PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

RØSÅKVIKVEGEN 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

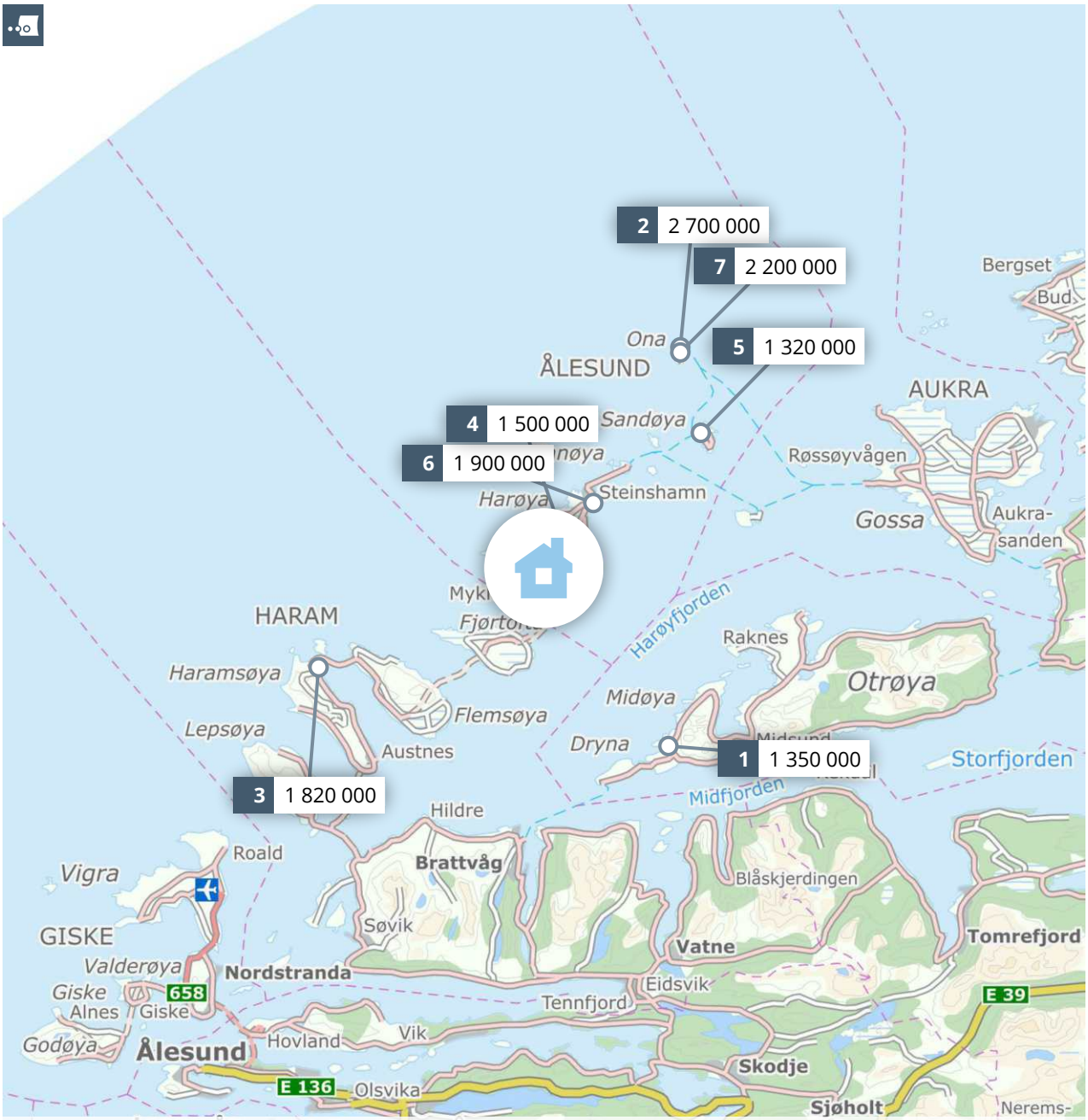
Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØSÅKVIKVEGEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 03.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Røsåkvikvegen 30, 6296 HARØY

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1800

GNR 813 BNR 52 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS RØSOK

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	28 030
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	- m²	- m²	66 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1800

