

Kråkhaugvegen 19

FINNØYA | HARØY

notar



Prisantydning Kr 2 600 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 210/221 kvm Megler Lennart Økland Tetlie Tlf 913 75 491

NOTAR.NO

notar



Kråkhaugvegen 19

Enebolig med idyllisk og sjønær beliggenhet på Finnøy | 3 sov | 2 bad | kinorom

Adresse	Kråkhaugvegen 19 6296 HARØY
Prisantydning	Kr 2 600 000,-
Omkostninger	Kr 66 090,-
Totalpris	Kr 2 666 090,-
BRA-i/BRA Total	210/221 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1973
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Kråkhaugvegen 19!

En innholdsrik enebolig fra 1973 på Finnøya med idyllisk beliggenhet like ved sjøen med strandlinje og småbåthavn med yrende båtliv. Med omtrent 210 kvadratmeter får du blant annet romslig stue med peis og varmepumpe, og delvis åpen løsning til kjøkken, soverom med god størrelse og to bad. Det er og tillaget eget kinorom i boligens underetasje. Det er godt med lagringsplass i utvendig bod på ca. 11 m². Sydvendt veranda på 35 m², perfekt for avslapning eller underholdning.

Med fantastisk utsikt og direkte tilgang til vannkanten venter utendørseventyr rett utenfor døren. Dette hjemmet ligger i et vennlig samfunn med lokale fasiliteter.

Kontakt megler for påmelding til visning.

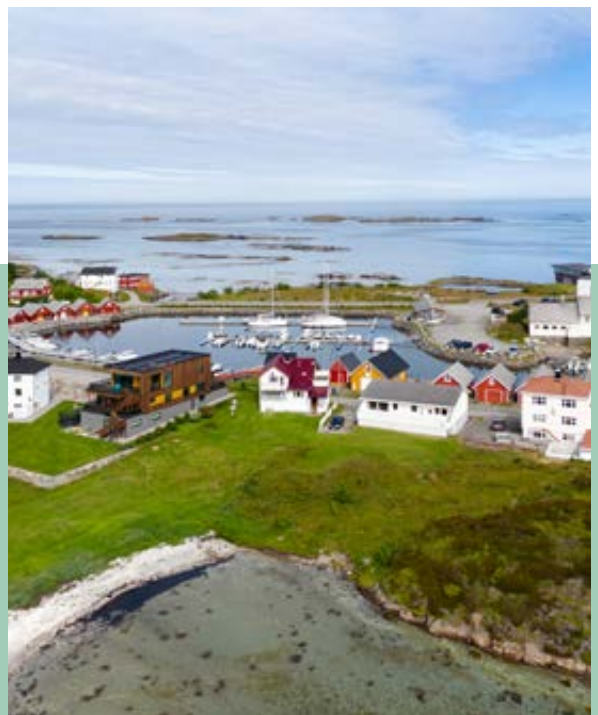
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Lennart Økland Tetlie

Eiendomsmegler MNEF/Partner
913 75 491 / lennart@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	27
Nøkkelinformasjon	28
Plantegning	43
Vedlegg	46
Budgivning	129

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning











































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger ved småbåthavna på Finnøya i nye Ålesund kommune. Boligen er bygget tett inn til veggen som går på sørsiden av naust med trebrygge på nordsiden mot småbåthamna. Fastlandssambandet Nordøyvegen gir god tilkomst døgnet rundt. Skoler og butikker ligger på Steinshavn som er et sentrumsområde som ligger ca. 3,5 km unna. Nærområdet byr på gode muligheter for fiske- og fritidsaktiviteter med blant annet aktivt idrettslag og musikkmiljø på Harøya, fine turområder og badeland og Finnøy Havstuer med restaurant og overnatting like ved.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kråkhaugvegen 19, 6296 HARØY

OPPDRAKSNUMMER

2-0013/25

SELGER

Daniel Olve Finnøy

MATRIKKE

Gårdsnummer 803, bruksnummer 86, i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget.

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 423 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har adkomst fra kommunal veg fra vest.

Det er gruset biloppstillingsplass på vestsiden. Inngang til bolig i front av underetasje med overbygget inngangsparti. Opparbeidet plen på sørsiden og ubebygget foran - der er kort veg til fjøra.

Eier opplyser at det foreligger en avtale med nabo mot øst gnr. 803 bnr. 69 om å sette opp en lav mur med stakittgjerde i nabogrense.

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.02.2025, utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre.

BYGGEÅR

1973

BYGGEMÅTE

En bolig bygget over to etasjer fra 1973 som er tilbygget mot øst og sør i 2003. Boligen er vesentlig oppgradert innvendig i perioden fram til dagens eier kjøpte i 2007. Dagens eier har også gjort en del oppgraderinger i perioden etter det. Det vises til rapportsammendrag.

UTVENDIG

Taktekkingen er metall takpanner type Decra eller lignende fra 2003. Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken. Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende/stående bordkledning. Takkonstruksjon er takstoler på gammel del. Det er luke i himling i gang med nedtrekkbar stige. Det er ikke permanent golv på kryploft. Besiktiget langs midten av loftet - tatt mange bilder. (Sperrekonstruksjon med drager i møne på forlenget del mot øst-se eget punkt).

Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass fra byggeår i stue nord og store stuevinduer sør + gang 2 etasje. Det er tydelig skiftet glass i store stuevinduer. Ytterdør er malt dør med glassfelt og kodelås.

Balkongdør stue og soverom 1 etasje er malt tredør med isolerglass og balkongdør fra stue med katteluke. Eier opplyst at snekkere avdekket en fuktskade i vegg ved balkongdør stue når golv i stue skulle avrette og det skulle legges nytt golv. Det ble tatt av kledning rundt dør og utbedret tetting.

Treveranda mot sør og i hele husets lengde på 2,5 x 14 m med tredekke. Det er trerekkverk i hele fonten mot sør og tette levegger mot vest og øst.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår 1973 og sannsynlig i tilbygget del øst fra 2003. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Omtrent flatt på sørsiden med fall mot sør fra plennivå og hellende terreng fra huset mot veg mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002-2007. Det er kommunalt avløp. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSRAPPORT - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom - Underetasje - Vaskerom underetasje -Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Taktekking

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noe mosegroing - omfang lite hovedtak. En del mose på tak over inngangspart

Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. For liten avstand mellom underkant kledning og terrasse.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. En god del muselort synlig under isolasjon på kryploft. En del isolasjon er flyttet på bl. annet i forbindelse med el.arbeider osv.

Utvendig - Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Dører

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

Gjelder spesielt balkongdør stue.

Generelt jevnlig vedlikehold ytterdører. Bør vurdere å skifte balkongdør stue i forhold til at der var lekkasje og at det er vanskelig å få til skikkelig tetting uten å ta ut dør.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig – Takkonstruksjon tilbygget del

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

VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 19.06.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2007.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 8 + 1 måned.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i 1. etasje er innredet av meg selv med assistanse fra snekkerfirma. Det er valgt ei trygg løsning med gulvbelegg og våtromsplater. Badet var ikke ferdigstilt når eg kjøpte huset, gulvbelegg, våtromspanel, og innredning er installert av meg.

Arbeid utført av: Per Kristian Bang.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluk ble montert i forbindelse med legging av gulvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble byggemeldt i 2004 men ikke utført før ca. 2014.

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

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

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: har vert en liten lekkasje rundt verandadøren på stua i 2. etasje. Utbedret av GF Bygg i forbindelse med legging av nytt gulv på stuen, høsten 2024.

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved påbygging i 2004 ble bjelkene i gulvet montert slik at gulvet på tilbygget ble litt lavere enn eksisterende gulv, dette medførte at gulvet på stua ble skjevt. I de andre rommene vart dette ikke eit problem. Gulvet på stua ble rettet og utskiftet av GF Bygg i 2024.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vert mus på mørkeloftet tidligere, men har aldri hørt noe så lenge eg har eid huset. For en del år siden var det knøtt små maur på kjøkkenet, trolig importert fra Thailand, la ut noe gift, men trur de døde ut selv i løpet av vinteren.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Huset sto tomt ein periode fra vinteren 2024, observerte mye kre, sølv eller skjegg, på badet oppe, og litt rundt omkring i huset. La ut gift og limfeller i oktober. Har ikke observert noen levende kre siden november. La ut nye tomme limfeller før nyttår for å overvåke situasjonen utover vinteren 2025. Oppdatering, 19. juni 25: observert 1-2 kre i 3 av fellene, byttet de 3 fellene for enklere å kunne overvåke situasjonen. Legg ut ny gift i området hvor det har vert observert kre

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

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

Beskrivelse: I forbindelse med oppussing av kjøkken når eg flyttet inn i huset ble hele sikringsskapet byttet. kabler til kjøkken og stue ble også byttet. Alt som var eldre enn fra 2004 ble byttet. noen rør og kabler ble strukket av meg, men all kobling og montering ble utført av elektriker. Arbeid utført av: Sandøy Energi.

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

Svar: Ja.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vert utført kontroll, men usikker på når det var.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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

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

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.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hovedkrane for vann er inne i vaskekjelleren. Det er også en stengeventil for vanntilførselen til eiendommen nede i et lite støpt hull i plena bak verandaen, hjørnet mot øst. Under verandaen er det tilkobling for hageslange, denne er koblet på vannrøret før det går under og inn i huset. Fra samme koblinga ligg det vannrør over til naboeiendommen mot øst og videre ned til naustrekka nedom veien Det foreligger ein signert avtale med nabo mot øst om at dei kan få sette opp ein lav mur i grensen. Eiendommen er gravd litt ned mot øst og det er ein mur som holder terrenget borte fra husveggen, den muren tror eg er ca. 1m fra grensen, det vil da bli ca. 1m mellom murene.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan - Kommunedelplan for Sandøy, med vedtatt ikrafttredelse den 25.06.2015, er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (423.18 kvm)
- Fritidsbebyggelse - Nåværende (140.15 kvm)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (562.05 kvm)

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område, jfr. nedenfor nevnte planer.

I henhold til Reguleringsplan for Reguleringsplan for Finnøy hamneområde med vedtatt ikrafttredelse den 21.09.2000 og Endring Finnøy hamneområde - naustområde N2 med vedtatt ikrafttredelse 29.04.2003, så er eneboligen regulert til boliger og fritidsbebyggelse.

BEBYGGELSESPPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL, jfr. opplysninger fra Ålesund kommune datert 16.01.2025.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Ålesund kommune datert 16.01.2025.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 16.01.2025 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Geologi - Radon

- Radon aktsomhet - Moderat til lav (462.91 kvm)

Temadata - Geologi - Løsmasser

- Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert (563.36 kvm)

Temadata - Landbruk - ar5

- Bebygd (599.45 kvm)
- Vann (3.35 kvm)

Temadata - Natur - Vassdrag

- Vassdragsområde (563.36 kvm)

Temadata - natur - Natyrtyper

- Kystlandskap (563.36 kvm)

Temadata - Plan

- 100 metersbelte langs sjøen (502.97 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) (563.36 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

- Grundig kartlagt med funn (563.36 kvm)

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan, samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

- Varmekabler i gulv på bad i underetasjen.
- Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.
- Det er installert varmepumpe i hall og stue.
- Peisovn i stue. Elementpipe som er pusset og malt inne i boligen. Feieluke i vaskekjeller.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Sist registrerte feiing ble utført 09.09.2021. Feiing ble utført av eier, og det ble registrert lite sot. Neste feiing er planlagt utført 09.09.2025.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber ifra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Gruset biloppstillingsplass på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

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

SKOLEKRETS

Skolekrets 31 - Finnøy.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen er registrert som ene bolig med en boenhet og kan leies ut til boligformål i sin helhet.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ENEBOLIG

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til boligens opprinnelse, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1973/1974.

Det ble gitt byggetillatelse 10.12.1973, og det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra boligens opprinnelse datert 10.12.1973, men det er avvik fra disse. Huset er tilbygget mot øst med bad og soverom i begge etasjer.

Boligen er også utvidet mot sør med større stue og soverom i 1. etasje, samt tilbygget en veranda på 35 m² i hele husets lengde. I underetasje er det tilbygg med to boder med utvendig adkomst under tilbygget. Det er bare den minste boden som framstår som bod - den andre er et åpent areal under veranda med lav høyde. Der vises utvendig trapp på nordsiden med planlagt inngang 1. etasje - denne er ikke bygget - i stede har dagens eier bygget tak over inngangsparti i underetasjen. Opprinnelig brensel- og arbeidsrom er i dag innredet som kinorom/medierom.

TILBYGG 2000

I 2000 ble boligen tilbygd for å utvide stuen og tilsvarende flytte frem veranda. Det foreligger melding om tiltaket datert 23.08.2000, samt godkjent vedtak fra tidligere Sandøy kommune datert 23.08.2000. Etter det kommunen opplyser så foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til tiltaket og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres.

TILBYGG 2003/2004

Boligen ble igjen tilbygd i 2003/2004 med bad og soverom i begge etasjer mot øst, boder i underetasjen med utvendig adkomst, samt utvidelse av veranda som nå går over hele husets lengde. Det ble i den forbindelse utarbeidet byggemeldte og godkjente tegninger datert 28.04.2003 for tiltaket som stemmer med dagens bruk, med unntak av takoverbygg over inngangsparti. Det foreligger og søknad om for tiltaket datert 15.08.2004, samt vedtak fra tidligere Sandøy kommune datert 23.08.2000. I vedatekt fremkommer det at søknad om ansvarsrett for tilbygget ikke kan godkjennes grunnet manglende ansvarlig søkeren prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, utførende bygningsarbeid og kontrollerende for utførende. Sandøy kommune godkjente søknad om tiltaket, tilbygg gnr. 3 bnr. 86 i adm. teknisk sak 13/3 den 28.04.2003, hvor ansvarlig søker var Myklebust Trevare AS. Myklebust Trevare AS trakk byggemeldingen i brev datert 07.06.2004, og de ba Sandøy kommune be om ny søknad om tiltak fra tiltakshaver. Sandøy kommune godkjente størrelse, for og utseende på bygget. Videre ble alle funksjonen og rørlegger arbeid godkjent og lokal godkjenning for dette ble godkjent.

Sandøy kommunen konkluderte med att søknad om ansvarsrett for tilbygg, jfr. utgreing i brev datert 20.07.2004, ikke kan godkjennes.

I 2025 ble det sendt inn søknad fra Myklebust treverk den 27.05.2025, for ferdigattest av tiltaket utført i 2004 (søkt om i 2003). Det ble i den forbindelse innsendt dokumentasjon på utført arbeid med ferdigmelding, kontrollerklæring og søknad om ansvarsrett kontrollplan. Det ble utstedt ferdigattest den 11.06.2025. Det foreligger ikke oppdaterte tegninger som stemmer med dagens planløsning.

LOVLIGHET

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å 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 boder, diverse, disponibelt areal). 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. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

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, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

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. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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.

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

INNHold

1. etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 og bad.

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, soverom, medierom/kinorom, bad, vaskerom, bod og bod 2.

Treveranda mot sør på 35 m² med tilkomst fra stuen.

Utebod mot sørøst på ca. 11 m².

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

STANDARD

INNSENDIG

Innvendig har boligen følgende overflater: På gulv er det i hovedsak laminatgulv og gulvbelegg unntatt bad i underetasje med fliser og teppe i medierom. Dagens eier har lagt nytt laminatgulv på stue og kjøkken. På vegger er det malt tapet eller malt strie og i himlinger er det malte plater og malt trepanel. Det er trepanelt skråhimling i tilbygget del - bad og soverom 2 etasje.

Det er trebjelkelag i etasjeskille mellom etasjer. Gulv på del av stue mot sør ble avrettet med flytmasse før det ble lagt nytt gulv der av eier i 2020. Det er støpt plate på grunn i underetasje etasje - med noe plategulv i medierom -takstmann er ikke kjent med detaljer.

