

|                 |  |              |     |               |                              |
|-----------------|--|--------------|-----|---------------|------------------------------|
| Tiltaksheter:   |  |              |     |               | Trebolig a.s.<br>6240 Ørskog |
| TYPE            |  | PERSPEKTIV 1 |     |               |                              |
| Eggenhetstittel |  | Gr.          | St. | ARK NR. 509   |                              |
|                 |  |              |     | PRO. NR. 100Y |                              |





HØVEDPLAN - 2 x 32,0 m² BSA

E-1

|                              |  |        |     |        |             |
|------------------------------|--|--------|-----|--------|-------------|
| Tilbageoversigt              |  | G.N.R. |     | B.N.R. |             |
|                              |  | K.N.R. |     |        |             |
| PLANER                       |  | DR.    | DS. | PRNR   | DATA D.D.M. |
| Trebolig a.s.<br>6240 Ørskog |  | TEGN.  |     | REV.   |             |
|                              |  | TEGNET |     | TYPE   | REV.        |
|                              |  | MÅL    |     | 1:100  |             |

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 2 lejligheder a | BSA   |
| Indgang         | 61,00 |
| Hovedplan       | 61,00 |
| Udv. indgang    | 1,00  |
| Sun. i afgr.    | 15,00 |

|               |      |       |
|---------------|------|-------|
| GRUNDLÆG      | 1 M² | 200,0 |
| BESTYGT AREAL | 1 M² | 200,0 |



UNDERETASJE - 2 x 88,6m²BTA INKLUSIV GARASJE OG 800

E-4

|                              |  |            |     |      |               |
|------------------------------|--|------------|-----|------|---------------|
| Tittel/tema                  |  | GJRU       |     | BTRU |               |
|                              |  | GJRU       |     |      |               |
| PLAN                         |  | 200        | 050 | PRNR | DATA 1.1.2020 |
| Trebolig a.s.<br>6240 Ørskog |  | TIDNOM 100 |     | TYPE | REV           |
|                              |  | TIDNOM 100 |     |      | REV           |
|                              |  | MÅL 1:100  |     |      |               |



## Ørskog kommune

-Sunnmørsperla ved Storfjorden -  
Teknisk avdeling

Kondo A/S  
Pb.65

6282 BRATTVÅG

Vår ref.  
09/5318-97/447/0/1, L42/BEFU

Dykkar ref.

Dato:  
16.07.2009

### Ferdigattest - Tomannsbustad i Lånamarka. G.nr.97 b.nr. 447 s.nr: 2, 3 og 4.

Viser til ferdigmelding, kontrollerklæringer og synfaring 28.11.08, av daverande avdelingsingeniør Martin Iversen.

Det vært med dette gjeve ferdigattest, jf. PBL § 99 og SAK § 34, for seksjon 2, 3 og 4 på g.nr. 97 b.nr. 447 i Ørskog Kommune.

#### Spesifikasjonar:

Tiltak: Nybygg – tomannsbustad, vertikaldelt.  
Søknad datert: 14.11.2006

Eigedom / byggestad: Lånamarka, 6240 ØRSKOG  
G.nr.: 97, b.nr.: 447

Ansvarlig søker: Kondo AS, Pb. 65, 6282 BRATTVÅG  
Tiltakshavar: Trebolig AS, 6240 ØRSKOG

Ansvarlig kontrollerande:  
Braute Maskin AS, 6240 ØRSKOG  
Paul Lundbø, Pb.102, 6263 SKODJE  
Osvik Rør, Pb.51, 6249 ØRSKOG  
Trebolig AS, 6240 ØRSKOG

Med venleg helsing

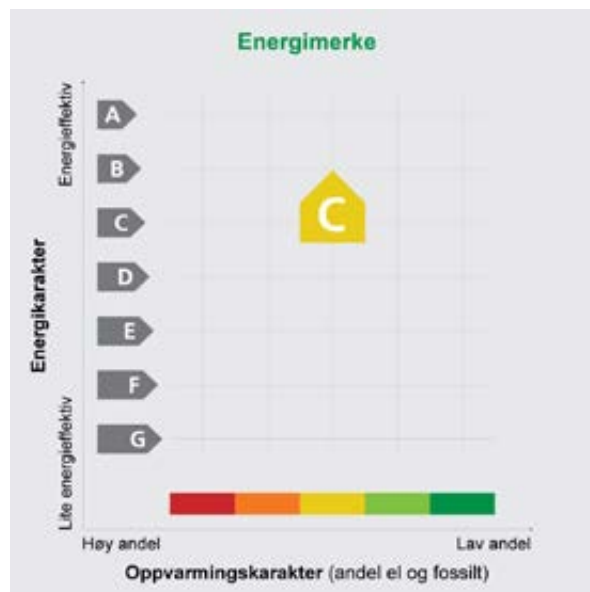
Beate Furstrand  
Avdelingsingeniør

Kopi til:  
Trebolig A/S                      6240    ØRSKOG

*Vedtaket kan påklagast i medhald av PBL § 15 og FVL kap. VI. Klagefristen er tre veker rekna frå den dagen brevet kjem fram til adressaten. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen går ut. Klaga skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Det skal kome fram kva vedtak, eller del av vedtak det vert klaga på, og kva endringar du ynskjer. Klaga skal vere grunngjeven. Dersom du klager så seint at det kan vere uklart for vedtaksorganet om du har klaga innan fristen, må det kome fram kva tid du mottok meldinga.*

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Adresse               | Lånemarka 50  |
| Postnr                | 6240          |
| Poststad              | ØrskogØrskog  |
| Andels-/leilighetsnr. | /             |
| Gnr.                  | 97            |
| Bnr.                  | 447           |
| Seksjonsnr.           | 3             |
| Festenr.              |               |
| Bygn. nr.             |               |
| Bustadnr.             |               |
| Merkenr.              | A2019-1030585 |
| Dato                  | 23.07.2019    |

Innmeld av Rune Grøtt



Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



---

## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

---

## Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i bustaden

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Reduser innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

---

## Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

- Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



---

## Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utferda med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt

**Byggjeår:** 2007

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 180

**Ant etg. med oppv. BRA:** 2

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindauge:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

**Detaljerings varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

## Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjeld for denne eiendommen (vedlegg 1)**

Adresse: Lånemarka 50  
Postnr. og poststad: 6240 ØrskogØrskog  
Leilegheitsnr.:  
Bustadnr.:  
Dato: 23.07.2019 13:03:01  
Energimerkenummer: A2019-1030585  
Ansvarleg for energiattesten:  
Energimerkinga er utført av: Rune Grøtt

Gnr: 97  
Bnr: 447  
Seksjonsnr: 3  
Festenr:  
Bygn. nr.:

---

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg**

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

**Tiltak 2: Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Bustaden har mekanisk ventilasjon, det vil seie at luftutskiftinga (og det varmetapet som følgjer med) går føre seg utan varmeattvinning. Ein kan vurdere å installere eit balansert ventilasjonsanlegg, som gjev attvinning av varme frå avkastlufta. Eit nytt anlegg med både ur- og mengdestyring gjev høve til styring etter behov og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha eit vassbore eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

**Brukartiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

**Tips 3: Reduser innetemperaturen**

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

**Tips 6: Vask med fulle maskinar**

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

**Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av**

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

**Tips 8: Spar straum på kjøkkenet**

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

**Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk**

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0136/25

Adresse: Lånemarka 50, 6240 ØRSKOG, gnr. 697, bnr. 447,  
snr. 3 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 90603774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.07.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

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

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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