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midøyvegen 816									
	70 m²	1946	4 357 m²	2 sov	16.01.2021	1 390 000	**1 350 000**	0	1 350 000	**19 286**
2	Onagarden 18									
	108 m²	1901	75 m²	3 sov	16.10.2023	2 800 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**25 000**
3	Ullahammaren 12									
	102 m²	1953	937 m²	4 sov	12.09.2023	2 250 000	**1 820 000**	0	1 820 000	**17 843**
4	Breivikstranda 43									
	58 m²	2010	942 m²	2 sov	08.09.2021	1 500 000	**1 500 000**	0	1 500 000	**25 862**
5	Hamnevågen 85									
	111 m²	1980	1 544 m²	4 sov	19.04.2021	890 000	**1 320 000**	0	1 320 000	**11 892**
6	Nausthaugen 41									
	120 m²	1956	841 m²	1 sov	16.10.2024	2 400 000	**1 900 000**	0	1 900 000	**15 833**
7	Husøyvegen 64									
	188 m²	1948	400 m²	5 sov	13.05.2024	2 200 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**11 702**

Nydelig og godt bevart fritidseiendom over to etasjer med skjermet beliggenhet nærme sjøen på Myklabust på Harøya. Eiendommen er på over 4,6 mål, har god boltringsplass og meget solrike uteområder. Fra eiendommen er det kort vei ned til sjøen, og dagligvarebutikk ligger en kort kjøretur unna.

Hovedetasje: Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom og gang/trapperom
Loftsetasje: Loftsstue og 3 soverom

Boligen holder en meget god standard og er blitt omfattende renovert både utvendig og innvendig i 2021.

Hytta har et stort kjøkken fra 2021 med profilerte, trehvite fronter og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum av hvit porselen. Som

både varmekilde og blikkfang er det en flott AGA 4-ovns komfyr i støpejern. Over kokesonen har kjøkkenet belysning, innebygd ventilator og lysegrå fliser i fiskebensmønster.

Badet fra 2021 har flislagt gulv og har elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsmøbel. Videre er det opplegg for vaskemaskin i rommet.

Det er ellers godt med lagringsplass på eiendommen, med god plass i råkjelleren, i utvendig bod og i en stor loftsbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.04.2021		27.04.2021	-	1 500 000	-	1 500 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig forandret og oppgradert med påkostede løsninger. Sist salg var heller ikke fritt markedssalg.

Fritidsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

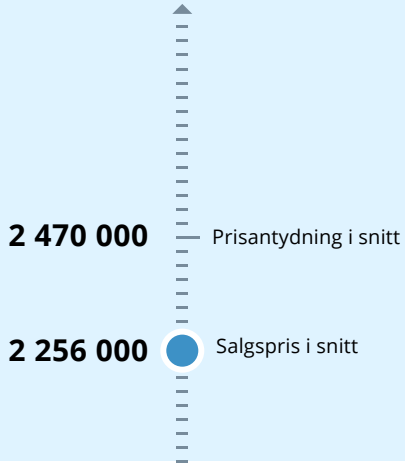
10
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Fritidsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 6 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
183
dager

for 10.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Røsåkvikvegen 30, 6296 HARØY

ÅLESUND kommune

gnr. 813, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1184 **Referansenummer:** NT5586

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takst24.no
920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig med antatt byggeår på slutten av 1800-tallet, oppført med tradisjonelle konstruksjonsløsninger og materialer fra oppføringstiden.
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert en god del i 2021, men har fortsatt flere originale bygningsdeler med høy alder.

Det må påregnes et løpende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og enkelte bygningsdeler har nådd eller overskredet forventet levetid.
Konstruksjonene må vurderes ut fra byggeskikk og krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens tekniske forskrifter.

Fritidsbolig

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en bolig på 2 etasjer, antatt oppført på slutten av 1800-tallet.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av natursteinsmur.
Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over terreng med varierende høyde. \

Yttervegger:
Boligen har tømmerkonstruksjon fra byggeår.
Veggene mot nord, sør og vest er i 2021 lektet ut og etterisolert med ukjent isolasjonstykkelse, før de ble utvendig kledd med ny liggende bordkledning.
Ytterveggen mot øst har opprinnelig eller eldre bordkledning.