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur. Det legges til at det meste av grunnmur er utvendig fri mot terreng -gjelder mot nord, øst og delvis mot sør og vest. Innvendig trapp i boligen er sannsynlig ny i forbindelse med tilbygg i 2004. Malt tretrapp med åpne lakkerte stusstrinn og rekkverk i indre vange med stående spiler. Håndløper er montert på vegg i ytre vange.

Returgelender i 2. etasje med stående hvitmalte spiler med håndlist. Innvendige dører er malte. Garderober er skyvedørgarderobe med speildører + hvite garderober i hovedsoverom. Ellers hvite kombiskap i soverom. Ikke vurdert iht. forskrift/standard.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2007 med hvite fronter, fliser på vegg mellom overskap og underskap og med laminat benkeplater. Praktisk barløsning med spiseplass mot stue. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

Bad 1 etasje fra 2003 med fliser gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjdører i dusjnise, boblebadekar fra 2013, innredning med to servanter og veggmontert toalett. Det er varmekabler i gulvet.

Det er for dette badet ikke framlagt dokumentasjon på utførelse dvs. hvordan rommet er bygget og heller ingen informasjon om hvem som har utført arbeidene.

Bad underetasje oppgradert ca. 2015 med nytt våtromsbelegg og baderomsplater. Badet er utstyrt med vegghengte dusjdører, vegghengt wc, hvit innredning med helstøpt servant/plate over underskap og stort speil. Det er varmekabler i gulvet. Rør- i rørskap.

Vaskerom i underetasje fra byggeår med støpt plate på grunn. Det er malte vegger - malt mur yttervegg mot nord. Det er tatt hull i gulv ved siden av sluk til rørkobling for avløp.

Rommet er utstyrt med stål skyllekar og her er opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger i huset er kobberør fra byggeår men oppgradert til rør i rør til begge bad.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon med ventilspalter i overkarmen en del vinduer, noen rom med ekstra veggventiler og ellers generelt lufting via åpningsvinduer..
- Det er installert varmepumpe i hall og stue.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2004.
- Installasjoner i forhold til medierom/kinorom – for detaljer kfr. eier.
- EI-anlegg fra byggeår oppgradert med automatsikringer i sikringsskap
- Elektrisk anlegg oppgradert en del i 2003 og i perioden 2008 –2015 i forbindelse med nytt kjøkken, bad og kino. En del ny belysning.
- Foreligger noe dokumentasjon
- Oppvarming er en varmepumpe luft til luft i hver etasje i tillegg til varmekabler på begge bad og eller panelovner. Vedfyring i stue.
- Brannslukningsapparat – eier anskaffer nytt om det er over 10 år.
- Røykvarslere i himling i begge etasjer – sjekkes – skifte batterier.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom – Underetasje – Vaskerom underetasje – Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig – Garderobes

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig – Overflater

- Stedvis dårlig finish/avslutning bl.a annet golv mot dør i soverom 1 etg.

Eldre overflater bl. annet i boder – nevnes fukt/kondens fra fryser i ene boden påfører golv skade som tilsier at i disse rommene er skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning. Himling i gang under kjøkken viser fuktmerker i malt trepanel. Opplyst at himling ikke åpnet opp etter liten lekkasje fra kjøkken. Ved fuktmåling målt tørt i trepanel. Eier opplyst at lekkasjen ble oppdaget tidlig og at der ikke var noe synlig skader/fukt i himling – at dette sannsynlig har naturlig tørket opp.

Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjell på 13 mm på 2 m gjelder stuedel av stue/ kjøkken – den delen av stua som ble avrettet pga. sig/ setninger.

Innvendig – Radon

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

Innvendig – Pipe og ildsted

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

Innvendig – Rom Under Terreng

- Overflaten har fuktskjolder

Gjelder laminatgolv som er utsatt for kondens/fukt fra fryser.

Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltpapp på innsiden av grunnmur. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen.

Innvendig - Innvendige dører

- Småskader i noen dører bl. annet dør i soverom 1 etg.

Innvendig - Andre innvendige forhold

- Skjeggkre i boligen

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Generell kommentar: I forhold til alder anlegg og at der er gjort vesentlig oppgraderinger uten dokumentasjon så anbefales generelt en el-kontroll av anlegget.

(Kostnadsestimatet som er oppsatt gjelder kostnader til selve el-kontrollen)

Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Våtrom - 1. Etasje - Bad 1. etg. - Overflater vegger og himling

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom - 1. Etasje - Bad 1. etg. - Overflater Gulv

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

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

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

Fravær av dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt kan innebære usikkerhet om tetthet og fremtidig funksjon.

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

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

Våtrom - 1. Etasje - Bad 1. etg. - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom - Underetasje - Bad underetasje - Overflater vegger og himling

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

Slitt fuge overgang golvbelegg underkant baderomsplater

- eier opplyser ta det er fuget endekanten med blank fugemasse i dusjsone.

Mangler mansjett/ikke tetting rundt rør gjennom vegg - ikke montert noe utstyr der.

Våtrom - Underetasje - Bad underetasje - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fuger.

Slitt/manglende fuge i overgang golvbelegg/

baderomsplater i våtsone

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.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte komfyr, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøle- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende innbo og løsøre medfølger i handelen:

- Alt utstyr i Kino følger med salget, Subwoofer virker ikke.
- Alle møbler som står i huset kan følge med kostnadsfritt hvis det er ønskelig for kjøper.

Følgende innbo og løsøre medfølger ikke i handelen:

- Postkasse.

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: 210 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 89 m² Vindfang, hall m/trapp, soverom, medierom/kinorom, bad, vaskerom, bod og bod 2.

BRA-e: 11 m² Utebod.

1. etasje:

BRA-i: 121 m² Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

35 m² Treveranda mot sør.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Kommentar: Det er mottatt ferdigattest for tilbygg sør og øst datert 11.06.2025 - det er Myklebust Trevare som har gjennomgått boligen og meldt den ferdig og ferdigattest foreligger. (der foreligger ikke oppdaterte tegninger som stemmer med dagens planløsning)

Det foreligger godkjente tegninger, men der er noe avvik på disse. Huset er tilbygget mot øst i begge etasje med bad og soverom i begge etasjer. Boligen er også utvidet mot sør med større stue og soverom samt tilbygget en veranda på 35 m² i hele husets lengde. I underetasje er vist tilbygg med to boder med utvendig adkomst. Disponibelt rom er medierom/kinorom med spesial lydkledning overflater. For detaljer konferer eier. Ikke søkt bruksendring. Der vises utvendig trapp på nordsiden med planlagt inngang 1 etasje - denne er ikke bygget - istedet har dagens eier bygget tak over inngangsparti underetasje. Under tilbygget er det er bare den minste boda som framstår som bod - den andre er et åpent areal under veranda med lav høyde.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 600 000,-

VERDITAKST

Kr 2 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 003,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 782,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 500 530,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 002 119,- 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

2 600 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

65 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

66 090 Omkostninger totalt

81 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 090 Totalpris. inkl. omkostninger

2 681 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 684 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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:

1984/2192-1/60 01.03.1984 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Finnøy Småbåtlag

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Det er inngått følgende avtale mellom Finnøy Småbåtlag og Nils P. Sæterøy gnr. 3 bnr. 86 i Sandøy.

1. I forbindelse med anleggelse av småbåthavn i Kråkhaugleira skal småbåtlaget ha rett til å foreta nødvendige oppmuntring foran ovenstående nausttomt.
2. Ovenstående eier forplikter seg herved til ikke å forøye sine båter utenfor naustet på en slik måte at dette blir til sjenanse for småbåtlaget.
3. Ovenstående grunneier skal ikke ha noen særrettigheter i forbindelse med eventuelle medlemskap i småbåtlaget og/eller i benyttelse av småbåthavnen.
4. Småbåtlaget bærer alle omkostninger i forbindelse med kontraktinngåelse samt eventuell nødvendig tinglysing av kontrakten. kontrakten skal kunne tinglyses med siste ledige prioritet på de berørte eiendommene.
5. Eventuelle tvister mellom partene vedrørende denne leieavtalen eller forhold som utspringer av avtalen, sakl avgjøres ved voldgift bestående av tre medlemmer, hvorav partene oppnevner hver sitt medlem og det tredje medlem oppnevnes av lensmannen.

GRUNNDATA

1953/2912-1/60 11.09.1953 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 803 BNR: 13

2009/321794-1/200 07.05.2009 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/581334-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1546 GNR: 3 BNR: 86

2024/307164-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 803 BNR: 86

2025/229553-1/200 27.02.2025 14:10

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 803 BNR: 340

ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

17.07.2025

FORSIKRINGSSKAP

Winterbergh

POLISENUMMER

101267522

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.07.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

ANSVARLIG MEGLER

Lennart Økland Tetlie, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: lennart@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 000,- (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 rettskjøperforsikring 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.

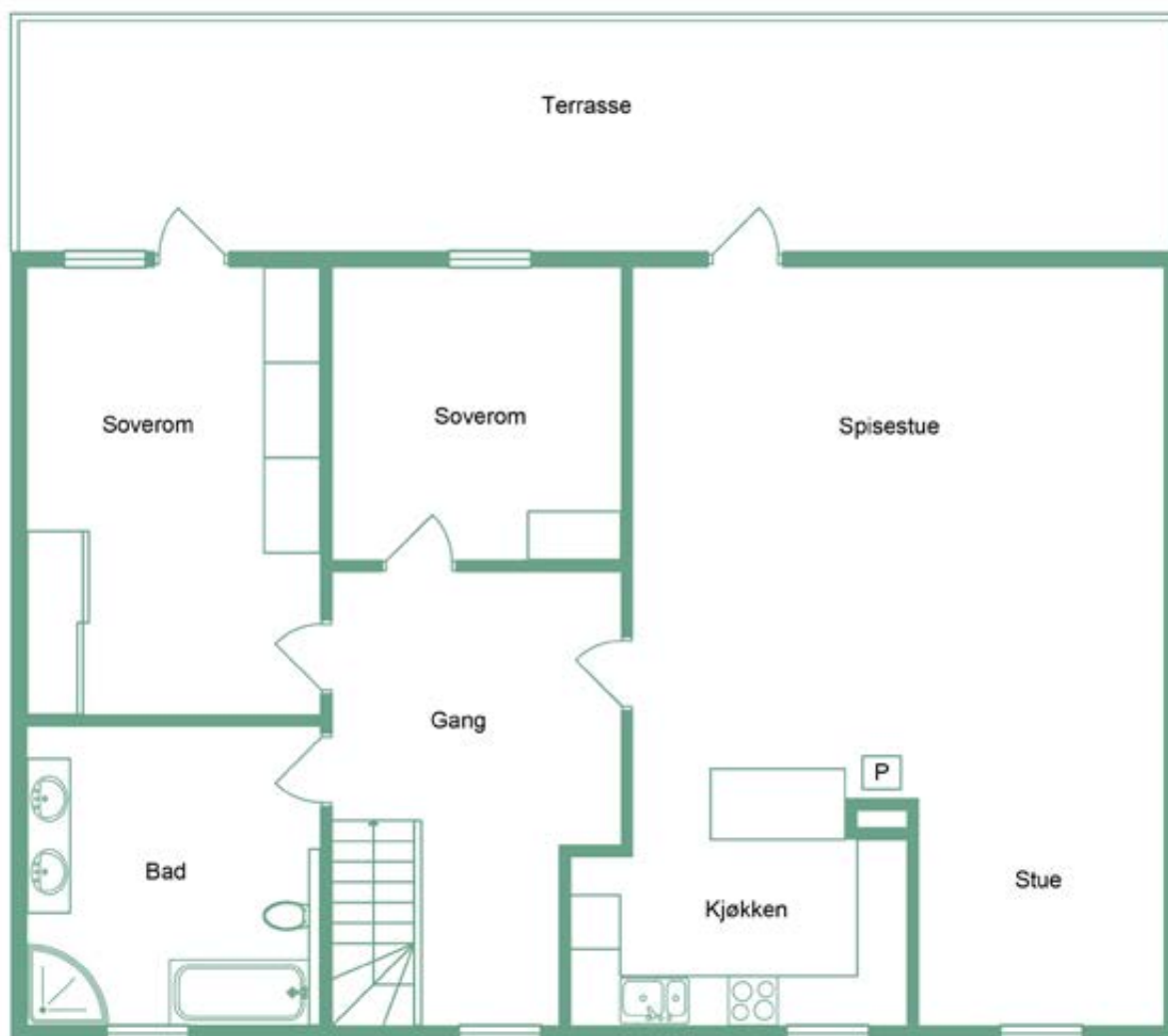
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - 1. etasje



notar

Kråkhaugvegen 19

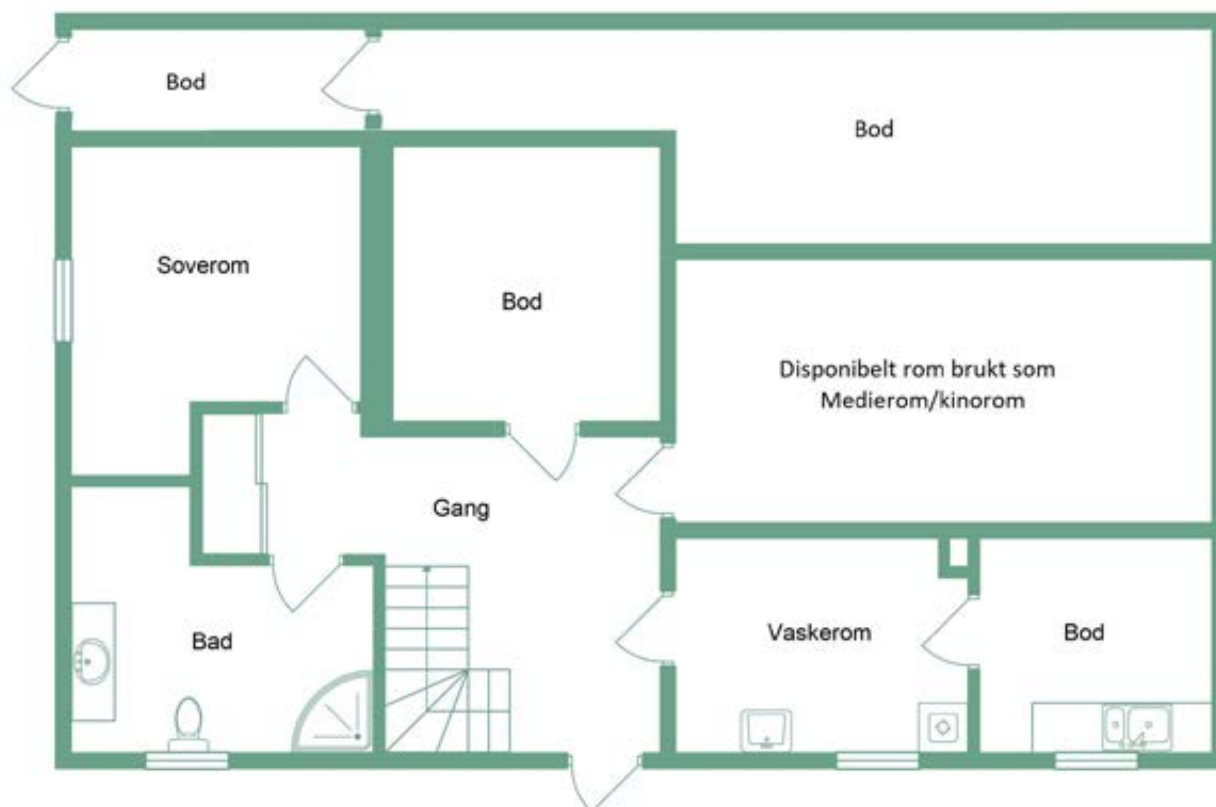
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Underetasje



notar

Kråkhaugvegen 19

U Etg

notar.no

@notar_more

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

KRÅKHAUGVEGEN 19

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger 1973
- Byggetillatelse 1973
- Byggemeldte tegninger utvidelse av stue
- Vedtak for utvidelse av stue 2000
- Byggemeldte tegninger tilbygg 2003
- Vedtak tilbygg 2004
- Ferdigattest tilbygg 2025
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kråkhaugvegen 19, 6296 HARØY

 ÅLESUND kommune

 gnr. 803, bnr. 86

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 14127-1560

Referansenummer: ZD7770

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS

Sertifisert Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



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 er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 01.05.2025 er vi 9 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.



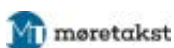
Rapportansvarlig

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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

En bolig bygget over to etasjer fra 1973 som er tilbygget mot øst og sør i 2003.

Boligen er vesentlig oppgardert innvendig i perioden fram til dagens eier kjøpte i 2007.

Dagens eier har også gjort en del oppgraderinger i perioden etter det.

Det vises til rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er metall takpanner type Decra eller lignende fra 2003. Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken.

Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende/stående bordkledning

Takkonstruksjon er takstoler på gammel del. Det er luke i himling i gang med nedtrekkbar stige. Det er ikke permanent golv på kryploft. Besiktiget langs midten av loftet - tatt mange bilder.

(Sperrekonstruksjon med drager i møne på forlenget del mot øst - se eget punkt).

Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass fra byggeår i stue nord og store stuevinduer sør + gang 2 etg. Det er tydelig skiftet glass i store stuevinduer.

Ytterdør er malt dør med glassfelt og kodelås.

Balkongdør stue og soverom 1 etasje er malt tredør med isolerglass. Balkongdør fra stue med katteluke.

Eier opplyst at snekkere avdekket en fuktskade i vegg ved balkongdør stue når golv i stue skulle avrette og det skulle legges nytt golv. Det ble tat av kledning rundt dør og utbedret tetting.

Treveranda mot sør og i hele husets lengde på 2,5 x 14 m med tredekke. Det er trerekkverk i hele fonten mot sør og tette levegger mot vest og øst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Dagens eier har lagt nytt laminatgolv i stue/kjøkken ellers laminatgolv i boligen. Det er ellers følgende overflater innvendig i boligen:

Golv: er i hovedsak laminatgolv og golvbelegg unntatt bad underetasje med fliser og teppe i medierom.

Vegger er malt tapet/malt strie.

Himlinger er malte plater og malt trepanel. Det er trepanel skråhimling i tilbygget del - bad og soverom 2 etasje.

Det er trebjelkelag i etasjeskille mellom etasjer. Golv del av stue mot sør ble avrettet med flytmasse før det ble lagt nytt golv der av eier i 2020.

Det er støpt plate på grunn i underetasje etasje - der ligger noe plategolv i medierom - ikke kjent med detaljer.

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

Elementpipe som er pusset og malt inne i boligen.

Peisovn i stue. Feieluke i vaksekjeller.

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur. Det legges til at det mest av grunnmur er utvendig fri mot terreng - gjelder mot nord, øst og delvis mot sør og vest.

Innvendig trapp i boligen er sannsynlig ny i forbindelse med tilbygg i 2004. Malt tretrapp med åpne lakkerte stusstrinn og rekkverk i indre vange med stående spiler. Håndløper montert på vegg i ytre vange. Returgelender i 2 etasje med stående hvitmalt spiler med håndlist.

Innvendige dører er malte dører

Garderobeser er skyvedørsgarderobe med speildører + hvite

garderobeser i hovedsoverom. Ellers hvite kombiskap i soverom. Ikke vurdert iht forskrift/standard.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje fra 2003 med fliser golv og vegger. Badet er utstyrt med dusjdører i dusjnise, boblebadekar fra 2013, innredning med to servanter. Veggmontert toalett - eier byttet toalettsete.

Varmekabler.

Vaskerom i underetasje fra byggeår med støpt plate på grunn. Det er malte vegger - malt mur yttervegg mot nord. Det er tatt hull i golv ved siden av sluk til rørkobling for avløp. Rommet er utstyrt med stål skyllekar og her er opplegg for vaskemaskin.

Bad underetasje oppgradert ca 2015 med nytt våtromsbelegg og baderomsplater . Badet er utstyrt med vegghengte dusjdører, vegghengt wc, hvit innredning med helstøpt servant/plate over underskap. Stort speil. Varmekabler. Rør i rørskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2007 med hvite fronter og med laminat benkeplater. Barløsning med spiseplass mot stue. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator. Fliser på vegg mellom overskap og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i huset er kobberrør fra byggeår men oppgradert til rør i rør til begge bad.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventilspalter i overkarmer en del vinduer, noen rom med ekstra veggventiler og ellers generelt lufting via åpningsvinduer..

Det er installert varmepumpe i hall og stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2004.

Installasjoner i forhold til medierom/kinorom - for detaljer kfr eier.

El.anlegg fra byggeår oppgradert med automatsikringer i sikringsskap

Elektrisk anlegg oppgradert en del i 2003 og i perioden 2008 -2015 i forbindelse med nytt kjøkken, bad og kino. En del ny belysning.

Foreligger noe dokumentasjon

Oppvarming er en varmepumpe luft til luft i hver etasje i tillegg til varmekabler på begge bad og eller panelovner. Vedfyring i stue.

Brannslukningsapparat - eier anskaffer nytt om det er over 10 år.

Røykvarslere i himling i begge etasjer - sjekkes - skifte batterier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår 1973 og sannsynlig i tilbygget del øst fra 2003.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Omtrent flatt på sørsiden med fall mot sør fra plennivå. Hellende terreng fra huset mot veg mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002-2007. Det er kommunalt avløp.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	221 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

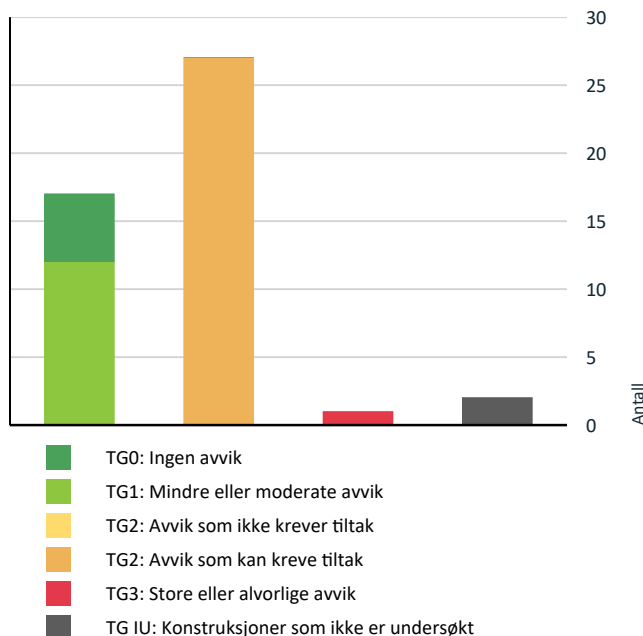
Det er mottatt ferdigattest for tilbygg sør og øst datert 11.06.2025 - det er Myklebust Trevare som har gjennomgått boligen og meldt den ferdig og ferdigattest foreligger. (der foreligger ikke oppdaterte tegninger som stemmer med dagens planløsning)

Det foreligger godkjente tegninger, men der er er noe avvik på disse. Huset er tilbygget mot øst i begge etasje med bad og soverom i begge etasjer. Boligen er også utvidet mot sør med større stue og soverom samt tilbygget en veranda på 35 m2 i hele husets lengde. I underetasje er vist tilbygg med to boder med utvendig adkomst. Disponibelt rom er medierom/kinorom med spesial lydkledning overflater. For detaljer kfr eier. Ikke søkt bruksendring. Der vises utvendig trapp på nordsiden med planlagt inngang 1 etasje - denne er ikke bygget - istedet har dagens eier bygget tak over inngangsparti underetasje.

Under tilbygget del er det er bare den minste boda som framstår som bod - den andre er et åpent areal under veranda med lav høyde.

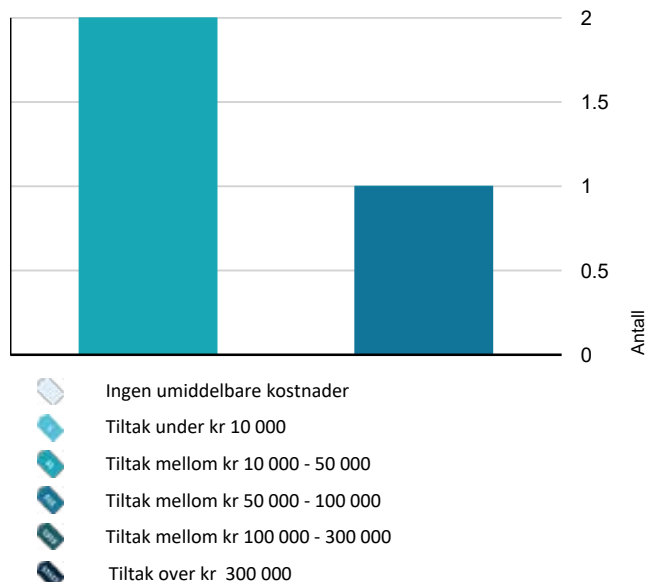
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Boligen ble oppført i 1973 og tilbygget i 2004 og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen.

Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom underetasje > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon tilbygget del [Gå til side](#)

Innvendig > Garderobor [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etg. > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etg. > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etg. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etg. > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etg. > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Tegninger fra 1973

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygget mot sør i hele husets lengde samt forlenget mot sør og øst i 2003 - samtidig oppusset innvendig. Oppusset bad i 1 etasje.
2003	Tilbygg	Veranda mot sør med bredde 2,5 m i hele husets lengde ca 35 m2
2007	Tilbygg	Tilbygget overbygget inngangsparti.
2007	Modernisering	Generell oppussing av dagens eier med bl. annet ny kjøkkeninnredning
2015	Modernisering	Oppgradert bad i underetasje
	El.anlegg	El.anlegg opplyst oppgradert i 2003 og i perioden 2008 - 2015

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er metall takpanner type Decra eller lignende fra 2003. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige fra sør og fra bakkenivå fra nord, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og sterk vind/vindkast. Det er ikke synlig noe skader på takside sør - tatt mange bilder. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

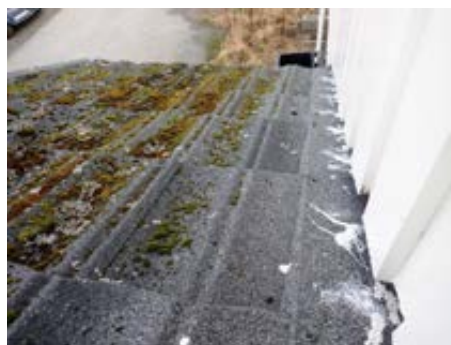
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noe mosegroing - omfang lite hovedtak. En del mose på tak over inngangsparti

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Evt. fjerne mose



Tak over inngangsparti



Takside sør lite mose

Nedløp og beslag

Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende/stående bordkledning

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- For liten avstand mellom underkant kledning og terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det anbefales å justere avstand mellom bordkledning og terrasse for å unngå råteskader i kledning samt sikre bedre lufti. Manglende lufting bak bordkledning kan føre til fuktproblemer og skader på bygningen. Risiko for at konsekvenser er råteskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjon.



For liten avstand til terrassedekke

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er takstoler på gammel del. Det er luke i himling i gang med nedtrekkbar stige. Det er ikke permanent golv på kryploft. Besiktiget langs midten av loftet - tatt mange bilder. (Sperrekonstruksjon med drager i møne på forlenget del mot øst - se eget punkt).

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

En god del muselort synlig under isolasjon på kryploft. En del isolasjon er flyttet på bl. annet i forbindelse med el.arbeider osv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fjerne muselort - noe usikkert omfang, men godt synlig flere steder. Bør undersøkes nærmere og følge med situasjonen.

Når man påviser spor etter mus på kryploftet, kan det være starten på en rekke problemer hvis tiltak ikke gjøres. Gnagerne kan forårsake omfattende skader på isolasjon, elektriske ledninger og bygningsstruktur etc. Spor etter mus. ytterligere undersøkelser anbefales og forhold overvåkes.



Muselort - isolasjon ikke lagt på plass



Muselort - isolasjon ikke lagt på plass



Synlig fuktmerke - ukjent årsak



Muselort

TG III Takkonstruksjon tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre med bærende tredrager soverom for tilbygget del. Det er trepanel skråhimling - skjult takkonstruksjon

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.

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass fra byggeår i stue nord og store stuevinduer sør + gang 2 etg. Det er tydelig skiftet glass i store stuevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeår er slitte, barnesikring fungerer dårlig og vinduer vanskelig å åpne/snu rundt.

Vindu gang 1 etasje rustskader beslagdeler og barnesikring fungerer ikke
Generelt skifte vinduer fra byggeår.



Typisk vindu fra byggeår: Vindu gang 1 etasje mot nord - eldre slitt vindu.



Barnesikring fungerer ikke - rustskader beslag

TG 2 Dører

Ytterdør er malt dør med glassfelt og kodelås.

Balkongdør stue og soverom 1 etasje er malt tredør med isolerglass.

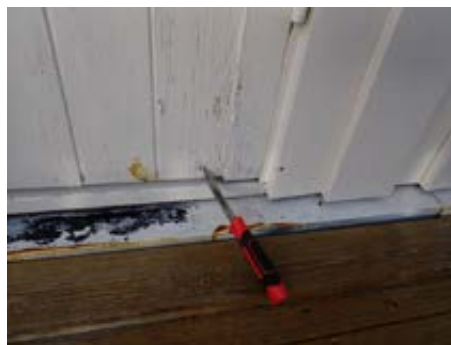
Balkongdør fra stue med katteluke.

Eier opplyst at snekkere avdekket en fuktskade i vegg ved balkongdør stue når golv i stue skulle avrette og det skulle legges nytt golv. Det ble tat av kledning rundt dør og utbedret tetting.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder spesielt balkongdør stue.

Generelt jevnlig vedlikehold ytterdører. Bør vurdere å skifte balkongdør stue i forhold til at der var lekkasje og at det er vanskelig å få til skikkelig tetting uten å ta ut dør.



Slitt overflate/oppsprekking treverk balkongdør stue

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treveranda mot sør og i hele husets lengde på 2,5 x 14 m med tredekke. Det er trekkverk i hele fonten mot sør og tette levegger mot vest og øst.

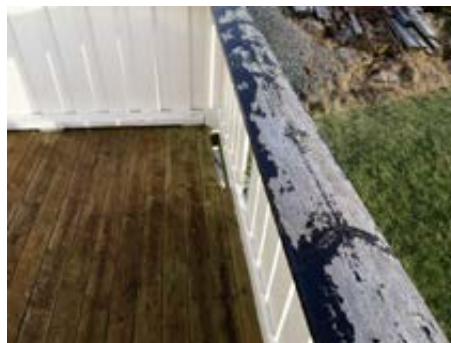
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Generelt vedlikehold. Ene kledningsbord rekkverk er borte og må spikes på igjen. Åpning i golv må tettes



Vedlikeholdsetterslep håndlist - mangler kledningsbord rekkverk og åpning i golv i hjørne

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Dagens eier har lagt nytt laminatgolv i stue/kjøkken våren 2024. Det er ellers følgende overflater innvendig i boligen:

Golv: er i hovedsak laminatgolv og golvbelegg unntatt bad underetasje med fliser og teppe i medierom.

Vegger er malt tapet/malt strie.

Himlinger er malte plater og malt trepanel. Det er trepanelst skråhimling i tilbygget del - bad og soverom 2 etasje.