Vinduer og dører:
Vinduene på nord- og vestfasaden er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021.
Takvinduene er Velux-vinduer fra samme år.
Vinduene på østfasaden er eldre trevinduer med ettlags glass.
Vinduene er utstyrt med gjennomgående sprosser og er opprinnelige eller av høy alder.
Ytterdør med vindusfelt.
Boligen har en tofløyet hovedytterdør i tre, antatt fra opprinnelig byggeår, en enkel kjellerdør i tre av høy alder samt en enkel boddør i tre med stående bordkledning.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som saltak av tresperrer og takåser.
Yttertaket er tekket med asfaltsingel fra 2021.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i dreneringsystem.

Terrasser:
Boligen har en markterrasse på sørvestsiden med et samlet areal på ca. 66 m². Terrassen er oppført med terrassebord i tre og fremstår som en tradisjonell trekonstruksjon.

Utvendige trapper til utebod og tidligere hovedinngang er utført som steintrapper.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det originale tregulv. Badet og gang har vinylbelegg på gulvet.

VEGGER
- Innvendig er det tømmer/laft og panel på veggene.

HIMLINGER
- I takene er det panel og synlig gulvplank mellom hovedetasje og loft.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Boligen har mursteinspipe fra byggeår, oppført som del av opprinnelig konstruksjon. Skorsteinen ble renovert i 2021 med innsetting av nytt innvendig røykrør.
Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er montert i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Badet har vinylbelegg på gulv og vegger og tak med panel.
Innredning som skuffer i mørke profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speilskap på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har trehvite profilerte fronter og heltre benkeplate.
Dobbel hvit oppvaskkum av porselen.
Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Kjøkken er utstyrt med en AGA-komfyr i støpejern. Komfyren fungerer som både komfyr og varmekilde.
Vannstoppsystem i skap under vask.
Kjøkken har avtrekk fra ventilator over ovnen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene er utført med en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer fra 2021.
Synlige vannrør på badet er utenpåliggende metallrør.
Vanninntaket til boligen er plassert i kjelleren, hvor også hovedstoppekranen er lokalisert.
Vannrøret i kjelleren er isolert.
Under kjøkkenbenken er det registrert fleksible rør-i-rør-ledninger til kjøkkeninnredningen.

Boligen har avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig

Beskrivelse av eiendommen

ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

Varmtvannsbereder på 227 liter fra 2021 plassert på gang mellom bad og kjøkken.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

El-tilførsel via kabel til inntak på soverom og videre til sikringsskap på loftstue.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursmerking under hver kurs.
Boligen er utstyrt med røykvarslere i himling og håndholdt brannslukkingsapparat. Utstyret er kun registrert visuelt og funksjonen er ikke kontrollert i forbindelse med befaringen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

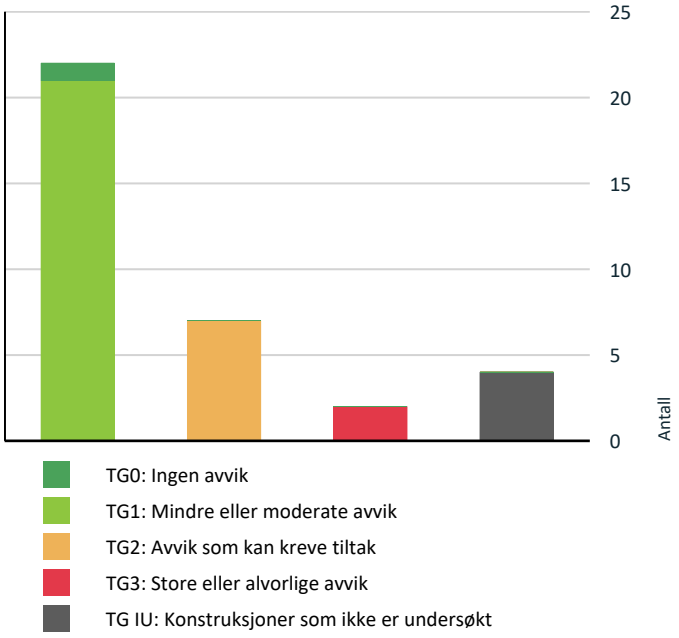
Boligen har ikke ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse men er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det foreligger ikke tegninger av bygget.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