I denne boligen tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/skap/sofa etc er ikke flyttet - bl. annet medierom/kino med overflater tilpasset bruk samt boden ved siden av hvor der er lagret mye. Dvs. at andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett kunne forekomme og er normalt i alle brukte boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis dårlig finish/avslutning bl.a annet golv mot dør i soverom 1 etg. Eldre overflater bl. annet i boden - nevnes fukt/kondens fra fryser i ene boden påfører golv skade som tilsier at i disse rommene er skader og slitasjegrad som tilsier utskifting.

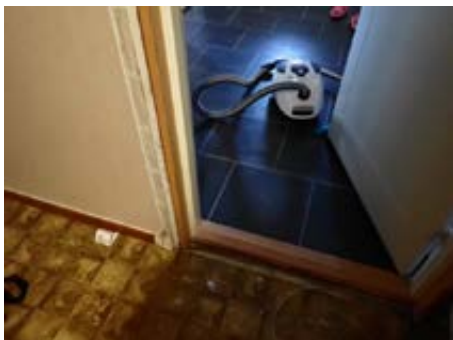
Himling i gang under kjøkken viser fuktmerker i malt trepanel. Opplyst at himling ikke åpnet opp etter liten lekkasje fra kjøkken. Ved fuktmåling måkt tørt i trepanel. Eier opplyst at lekkasjen ble oppdaget tidlig og at der ikke var noe synlig skader/fukt i himling - at dette sannsynlig har naturlig tørket opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger i nevnte rom.

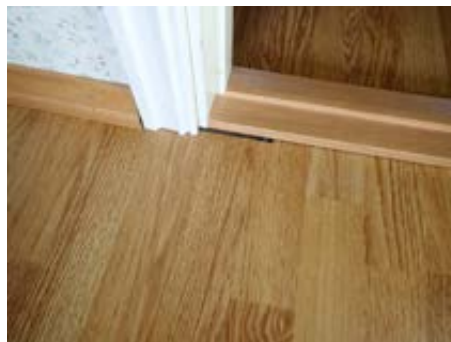
Evt. ytterligere undersøkelser i himling entre under kjøkken etter lekkasje.



Ikke utføring/dørliste på dør fra bod sør



Noe oppsprekking i skjøting paneler i skråhimling soverom



Dårlig finish laminatgolv avslutning mot dør

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag i etasjeskille mellom etasjer. Golv del av stue mot sør ble avrettet med flytmasse før det ble lagt nytt golv der av eier i 2024. Det er støpt plate på grunn i underetasje etasje - der ligger noe plategolv i medierom - ikke kjent med detaljer.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i stue og 10 mm i soverom sørøst i 1. etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i entre og 5 mm i soverom i u. etg over en lengde på ca 2 m.

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.

Høydeforskjell på 13 mm på 2 m gjelder stuedel av stue/kjøkken - den delen av stua som ble avrettet pga sig/setninger.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset og malt inne i boligen.
Peisovn i stue. Feieluke i vaksekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur. Det legges til at det mest av grunnmur er utvendig fri mot terreng - gjelder mot nord, øst og delvis mot sør og vest.

Det er foretatt hulltaking i vegg mot mur i bod nordvest hvor der er oppfylt i snitt ca 0,5 m over innvendig golvnivå. Det er målt ca 17 % fukt i vegg

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder

Gjelder laminatgolv som er utsatt for kondens/fukt fra fryser. Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltapp på innsiden av grunnmur. Asfaltapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.



Ved hulltaking vise dampsperre, isolasjon med papp mot mur.



Målt 16,8 % i bunnsvill

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i boligen er sannsynlig ny i forbindelse med tilbygg i 2004. Malt tretrapp med åpne lakkerte stusstrinn og rekkverk i indre vange med stående spiler. Håndløper montert på vegg i ytre vange. Returgelender i 2 etasje med stående hvitmalt spiler med håndlist.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Småskader i noen dører bl. annet dør i soverom 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flikking/maling



merke i dør soverom 1 etg

TG 2 Andre innvendige forhold

Eier opplyst å ha funnet sølvkre/skjeggkre på bad i 1 etg. etter eier flyttet ut. Det har vært lagt ut flere feller i begge etasjer. Det er gjort en del funn, men opplyst lite siste tiden. Der ligger fortsatt feller i huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjeggkre i boligen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Om tiltak ikke har tatt bort alt så må ytterligere tiltak vurderes. Situasjonen må overvåkes.



Felle med åte - ett funn



Felle bad 1 etg ingen funn

TG 1U Garderober

Garderober er er skyvedørgarderober med speildører + hvite garderober i hovedsoverom. Ellers hvite kombiskap i soverom. Ikke vurdert iht forskrift/standard.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETG.

Generell

Bad 1 etasje fra 2003 med fliser golv og vegger. Badet er utstyrt med dusjdører i dusjnise, boblebadkar fra 2013, innredning med to servanter. Veggmontert spyletoalett - spylefunksjon - fungerer ikke. Varmekabler.

Det er for dette badet ikke framlagt dokumentasjon på utførelse dvs. hvordan rommet er bygget og heller ingen informasjon om hvem som har utført arbeidene.

1. ETASJE > BAD 1. ETG.

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og innvendig tak er hvitmalt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

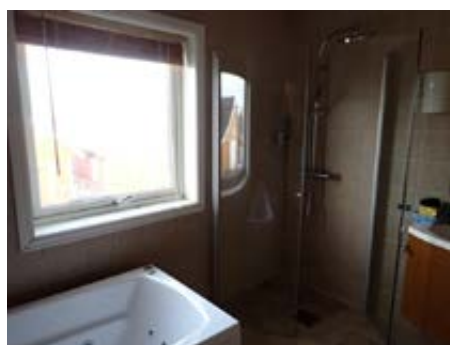
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det må tas hensyn til vindu i våtsonen ved bruk av badekar/dusj. Vindu må fuktbeskyttes.

Konsekvens er fukt i karm/vegg ved vindu.



1. ETASJE > BAD 1. ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekabler

Det er kontrollmålt høydeforskjell på 27 mm fra ok flis ved dør til gang og 17 mm fra ok flis ved dør til soverom i forhold til til ok slukrist. Lokalt fall til sluk. Forhøyet dørterskel med 30 mm dør til gang og 20 mm dør til soverom. Der er sluk under badekar - badekar flyttet på av eier etter befaring og mottatt bilde av sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

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

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i golv og vegger utenfor badet Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

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

1. ETASJE > BAD 1. ETG.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Fravær av dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt kan innebære usikkerhet om tetthet og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for oppgradering av overflater i bad står for tur jfr. avdekte sprekker i fuger og i forhold til alder og normal levetid for tettemembran. Ved bruk av tett dusjkabinett vil man kunne redusere risikoen for skader, men er ingen garanti.

Jevnlig rengjøring av sluk viktig. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.

1. ETASJE > BAD 1. ETG.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med dusjdører i dusjnisse, boblebadekar fra 2013, innredning med to servanter. Veggmontert spyletoalett - eier skiftet til vanlig toalettlokk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasje kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD 1. ETG.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD 1. ETG.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappegang mot badekar. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt og er under 8 %. Hulltaking foretatt bak badekar som er vurdert å være en langt mindre fuktutsatt våtsone enn i dusjhjørnet. Dusjhjørnet vender mot yttervegg. Hulltaking bør gjøres i vegg fra naborom mot dusjsone, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsone ikke er mulig, må vi vurdere andre steder å ta hull. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsone.



Ingen synlig fukt



Målt tørt under 8 %

UNDERETASJE > VASKEROM UNDERETASJE

TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje fra byggeår med støpt plate på grunn. Det er malte vegger - malt mur yttervegg mot nord. Det er tatt hull i golv ved siden av sluk til rørkobling for avløp. Rommet er utstyrt med stål skyllekar og her er opplegg for vaskemaskin. Det er innvendig synlig saltutslag på murvegg. Rommet ikke bygget som et tett våtrom jfr krav til vanntette overflater golv i overgang til vegg og i våtsoner. Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

I kostnadsestimatet er det tatt med nytt våtromsbelegg og overflatebehandling med fuktsikker overflate i våtsone vegger. En totalrenovering av vaskerommet vil ha en kostnad over kr.100.000.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



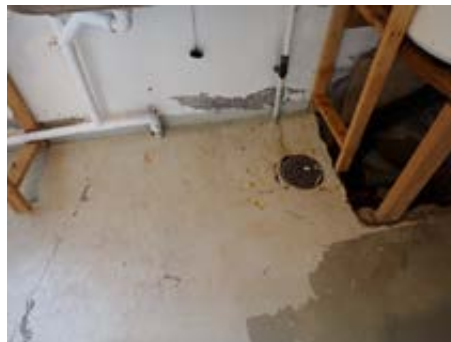
Delvis malt golv



Ikke støpt igjen golv ved rørtilkobling avløp under varmtvannstank



Avskalling maling mur ved golv



Sprekk i malt betonggolv vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM UNDERETASJE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7 %. Det gjøres oppmerksom på at vann fra lekkasjen fra kjøkken nevnt under pkt kjøkken kom ned i himling i gang som er under kjøkken og om ville vært naturlig kommet ned i vegg her om omfanget var stort nok. ingen skade registrert.



Synlig tørt i vegg



Målt 7 % i vegg

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

Generell

Tilstandsrapport

Bad underetasje oppgradert ca 2015 med nytt våtromsbelegg og baderomsplater. Badet er utstyrt med vegghengte dusjdører, vegghengt wc, hvit innredning med helstøpt servant/plate over underskap. Stort speil. Varmekabler. Rør i rørskap. Våtromsarbeider med golvbelegg og baderomsplater opplyst utført som egeninnsats.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Slitt fuge overgang golvbelegg underkant baderomsplater - eier opplyser ta det er fuget endekanten med blank fugemasse i dusjsone.
- Mangler mansjett/ikke tetting rundt rør gjennom vegg - ikke montert noe utstyr der.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Bør omfuges i overgang golvbelegg/baderomsplater i dusjsone for å unngå skader i baderomsplater og underliggende konstruksjon. Hvis fukt trenger inn i platene, kan det føre til at platene sveller og deformeres. Dette kan svekke platenes vanntetthet over tid med påfølgende fuktskader.

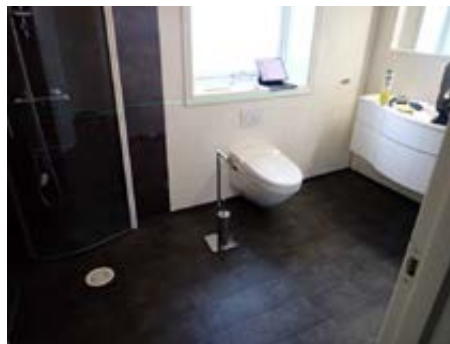
Med dagens dusjløsning med dusjvegger så er det ikke vurdert nødvendig med tiltak mot vindu som er innenfor det som er definert som våtzone i forskriften. Det må tas hensyn til vindu i våtsonen ved bruk av badekar/dusj. Vindu må vurderes å fuktbeskyttes. Etablere tetting rundt rør ut av vegg i nisje før det tas i bruk for å unngå evt. skader i vegg når rørene tas i bruk.



Ikke mansjett/tetting rundt rør



Mangler fuge overgang baderomsplater/golvbelegg



Vindu i våtzone.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg med oppbrett og sveist i hjørner samt klemt i sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Det er kontrollmålt at det er fall på badegulvet og det er målt ca 45 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Slitt/manglende fuge i overgang golvbelegg/baderomsplater i våtzone

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Nødvendig med omfugging.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt er klemt i sluk.

Tilstandsrapport



Golvbelegg klemt i sluk

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengte dusjdører, vegghengt wc, hvit innredning med helstøpt servant/plate over underskap. Stort speil.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk - vifte på vegg.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Viser tørt i vegg



Målt under 8 % som er tørt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2007 med hvite fronter og med laminat benkeplater. Barløsning med spise plass mot stue. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator. Fliser på vegg mellom overskap og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

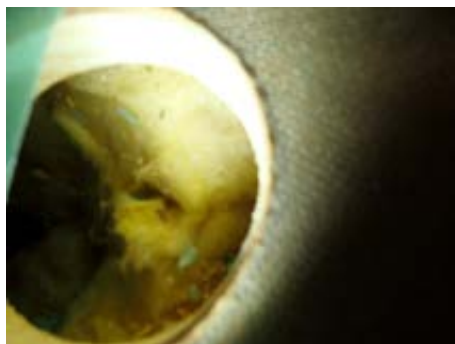
Eier opplyst at det var lekkasje fra vannslange under skap ved vask. Det ble boret hull i golv under skap og det ble satt igang tørking. Trepanelhimling i gang 1 etg ble ikke tatt ned. Opplyst omfang var lite. Utett benkebatteri

Konsekvens/tiltak

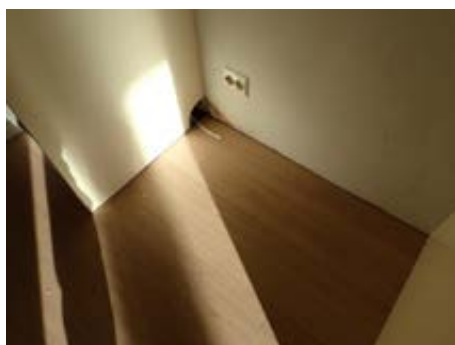
- Tiltak:

Skifte benkebatteri

Tilstandsrapport



Eier boret hull i golv under skap for tilgang til tørking



Fuktmerke synlig i vegg ved skap



Fuktskader i skapside kjøkkeninnrending



Lekasje fra benkebatteri/vannkran

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i huset er kobberør fra byggeår men oppgradert til rør i rør til begge bad. Lagt ut vanntilførsel til hageslange underveranda.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kobberør fra byggeår

Konsekvens/tiltak

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

Dette pga vannrør til innvendige r oppgradert fra vaskerom



TG 1 Vannledninger rør i rør

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventilspalter i overkarmen en del vinduer, noen rom med ekstra veggventiler og ellers generelt lufting via åpningsvinduer..

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft i hall underetasje og stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre installasjoner

Installasjoner i forhold til medierom/kinorom - for detaljer kfr eier.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 oppgradert med automatsikringer i sikringsskap Elektrisk anlegg oppgradert en del i 2003 og i perioden 2008 -2015 i forbindelse med nytt kjøkken, bad og kino. En del ny belysning.

Foreligger noe dokumentasjon.

Oppvarming er en varmepumpe luft til luft i hver etasje i tillegg til varmekabler på begge bad og eller panelovner. Vedfyring i stue.

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.

2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

For noe av installasjonen, men mangler på deler.

Foreligger dokumentasjon på følgende el.arbeider:

*** i forbindelse med ny kjøkkeninnredning, en del nye kurser, nytt sikringsskap og spotter fra 2008**

*** kobling til badekar og spyletoalett i 1 etasje fra 2013**

*** bad underetasje fra 2015**

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?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er gjort en vesentlig oppgradering av el.anlegget og der mangler dokumentasjon på deler av det som er oppgradert.

Generell kommentar

I forhold til alder anlegg og at der er gjort vesentlig oppgraderinger uten dokumentasjon så anbefales generelt en el-kontroll av anlegget. (Kostnadsestimatet som er oppsatt gjelder kostnader til selve el-kontrollen)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dokumentasjon foreligger på sikringsskap

TG 0 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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat - eier anskaffer nytt om det er over 10 år. Røykvarslere i himling i begge etasjer - sjekkes - skifte batterier.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår 1973 og sannsynlig i tilbygget del øst fra 2003.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Omtrent flatt på sørsiden med fall mot sør fra plennivå. Hellende terreng fra huset mot veg mot nord.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002-2007. Det er opplyst offentlig avløp til kommunale tanker i fjøra i enden av Kråkhaugvegen. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Lagt ut vann for vanntilførsel til nausta - for detaljer kfr eier - eiers egenerklæring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

221 m²/210 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Stue/kjøkken, 2 Bad, 2 Soverom, Vindfang, Vaskerom, Medierom, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Boligeiendom i Kråkhaugvegen 19 på Finnøya i Ålesund Kommune.

Boligen er en enebolig over to etasjer fra 1973 som er vurdert å ha attraktiv beliggenhet ved småbåthavna på Finnøya.

Boligen er vesentlig endret - tilbygget/oppgradert fra 2003 til ca 2015. Der er stor treveranda i hele husets lengde med fri utsikt mot sør.

Nærområdet består av et lite etablert boligområde med eneboliger ved småbåthavna med Havstuene med basseng på Finnøya hvor ferga går til Sandøya og Ona.

Denne eiendommen er vurdert vel så attraktiv for de som er ute etter ferieboliger/sekundærboliger. Dette markedet er forventet vil være økende etter at Nordøyane fikk fastlandsforbindelse.

Naust registrert som en del av eiendommen er opplyst fradelt og følger ikke med salget.

Det er forventet at Nordøyvegen normalt vil føre til en positiv prisutvikling på sikt for boligeiendommene på Nordøyane.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Onagarden 18 ,6298 ONA 108 m² 1901 3 sov	15-10-2023	2 800 000	2 700 000		2 700 000	25 000
2 Vassbekkhaugen 19 ,6296 HARØY 130 m² 1996 3 sov		2 600 000				20 000
3 Stølevegen 28 ,6296 HARØY 102 m² 1983 2 sov	28-05-2024	1 700 000	1 700 000		1 700 000	16 667
4 Nausthaugen 41 ,6296 HARØY 120 m² 1956 1 sov	15-10-2024	2 400 000	1 900 000		1 900 000	15 833
5 Husøyvegen 62 ,6298 ONA 203 m² 1954 4 sov	13-08-2023	2 400 000	2 600 000		2 600 000	12 808
6 Myklebustvegen 115 ,6295 MYKLEBOST 127 m² 1979 3 sov	02-06-2024	1 990 000	1 990 000		1 990 000	10 102
7 Nordheimsvegen 180 ,6296 HARØY 212 m² 1940 4 sov	12-04-2023	2 200 000	2 050 000		2 050 000	9 670
8 Fagerhaugen 32 ,6296 HARØY 208 m² 1952 5 sov	11-02-2021	1 300 000	1 700 000		1 700 000	8 173

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	21 784
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Diverse	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 600 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

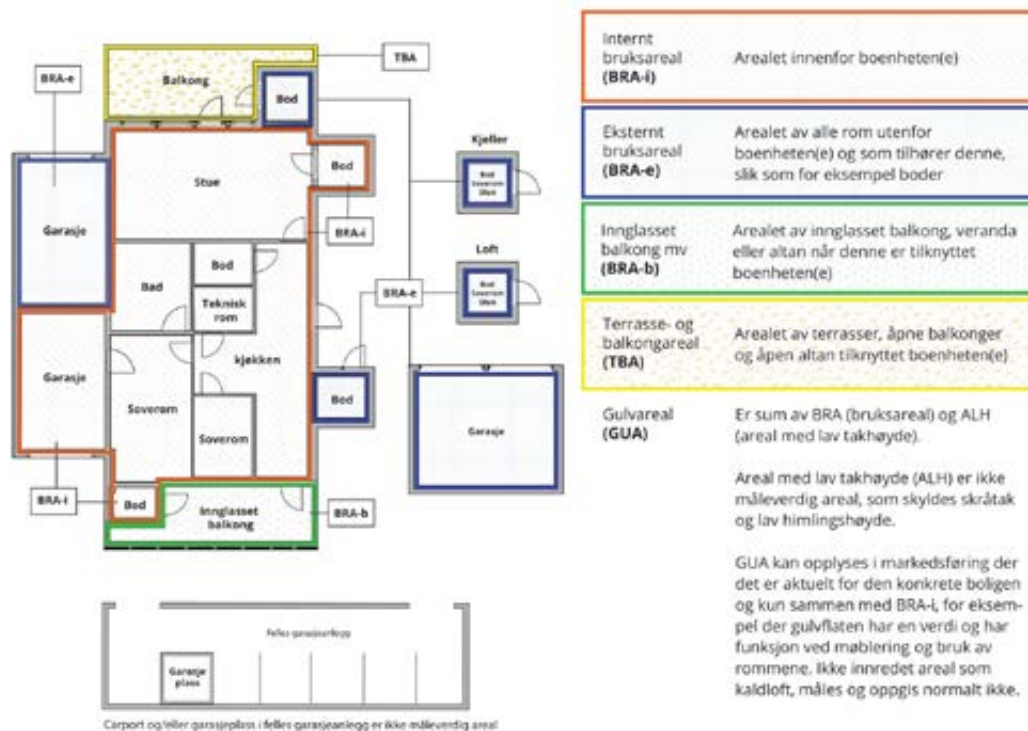
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	121			121	35
Underetasje	89	11		100	
SUM	210	11			35
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad 1. etg., Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom underetasje, Bad underetasje, Medierom/kinorom, Bod, Bod 2, Bod 3	Utebod	

Kommentar

Utvendig bod underetasje sørøst er 11 m2 er BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt ferdigattest for tilbygg sør og øst datert 11.06.2025 - det er Myklebust Trevare som har gjennomgått boligen og meldt den ferdig og ferdigattest foreligger. (der foreligger ikke oppdaterte tegninger som stemmer med dagens planløsning) Det foreligger godkjente tegninger, men der er er noe avvik på disse. Huset er tilbygget mot øst i begge etasje med bad og soverom i begge etasjer. Boligen er også utvidet mot sør med større stue og soverom samt tilbygget en veranda på 35 m2 i hele husets lengde. I underetasje er vist tilbygg med to boder med utvendig adkomst. Disponibelt rom er medierom/kinorom med spesial lydkledning overflater. For detaljer kfr eier. Ikke søkt bruksendring. Der vises utvendig trapp på nordsiden med planlagt inngang 1 etasje - denne er ikke bygget - istedet har dagens eier bygget tak over inngangsparti underetasje. Under tilbygget del er det er bare den minste boda som framstår som bod - den andre er et åpent areal under veranda med lav høyde.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	192	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Daniel Olve Finnøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	803	86		0	563.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kråkhaugvegen 19

Hjemmelshaver

Finnøy Daniel Olve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved småbåthavna på Finnøya i nye Ålesund kommune.
Boligen er bygget tett inn til vegen som går på sørsiden av naust med trebrygge på nordsiden mot småbåthamna.
Avstander til Steinshamn med skole, barnehage og dagligvare ca 3,5 km
Aktivt idrettslag og musikkmiljø på Harøya.
Gode muligheter for fiske- og fritidsaktiviteter på Harøya. Fine turområder.
Badeland og Finnøy Havstuer med restaurant og overnatting like ved.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har adkomst fra kommunal veg fra vest.
Det er gruset biloppstillingsplass på vestsiden. Inngang til bolig i front av underetasje med overbygget inngangsparti. Opparbeidet plen på sørsiden og ubebygget foran - der er kort veg til fjøra.
Eier lagt fram avtale at nabo øst 803/69 skal sette opp en lav mur med stakittgjerde i nabogrense.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2007

Forsikring

Selskap

Winterbergh

Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.01.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringskart	16.01.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunale opplysninger	16.01.2025		Gjennomgått		Nei
Avtale mur mot nabo 803/69	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.11.1973		Gjennomgått		Nei
Tegniger tilbygg	28.04.2003		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elarbeider kjøkken etc	24.01.2008		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el. arbeider bad 1 etg	03.06.2013		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elarbeider kjøkken etc	03.03.2015		Gjennomgått		Nei
Epost eier 10.06.2025 vedlegg til dokumenter ferdigattest	11.06.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtak søknad tilbygg bolig	21.07.2004		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for tilbygg 20024 bolighus	11.06.2025		Gjennomgått		Nei
Søknad om ferdigmelding mm med redegjørelse fra Myklebust Trevare AS	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Søknad ferdigattest	04.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2025	
2	21.02.2025	
3	21.02.2025	
4	21.02.2025	
5	19.06.2025	Korrigert iht. tilbakemelding fra eier 11.06.2025 og mottatt ferdigattest for tilbygget fra 2004. Det er ikke gjennomført ny befaring.
6	20.06.2025	Korrigeringer etter tilbakemelding fra eier i eposter 21/2, 20/4 og 11/6
7	11.07.2025	Korrigert etter tilbakemelding fra selger 03.07.2025

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-norsktakst/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/ZD7770>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0013/25	

Selger 1 navn
Daniel Olve Finnøy

Gateadresse	
Kråkhaugvegen 19	
Poststed	Postnr
HARØY	6296

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0013/25

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i 1. etasje er innredet av meg selv med assistanse fra snekkerfirma. Det er valgt ei trygg løsning med gulvbelegg og våtromsplater. Badet var ikke ferdigstilt når eg kjøpte huset, gulvbelegg, våtromspanel, og innredning er installert av meg
Arbeid utført av	Per Kristian Bang

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sluk ble montert i forbindelse med legging av gulvbelegg
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble byggemeldt i 2004 men ikke utført før ca. 2014
-------------	--

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

Beskrivelse	har vert en liten lekkasje rundt verandadøren på stua i 2. etasje. Utbedret av GF Bygg i forbindelse med legging av nytt gulv på stuen, høsten 2024
-------------	---

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

Beskrivelse	Ved påbygging i 2004 ble bjelkene i gulvet montert slik at gulvet på tilbygget ble litt lavere enn eksisterende gulv, dette medførte at gulvet på stua ble skjevt. I de andre rommene vart dette ikke eit problem. Gulvet på stua ble rettet og utskiftet av GF Bygg i 2024
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vert mus på mørkeloftet tidligere, men har aldri hørt noe så lenge eg har eid huset. For en del år siden var det knøtt små maur på kjøkkenet, trolig importert fra Thailand, la ut noe gift, men trur de døde ut selv i løpet av vinteren.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Huset sto tomt ein periode fra vinteren 2024, observerte mye kre, sølv eller skjegg, på badet oppe, og litt rundt omkring i huset. La ut gift og limfeller i oktober. Har ikke observert noen levende kre siden november. La ut nye tomme limfeller før nyttår for å overvåke situasjonen utover vinteren 2025. Oppdatering, 19. juni 25: observert 1-2 kre i 3 av fellene, byttet de 3 fellene for enklere å kunne overvåke situasjonen. Legg ut ny gift i området hvor det har vert observert kre
-------------	---

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av kjøkken når eg flyttet inn i huset ble hele sikringsskapet byttet. kabler til kjøkken og stue ble også byttet. Alt som var eldre enn fra 2004 ble byttet. noen rør og kabler ble strukket av meg, men all kobling og montering ble utført av elektriker.
Arbeid utført av	Sandøy Energi

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

Beskrivelse

Det har vært utført kontroll, men usikker på når det var

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

Hovedkrane for vann er inne i vaskekjelleren. Det er også en stengeventil for vanntilførselen til eiendommen nede i et lite støpt hull i plena bak verandaen, hjørnet mot øst. Under verandaen er det tilkobling for hageslange, denne er koblet på vannrøret før det går under og inn i huset. Fra samme koblinga ligg det vannrør over til naboeiendommen mot øst og videre ned til naustrekka nedom veien Det foreligger ein signert avtale med nabo mot øst om at dei kan få sette opp ein lav mur i grensen. Eiendommen er gravd litt ned mot øst og det er ein mur som holder terrenget borte fra husveggen, den muren tror eg er ca. 1m fra grensen, det vil da bli ca. 1m mellom murene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Finnøy	2ff20b05cfb2b11af011734 b832a29ea71473386	19.06.2025 13:07:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0013/25

- 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>

Nabolagsprofil

Kråkhaugvegen 19

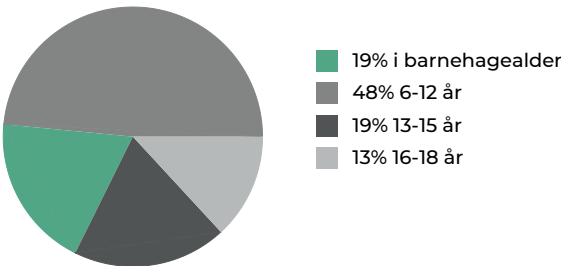
Offentlig transport

🚋 Finnøya ferjekai	8 min 🚶
Linje 232, 235	0.6 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 41 min 🚗

Skoler

Harøy skule (1-10 kl.)	9 min 🚶
107 elever, 11 klasser	5.2 km
Haram vidaregåande skule	59 min 🚶
261 elever, 14 klasser	56 km
Borgund vidaregåande skole	1 t 25 min 🚶
730 elever, 54 klasser	89.9 km

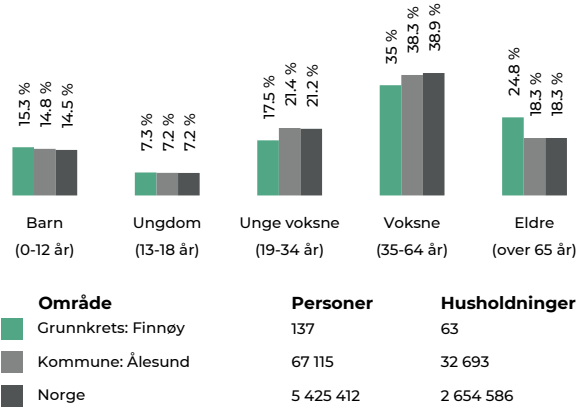
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Harøy barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
36 barn	4.9 km

Dagligvare

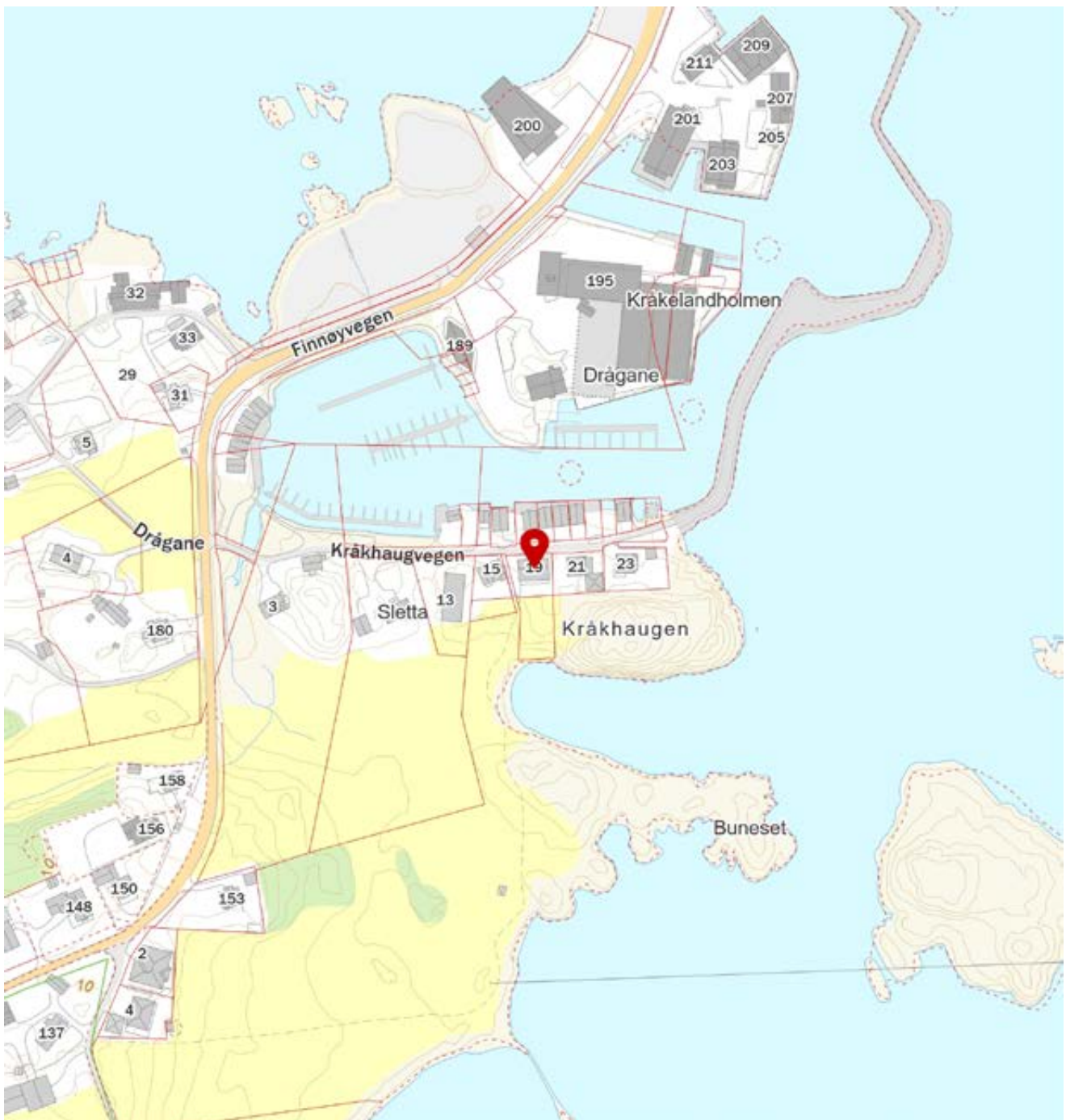
Coop Prix Harøy	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.7 km
Bunnpris Harøy	6 min 🚶