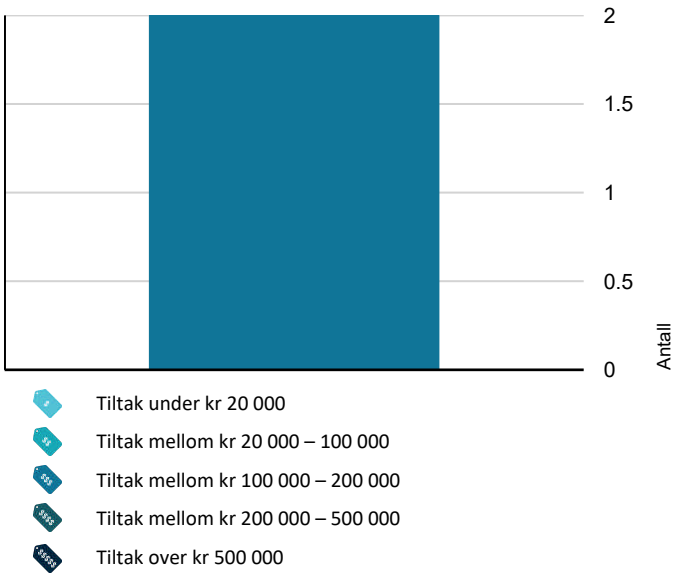
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - øst	Gå til side
Utvendig > Vinduer på østfasade.	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med asfaltsingel fra 2021.

Ved befaring ble det registrert normal bruksslitasje, herunder noe begynnende mosegroing. Dette vurderes som normalt vedlikeholdsbehov for denne typen taktekking. Det ble for øvrig ikke registrert synlige avvik ved den visuelle inspeksjonen. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er basert på de deler av tekkingen som var synlige fra dette nivået.

Årstall: 2021

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.
Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

Årstall: 2021

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som saltak av tresperrer og takåser.

Hele takkonstruksjonen er innkledd, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en nærmere visuell inspeksjon av de bærende konstruksjonene. Det er registrert noe skjevheter i takåser og mindre skjevheter i takkonstruksjonen, noe som vurderes som naturlig sett i forhold til byggets alder på over 100 år.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert forhold som tyder på pågående bevegelser, unormale deformasjoner, fuktskader eller andre symptomer som indikerer svikt i konstruksjonen. De observerte skjevhetene fremstår som eldre og stabile, og det legges til grunn at disse ikke har endret seg over lang tid. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har tømmerkonstruksjon fra byggeår.

Veggene mot nord, sør og vest er i 2021 lektet ut og etterisolert med ukjent isolasjonstykkelse, før de ble utvendig kledd med ny liggende bordkledning.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon - øst

Beskrivelse

Ytterveggen mot øst har opprinnelig eller eldre bordkledning.

Ved kontroll fra tilgjengelige åpninger i nedre del av veggen ble det målt forhøyede fuktverdier i utlekting og på baksiden av bordkledningen. Det ble ikke registrert omfattende skader i de tilgjengelige målepunktene, men de forhøyede fuktverdiene indikerer at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Det er også foretatt fuktmålinger innvendig på tømmerveggene i de aktuelle områdene uten at det ble registrert unormalt forhøyede fuktverdier.

Veggen har høy alder, og vinduer og detaljer rundt disse er også av eldre dato, noe som kan medføre redusert tetthet sammenlignet med dagens byggeskikk. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skjulte fuktskader eller begynnende råteskader i konstruksjonen, og det må påregnes at utbedringsarbeider kan bli nødvendige over tid. Forholdet bør følges opp gjennom jevnlig kontroll, og ved framtidige vedlikeholdsarbeider anbefales det at konstruksjonen åpnes for nærmere undersøkelse og eventuell utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Det anbefales at østveggen oppgraderes etter samme prinsipp som de øvrige ytterveggene som ble rehabilitert i 2021. Dette innebærer demontering av eksisterende bordkledning, utskifting til nye vinduer, etterisolering, etablering av korrekt luftet kledningskonstruksjon med vindsperre, ny bordkledning samt montering av musebånd og øvrige nødvendige detaljer. Frem til en slik oppgradering gjennomføres anbefales det å følge utviklingen gjennom jevnlige kontroller av veggen, og sørge for at overflatebehandling, beslag, tetting rundt vinduer og øvrige detaljer holdes i god stand for å begrense videre fuktpåvirkning og redusere risikoen for utvikling av fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Fuktmåling i lekter bak bordkledning. Vått.