Sport

⚽ Finnøy leikeplass	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
⚽ Måsvikremma ballbinge	6 min 🚶
Ballspill	3.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	803.86.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Kråkhaugvegen 19	Ant. leiligheter	1
Eier	Finnøy Daniel Olve		

Rute

Rute	79
Bydel	Sandøy
Distikt	Sandøy Nord
Tilsynsgruppe	Alle

Skorstein - ID 19221

Tatt i bruk	01.01.2015	Ant.løp	1	Siste feiing	09.09.2021	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	48
Type	Element	Uttak av sot	Etasje	Merknad		Neste feiing	09.09.2025
Varenr		Dimensjon	20 cm				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
30.08.2017	DS	Ingen hjemme		
01.07.2019	TAS	Ingen hjemme		
09.09.2021	VB	Feid sot eier	Lite sot	

MEGLEROPPLYSNINGER

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slukkeutstyr

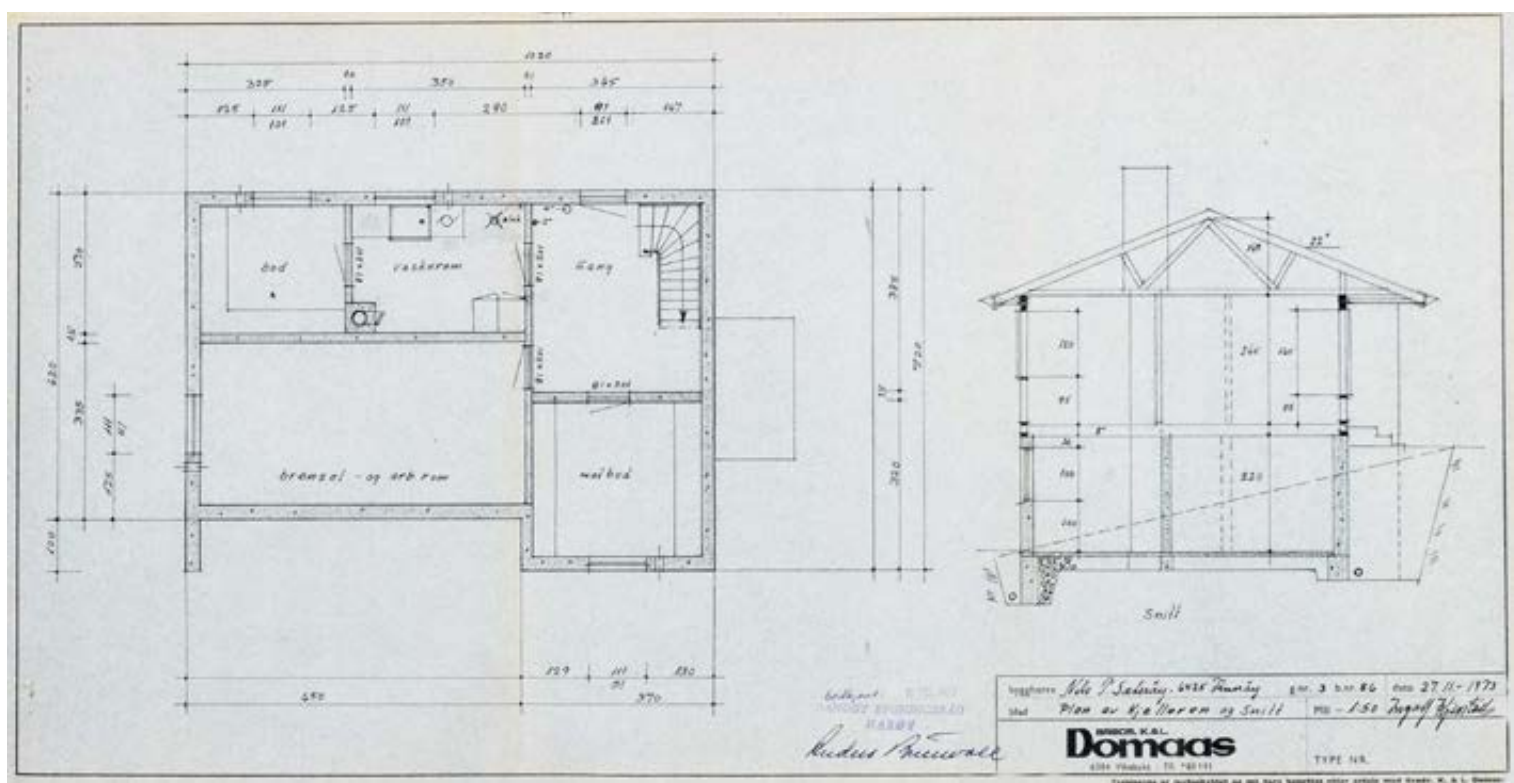
Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

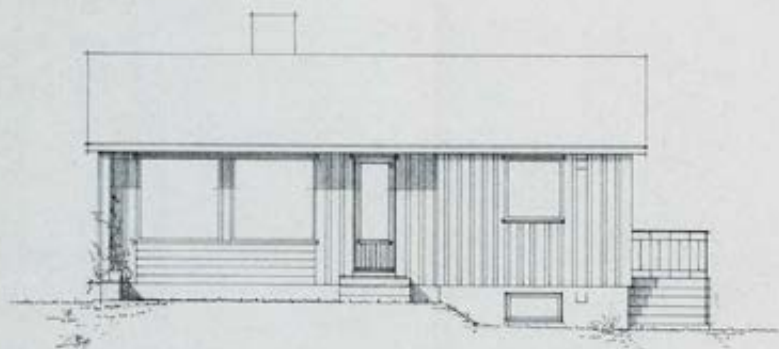
Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

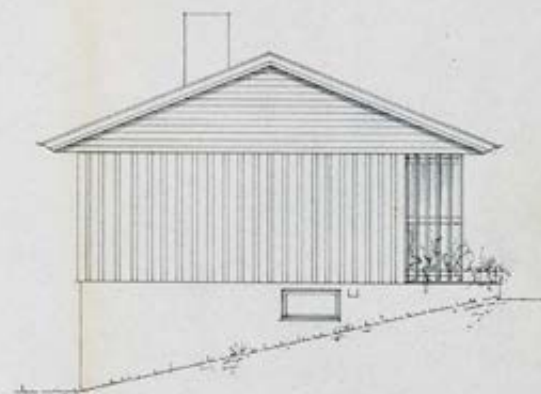
- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).





mod Syd



mod Vest

Indtegt: 1. 10. 1975
 LINDSTEDT BYGNINGSFELT
 HÅRDY

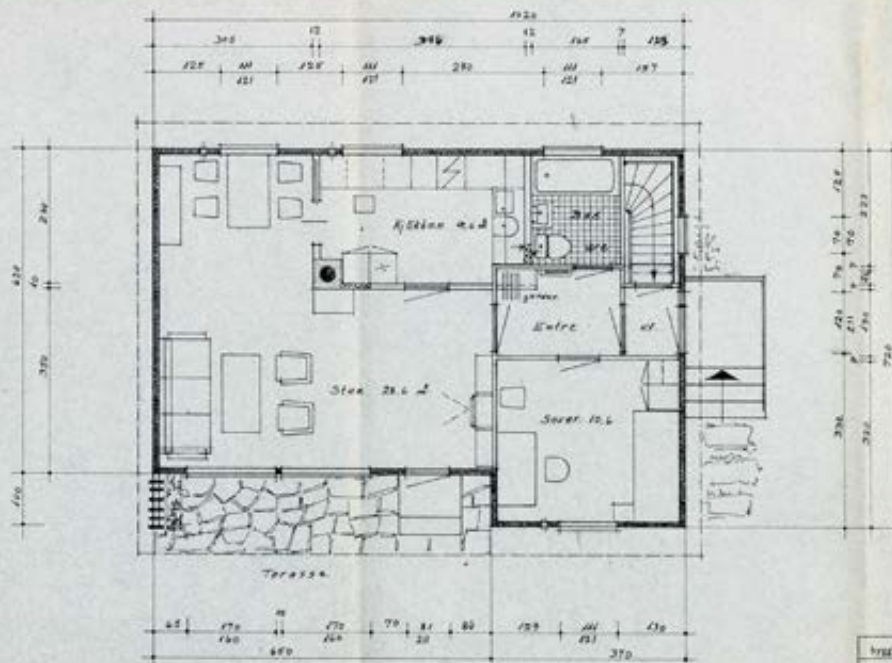
Knut Thomsen

Byggherre: *Nils P. Sørensen, 6420 Tvedestrand* Afskr. dato: *27.11.1975*
 Mod: *Fasader Syd og Vest* MU - *1. og 2. etage*
 BYGNING K.B.L.
Domaas
 4104 Vikeland - TR 480111 TYPE 368.

Følgende er forbeholdt og må ikke anvendes uden tilladelse fra K. S. Sørensen.



Figurernes af størrelsesorden og den store betydning af de enkelte med Brødt. K. & L. Witten-



Real brutto: $1020 \times 720 = 73.44 \text{ m}^2$
 $+ 675 \times 114 = 6.47$
 79.91 m^2

 Leieareal: $996 \times 696 = 69.32$
 $+ 650 \times 100 = 0.50$
 $+ 120 \times 100 = 1.40$
 71.22 m^2

Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978

Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978

Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978

Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978

Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978

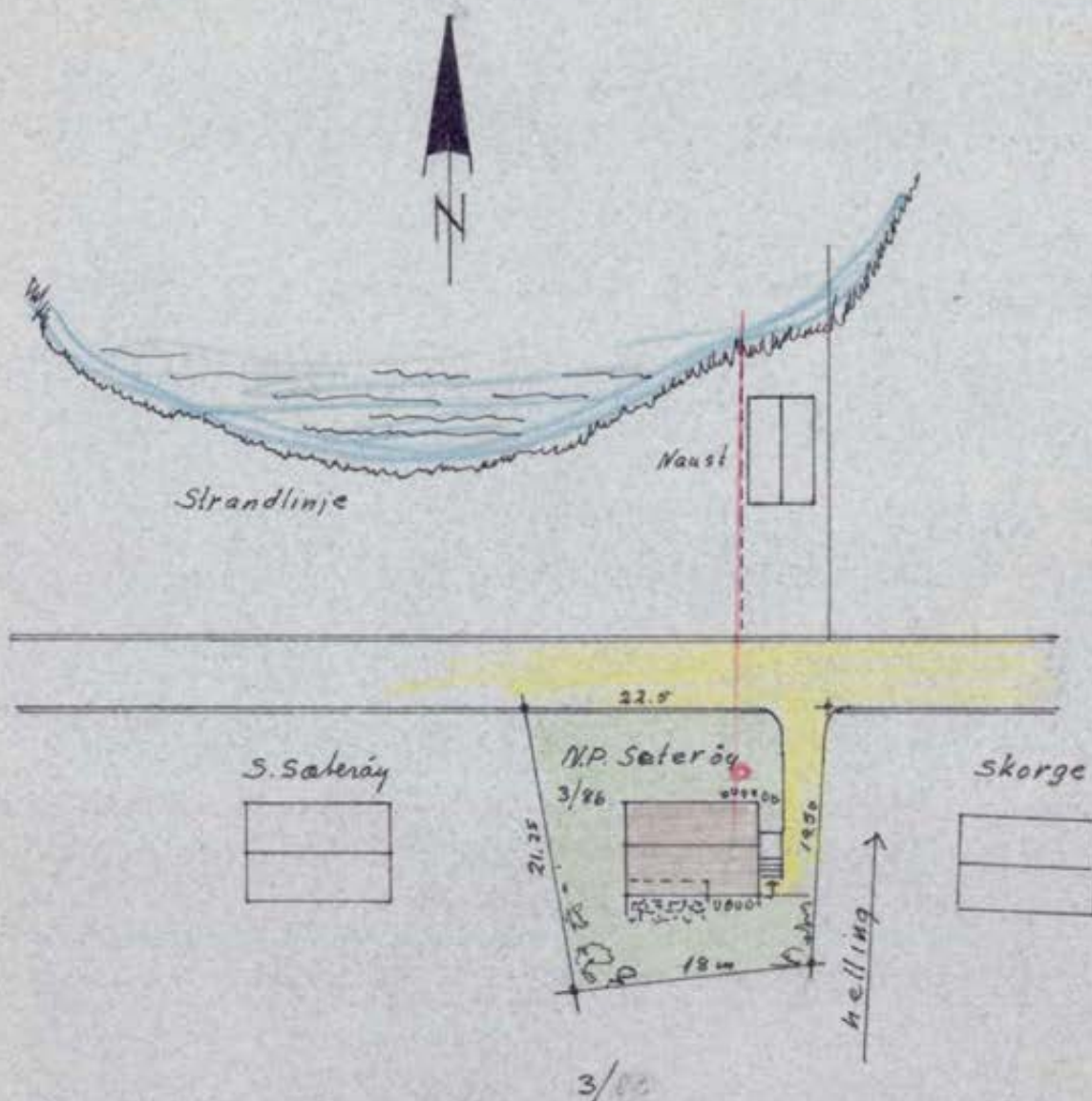
Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978

Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978
 Byggetid: 10.10.1978

Byggetomt for Nils P. Sæterøy

G.nr. 3 B. nr. 86 „STRANDHEIM“

SANDÖY KOMMUNE



byggherre *Nils P. Sæterøy, 6425 Finnøy*

g.nr. 3 b.nr. 86

dato *27.-11.-1973*

blad *Situasjonsplan*

Mål = 1:500 *Jørgen Rønning*

BRØDRA. K.&L.
Domaas

6384 Vikobukt - Tlf. *80 111

TYPE NR.

Tegningene er lovbeskyttet og må bare benyttes etter avtale med Brødr. K. & L. Domaas.

Arbeidssted	<i>Finnøy i Romsdal</i>	Journalnr.	<i>37/73</i>
Arbeidets art	<i>Nybygg</i>	Byggemeld. innlevert dato	<i>29.11.73</i>
Bygningens art	<i>Bustadhus</i>	Tegning nr.	
Byggherre	<i>Nils P. Saterøy, 6425 Finnøy</i>		
Byggemelder	<i>Ingolf Kjenstad, % Brødre K & L. Damaas, Vikenbukta</i>		
Ansvarshavende	<i>U</i>		

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om loddigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdig besiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Harøy den *10.12.73*

Anders Finne

SANDØY BYGNINGSRÅD
HARØY



Situasjonsplan

Dato: 31/07/00

Målestokk 1:500

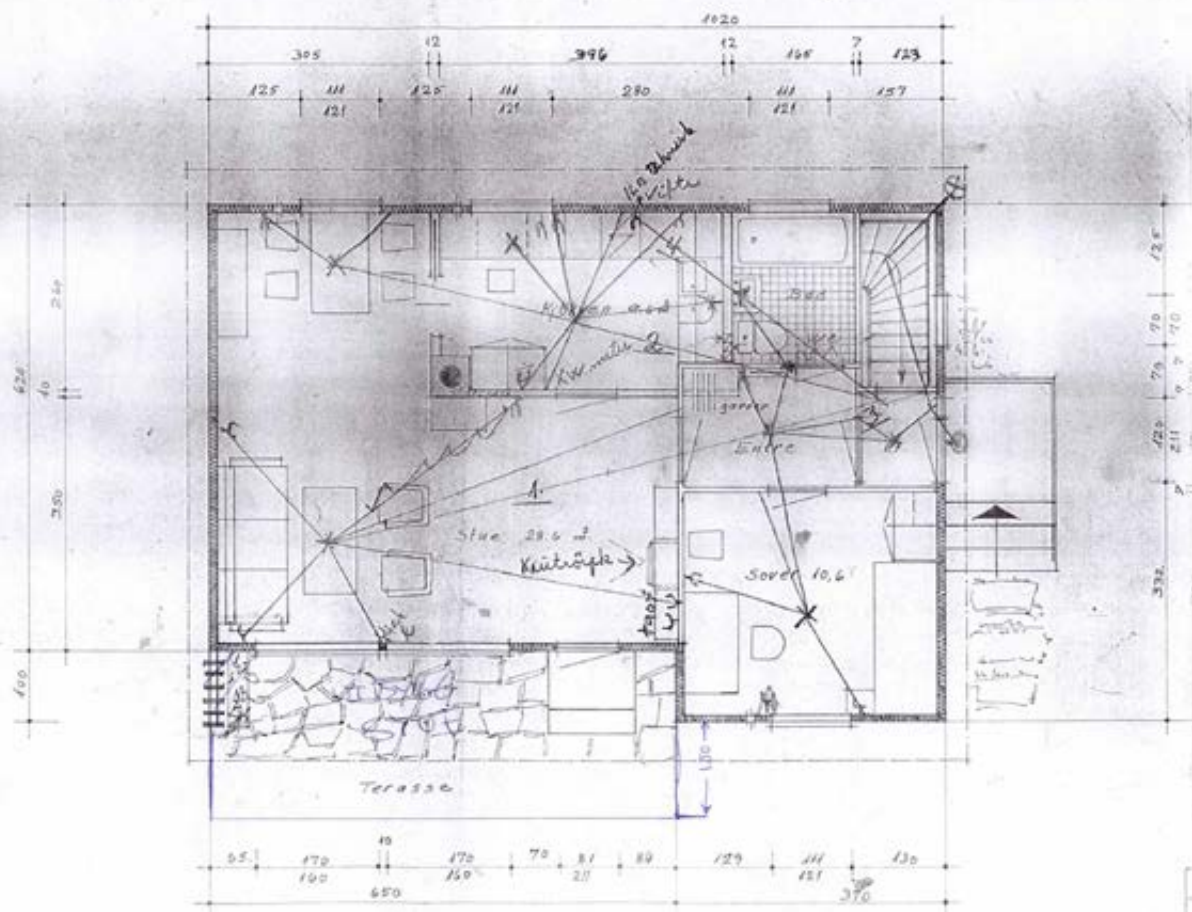
Jon-Ove **Finnøy**
Småbåt



SANDØY KOMMUNE

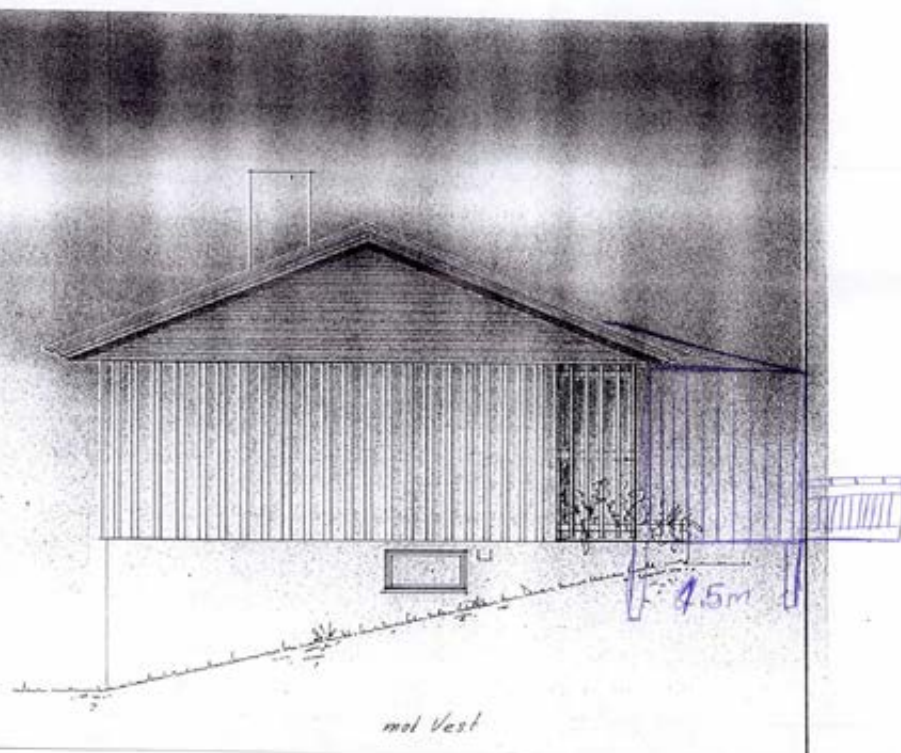
Godkjent: _____ Sak: _____



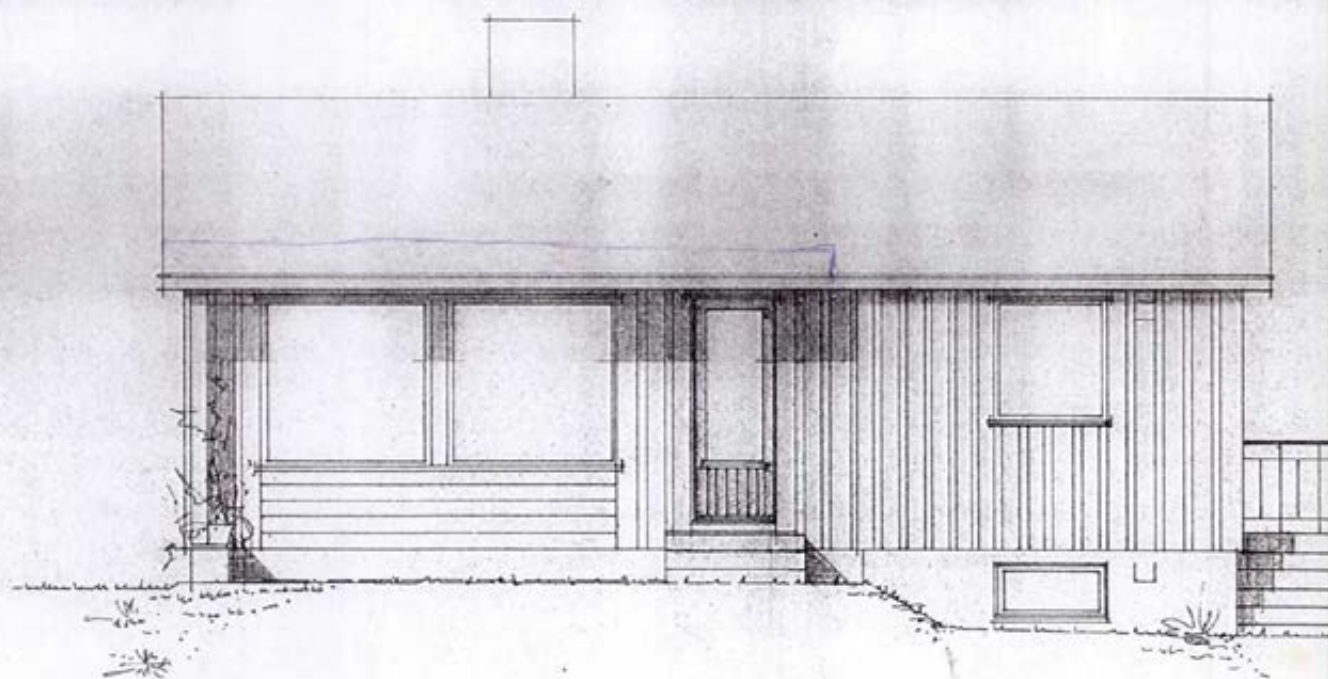




mit Haus



mol Vest



mot Syd

BEHANDLA AV:				
Beh.rf.	Utvæl	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvælssak
1	Administrativ teknisk	23.08.00	00/00379-2	035/00

Saksbehandlar: Vidar Bakke

Enkeltvedtak: JA

Ark: 03/086

Melding om arbeid, utviding stue gnr. 3 bnr. 86 Jan Ove Svevik

Stad: Finnøy
Tiltakshavar: Jan Ove Svevik

Vedlegg:	Melding om tiltak	dat.	31.07.00
	Gjenpart av nabovarsel	dat.	31.07.00
	Situasjonsplan	dat.	31.07.00
	Teikningar, plan og fasade	udat.	

Vedtak:

Plan- og bygningslova av 14. Juni 1985 nr 77, ajourført med endringar sist av 28. Juni 1996 nr 55 med tilhøyrande forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med heimel i plan- og bygningslova § 86 a godkjenner teknisk sjef meldinga.

Arbeidet må utførast etter gjeldande plan og bygningslov med forskrifter.

SAKSUTGREIING.

BAKGRUNN FOR SAKA

Det er 10.08.00 innlevert melding om arbeid etter § 86 a i plan og bygningslova (pbl) for tilbygg til bustad på gnr. 3 bnr. 86, Jan Ove Svevik.

SAKSOPPLYSNINGAR

Tilbygget er oppgitt til om lag 15 kvm bruttoareal i ein etasje.

Tilbygget skal nyttast til utviding av stue.

Avstand til nabogrense er oppgitt til 8 meter.

Altan som no er der tilbygget kjem er tenkt flytta fram tilsvarande.

UTSJÅNAD

Tilbygget er tenkt utført med skråtak frå hovedtaket med lavere fall en hovedtaket.

VURDERING

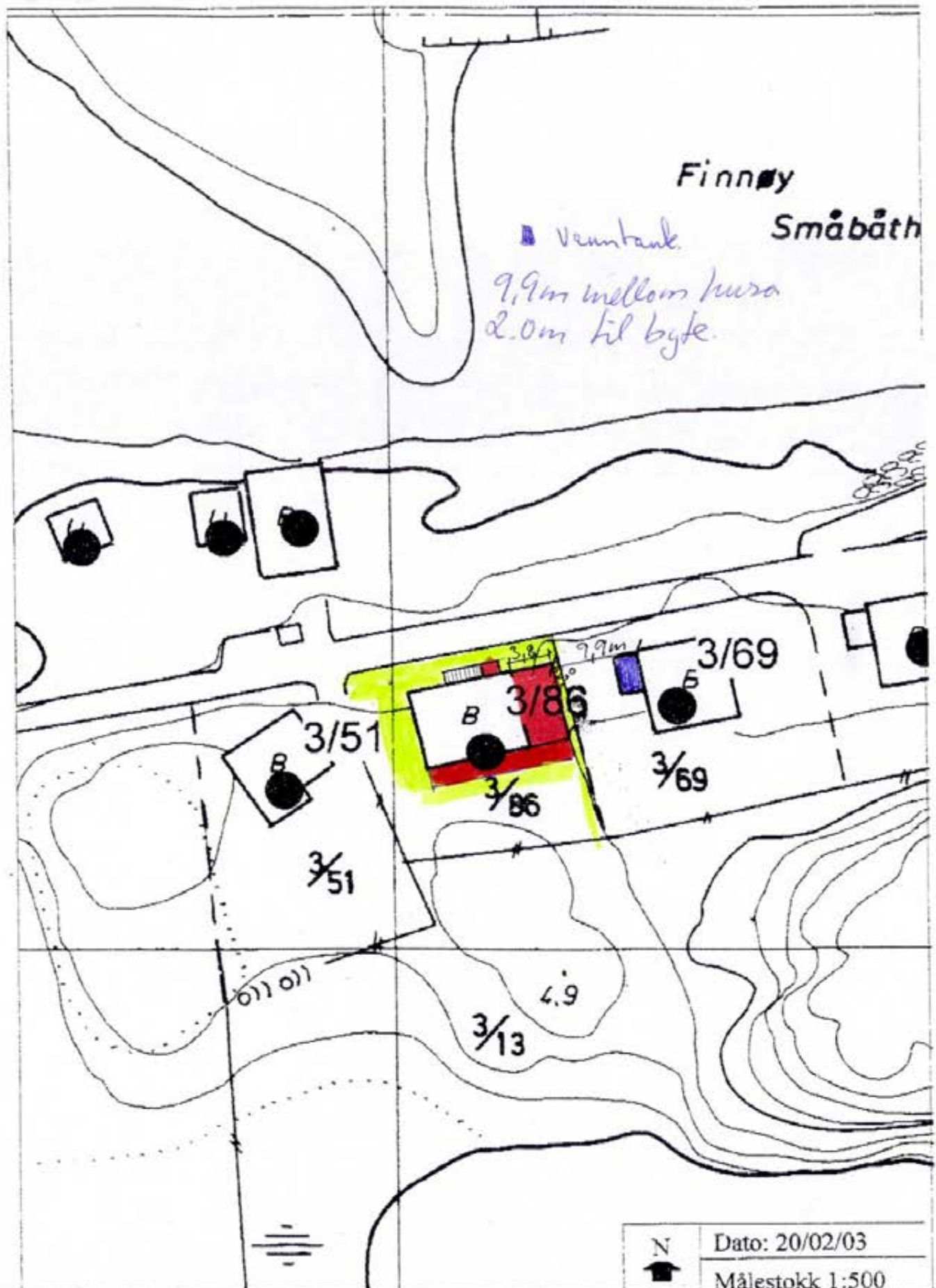
Sandøy kommune godkjenner tiltaket.

KONKLUSJON

Sandøy kommune godkjenner tiltaket.

Per Sturla Sandøy
teknisk sjef

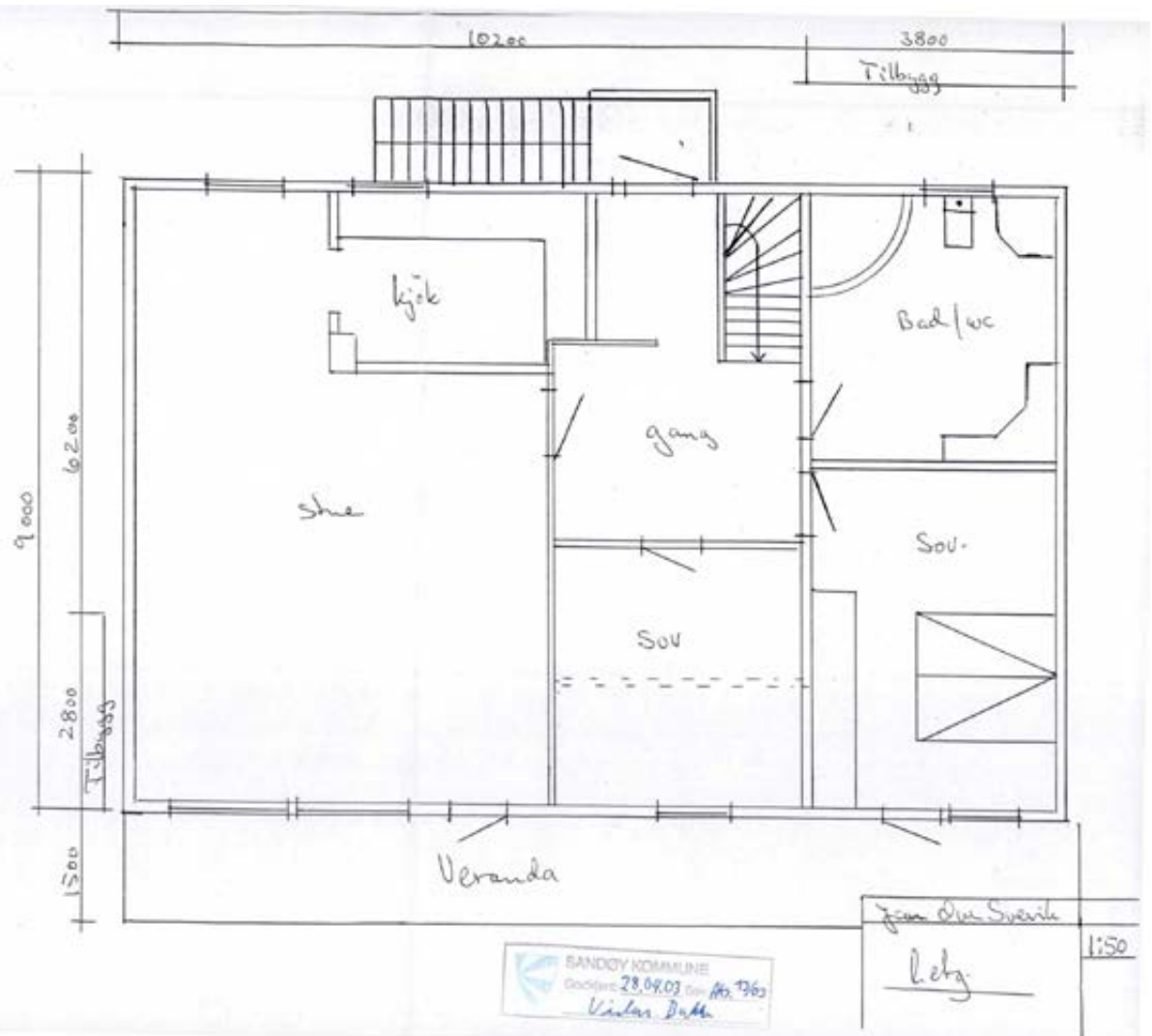
Vidar Bakke
Vidar Bakke
saksbehandlar

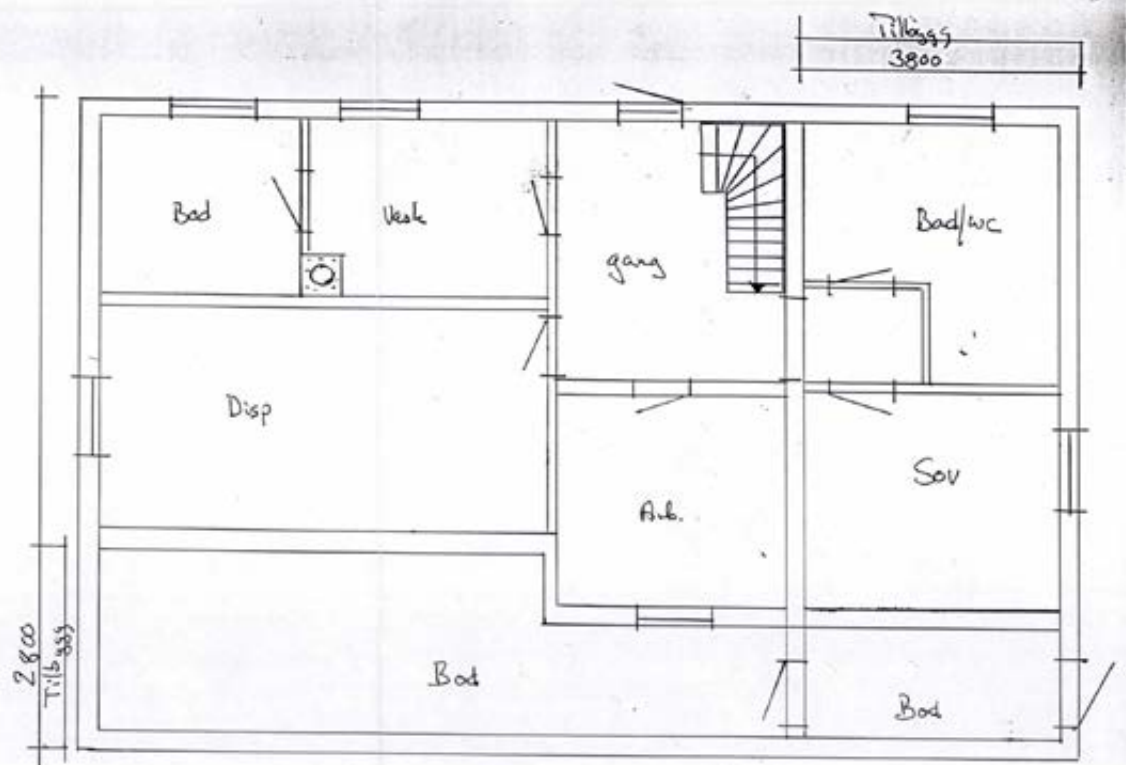


SANDØY KOMMUNE

Godkjent: 28.04.03 Sak: Hs 13/03

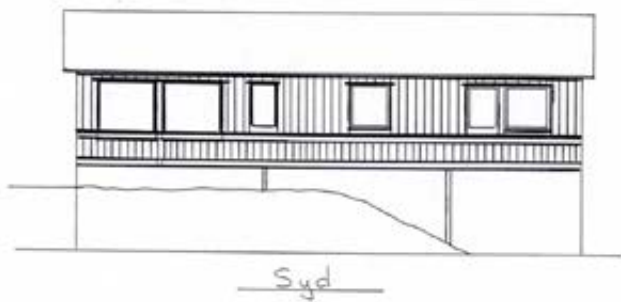
Viktor Bakk





SANDBY KOMMUNE
Godkendt 28.04.03 af H. H.
Kirsten Dahl

Jan Ole Sørensen	
hjem	Mål 1:50



Jan Ole Sveinle	
Fasader - Snitt	Mål 1:100

BEHANDLA AV:				
Beh.rf.	Utvål	Motedato	Arkivsaksnr.	Utvålssak
1	Administrativ teknisk	20.07.04	03/00132-11	037/04

Saksbehandlar: Vidar Bakke

Enkeltvedtak: JA

Ark: 03/086

Tilbygg bustadhus gnr. 3 bnr. 86

Tiltakshavar: Jan Ove Svevik

Ansvarleg søker:

Stad : Kråkhaugen, Finnøya

Vedlegg:	Søknad om ansvarsrett, kontrollplan	dat.	18.07.04
	Brev frå Sandøy kommune	dat.	13.07.04
	Brev frå Sandøy kommune	dat.	15.06.04
	Brev frå Myklebust Trevare as	dat.	07.06.04
	Brev frå Jan Ove Svevik	dat.	27.05.04
	E-post frå ElektroPlan Møre as v/Torbjørn Schønning	dat.	27.05.04
	Adm. teknisk sak 13/03 med vedlegg	dat.	27.04.03

Vedtak:

Plan- og bygningslova av 14. Juni 1985 nr 77, ajourført med endringar sist av 28. Juni 1996 nr 55, med tilhøyrande forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med heimel i plan- og bygningslova kap. XVI godkjenner Sandøy kommune ikkje søknad om ansvarsrett.

Eventuelt igangsett arbeid må stoppast inntil formelle ansvarsforhold er i orden.

Vedtaket kan påklagast etter plan og bygningslova.

SAKSUTGREIING.

BAKGRUNN FOR SAKA

Det er innlevert søknad om ansvarsrett og kontrollplan dat. 18.07.04 for Jan Ove Svevik ang. tilbygg på gnr. 3 bnr. 86 i Sandøy kommune.

SAKSOPPLYSNINGAR

Søknaden gjeld ansvarsrett for, sitat:

<i>Bygningsmessig</i>	<i>Jan Ove Svevik</i>
<i>Rørinstallasjon</i>	<i>Aukra VVS</i>

Sandøy kommune godkjende søknad om tiltak, tilbygg gnr. 3 bnr. 86 i adm. teknisk sak 13/03 dat. 28.04.03.

Ansvarleg søker for tiltaket i søknaden var Myklebust Trevare as, Myklebust Trevare as skulle også stå for alle andre funksjonane i tiltaket utanom rørleggararbeidet.

Aukra VVS & Kjøleservice as fikk i same sak lokal godkjenning for rørleggararbeidet.

Sandøy kommune fikk varsel frå tiltakshavar og ElektroPlan Møre v/Torbjørn Schønning begge dat. 27.05.04 at Myklebust Trevare as var ute av tiltaket, og at tiltakshavar med bistand frå Elektroplan Møre og Thomassen Byggteknikk skulle bistå tiltakshavar.

Sandøy kommune fikk brev frå Myklebust Trevare as dat. 07.06.04, der dei ber om at byggemelding vert trekt og dei ber Sandøy kommune be om ny søknad om tiltak frå tiltakshavar.

Sandøy kommune sender brev dat. 15.06.04 til tiltakshavar der kommunen ber om m.a. søknad om ny ansvarshavande, og at det vert innsendt før arbeidet vert oppstarta. Vidare sende Sandøy kommune brev dat. 13.07.04 og etterlyste dokumentasjon, og ba samstundes om at tiltaket ikkje vart oppstarta før nødvendig dokumentasjon er innlevert og godkjent av Sandøy kommune.

VURDERING

Slik Sandøy kommune ser det er størrelse, form og utsjånad på bygget godkjent. Vidare er alle funksjonane ang. rørleggararbeida godkjent, og lokal godkjenning er gitt for dette.

Desse funksjonane i tiltaket manglar: Ansvarleg søker (SØK), prosjekterande (PRO), kontrollerande for prosjektering (KPR), utførande bygningsarbeid (UTF) og kontrollerande for utførande (KUT).

Og det er ikkje dokumentert at tiltakshavar har dei nødvendige kvalifikasjonar som skal til for at desse funksjonane kan leggest til han.

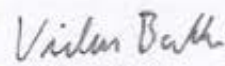
Sandøy kommune vil og minne om at det er krav til godkjent material i tiltaket, jfr § 5 i teknisk forskrift til plan og bygningslova.

Sandøy kommune varslar med dette at kommunen ikkje kan, på grunn av manglande dokumenterte kvalifikasjonar, gi nødvendig lokal godkjenning for dei bygningsmessige arbeida i dette tiltaket til tiltakshavar.

KONKLUSJON

Søknad om ansvarsrett for tilbygg på gnr. 3 bnr. 86. jfr. utgeiing ovanfor, kan ikkje godkjennast.


Per Sturla Sandøy
teknisk sjef


Vidar Bakke
saksbehandlar

Utskrift: Jan Ove Svevik
Elektroplan Møre as v/Torbjørn Schønning
Thomassen Byggteknikk as

Myklebust Trevare As
Myklebustvegen 17
6295 Myklebost

Dykkar referanse:

Vår referanse:

25/7049, 25/57657

Arkivkode:

L42

Dato:

11.06.2025

Gbnr 803/86 - Vedtak - Tilbygg - Kråkhaugvegen 19 - Ferdigattest

Behandling:

Delegert sak nummer: 504/25

Dato: 11.06.2025

Tiltak: Tilbygg
Byggested: Gbnr. 803 / 86 Kråkhaugvegen 19
Tiltakshaver: Daniel Olve Finnøy
Søknad komplett: 09.06.2025
Byggetillatelse: Delegert 03/00132504/25, datert 02.05.2003
Bygningsnummer: 181020903

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒

Kontrollerklæring for utført arbeid ☒

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med helsing

Erik Blomvik Dyb
rådgivar
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Daniel Olve Finnøy

Kråkhaugvegen 19

6296

Harøy

Vedlegg:

Søknad ferdigattest

SKM_C250i25052709400

3_86 - Tilbygg bustadhus - Vedtak

Postadresse:

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:

Sentralbord: 70 16 20 00

Direkte:

Nettside:

alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:

929 911 709



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 803 Bnr: 86 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kråkhaugvegen 19
6296 HARØY

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Molo	 Grenselinje nøyaktig måling
 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 Slipp
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Kumlokk	 Veg	 Flytebrygge
 Kai og brygge	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
 Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Havflate
 Annet	 Molo	 Molo

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 803 Bnr: 86 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kråkhaugvegen 19
6296 HARØY

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Grensepunkt
	Grenselinje nøyaktig måling		Hjelpelinje fiktiv		Hjelpelinje veg-/vannkant
	Fiktiv avgrensning for anlegg		Kai- og bryggekant		Gjerde
	Loddrett mur		Steingjerde		Byggetiltak Stikningsberegnet
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Garasje, carport og uthus		Kumlokk		Veg
	Flytebrygge		Kai og brygge		Forsenkningskurve Ålesund
	Høydekurve 1m Ålesund		Eiendomsteig		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Havflate		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 803 Bnr: 86 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kråkhaugvegen 19
6296 HARØY

Adkomst: Har adresse knyttet til offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Fortau
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	▪ Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Hjelpelinje fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Kai- og bryggekan	 Loddrett mur	 Slipp
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Veg	 Flytebrygge
 Kai og brygge	 Molo	 Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

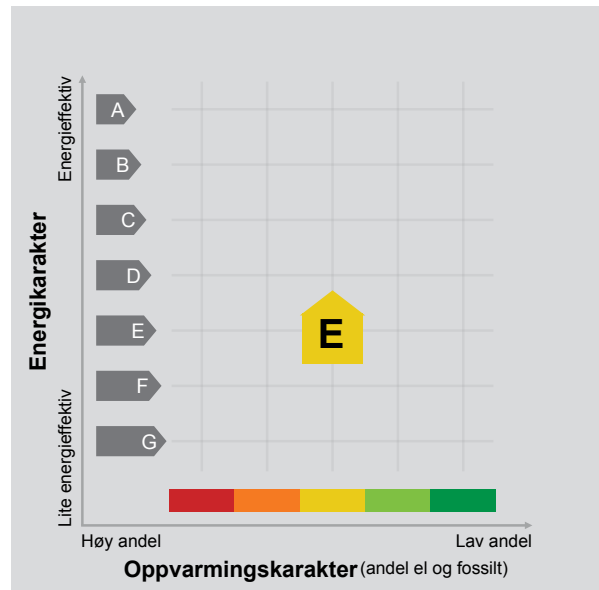
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kråkhaugvegen 19
Postnummer	6296
Sted	HARØY
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	803
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	181020903
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-67752
Dato	16.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk 18 299 kWh pr. år

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

18 299 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montering tetningslister**

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

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnssats, alternativt pellets-kamin**
 - **Tiltak utendørs** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.
- 



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	210
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER** 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0013/25

Adresse: Kråkhaugvegen 19, 6296 HARØY, gnr. 803, bnr.
86 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Lennart Økland Tetlie

Tlf: 91375491

Epost: lennart@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.07.2025

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

NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/