Målt på baksiden av det nederste bordet. Vått.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene på nord- og vestfasaden er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021.
Takvinduene er Velux-vinduer fra samme år.

Ved befaring ble det registrert mindre avvik i overgangen mellom glass og sprosser på enkelte vinduer. Ifølge eier er forholdet reklamert til leverandør, og erstatningsvinduer er allerede levert og oppbevares i boligen. Utskiftingen vurderes som enkel, da vinduene kan demonteres fra hengslene og erstattes med de nye uten større inngrep i konstruksjonen.

Årstall: 2021



Nye vinduer.

TG 3 Vinduer på østfasade.

Beskrivelse

Vinduene på østfasaden er eldre trevinduer med ettlags glass.
Vinduene er utstyrt med gjennomgående sprosser og er opprinnelige eller av høy alder.

Det registreres normal alders- og bruksslitasje innvendig, mens utvendig overflatebehandling er preget av slitasje med oppsprukket maling, værpåvirkning og begynnende nedbrytning av treverk enkelte steder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det registreres aldersrelatert slitasje på vinduene. Registrert sprekk i glass.
Det er ikke mulig å åpne alle disse vinduene.

Som følge av vinduenes høye alder må det påregnes redusert tetthet mot luft- og fuktinntrengning samt svakere isolerende egenskaper enn moderne vinduer. Vinduene har nådd eller overskredet forventet levetid, og videre vedlikehold eller utskifting må påregnes.

På grunn av vinduenes høye alder og den manglende beslagsløsningen er det usikkert hvor godt vinduene ivaretar tetthet mot vanninntrengning. Dette vurderes også å kunne være en medvirkende årsak til de forhøyede fuktverdiene som er registrert i nedre del av østveggen.

Konsekvens/tiltak

På sikt anbefales utskifting av vinduene som en del av en fremtidig oppgradering av østveggen, for å oppnå bedre tetthet, energiegenskaper og redusert vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med vindusfelt.

Årstall: 2021



TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Boligen har en tofløyet hovedytterdør i tre, antatt fra opprinnelig byggeår, en enkel kjellerdør i tre av høy alder samt en enkel boddør i tre med stående bordkledning.

Dørene har tradisjonell utførelse og er tilpasset bygningens opprinnelige stil. Samtlige dører er overflatebehandlet og fremsto funksjonelle ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Dørene bærer preg av høy alder og normal alders- og bruksslitasje. Det registreres slitasje på overflatebehandling, mindre oppsprekkinger i treverket og generelt vedlikeholdsbehov. Som følge av alder må det påregnes redusert tetthet mot luft- og fuktinntrengning sammenlignet med moderne ytterdører, samt svakere varmeisolerende egenskaper. Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt utskiftingsbehov ved befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det anbefales å utføre normalt vedlikehold i form av skraping, overflatebehandling og kontroll av hengsler, beslag og låseanordninger. Eventuelle begynnende skader i treverket bør utbedres fortløpende for å forlenge levetiden. På lengre sikt må det påregnes oppgradering eller utskifting av dørene som følge av alder og naturlig slitasje.







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en markterrasse på sørvestsiden med et samlet areal på ca. 66 m². Terrassen er oppført med terrassebord i tre og fremstår som en tradisjonell trekonstruksjon. Bæresystemet var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert.

Det registreres normal vær- og aldersrelatert slitasje på terrassebordene.

Terrassen bør vedlikeholdes med jevnlig rengjøring og overflatebehandling ved behov.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper til utebod og tidligere hovedinngang er utført som steintrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke montert rekkverk ved steintrappene. Der fallhøyden overstiger 0,5 meter, innebærer dette en økt risiko for personskade ved fall og vurderes som et sikkerhetsavvik.
• Det anbefales å etablere rekkverk ved trappene der fallhøyden er større enn 0,5 meter for å redusere risikoen for fall og forbedre sikkerheten.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det originale tregulv. Badet og gang har vinylbelegg på gulvet.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER
- Innvendig er det tømmer og panel på veggene.

HIMLINGER
- I takene er det panel og synlig gulvplank mellom hovedetasje og loft.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over terreng med varierende høyde.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 22 mm avvik i hovedetasjen, men her er det også noe høydeforskjell mellom enkelte rom.
- Målt ca 22 mm avvik på loftsetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

⚠ Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, oppført som del av opprinnelig konstruksjon. Skorsteinen ble renovert i 2021 med innsetting av nytt innvendig røykrør.

Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er montert i kjeller.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har en tilgjengelig kjeller under deler av bygningen med natursteinsmurer, synlige bjelkelag av rundtømmer og grusdekke på grunn. Kjelleren fremstår som en tradisjonell kald kjeller med begrenset innredning og brukes i hovedsak som lagringsareal. Det er registrert naturlig ventilasjon via åpninger i grunnmuren. Ved befaring ble det ikke registrert unormalt forhøyede fuktverdier i de tilgjengelige bærende trekonstruksjonene. Fuktmålinger viste verdier innenfor normalt nivå for konstruksjonstypen, og det ble ikke observert tegn til aktive råteskader eller vesentlig biologisk vekst.

Krypkjeller regnes generelt som en risikokonstruksjon, da fuktforholdene kan variere betydelig gjennom året. Det kan være store forskjeller mellom sommer- og vinterforhold, særlig knyttet til luftfuktighet, hvor varm og fuktig uteluft om sommeren kan gi høye fuktverdier i kryperommet.

Utførte fuktmålinger gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Kjelleren har lav takhøyde, synlige natursteinsmurer og eksponerte trekonstruksjoner, noe som er typisk for byggets alder. Konstruksjonen er utført etter eldre byggeskikk og har ikke de fuktsikrende løsningene som benyttes i dag. Under resterende del av boligen antas det å være en krypkjeller eller et lukket hulrom under bjelkelaget. Det finnes ingen inspeksjonsmulighet til dette området, og det har derfor ikke vært mulig å foreta visuell kontroll eller fuktmålinger. Eventuelle skjulte avvik eller skader i denne delen av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.
• Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen, og det må derfor forventes at fukt fra grunnen kan påvirke kjellermiljøet og konstruksjonene i perioder med høy grunnfuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Ved fremtidige oppgraderinger bør det vurderes å etablere fuktsperre mot grunnen for å redusere fuktpåvirkningen.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

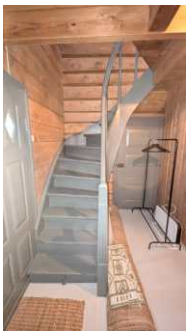
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG IU Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte innerdører i tre av høy alder, trolig fra opprinnelig byggeår eller en tidlig byggeperiode. Dørene er utført som tradisjonelle fyllingsdører og er godt tilpasset boligens opprinnelige stil.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kunbeskrevet i denne rapporten.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring ble det registrert eldre borehull og angrepsspor i deler av synlig tømmer og trekonstruksjoner, forenlig med tidligere angrep av borebille eller tilsvarende treødeleggende insekter. Ifølge eier ble boligen behandlet mot skadedyr, trolig på 1980-tallet. Det ble under befaring ikke registrert tegn til pågående aktivitet, som ferskt boremel, nye borehull eller andre indikasjoner på et aktivt angrep. Fuktmålinger i de undersøkte trekonstruksjonene viste normale verdier, noe som gir begrensede forhold for aktiv utvikling av treødeleggende insekter. Forekomsten av eldre angrepsspor vurderes som naturlig i en bygning av denne alderen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det finnes aktivitet i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner, da befaringen er basert på visuell inspeksjon og stikkprøvekontroller av tilgjengelige områder.

Tilstandsrapport



Eksempel på slike spor.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv og vegger og tak med panel.

Innredning som skuffer i mørke profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speilskap på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet er oppført med panel på vegger og i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner på badet.
Tømmervegger er beskyttet av dusjkabinett mot direkte vannpåkjenninger men er ikke anbefalt materiale på bad.
Likevel normal standard i mange fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak dersom dagens løsning med dusjkabinett beholdes. Bruk av dusjkabinett er en god løsning da gulv og vegger ikke blir direkte utsatt for vannpåkjenninger.

Badet fungerer slik det fremstår i dag.

Overflatene oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring i henhold til TEK17 og NS 3600, men vurderes som akseptable og er normal standart i mange fritidsboliger.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv med varmekabler.

Fall og høydeforskjeller på gulvet er tilfredstillende.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet på gulvet består av vinylbelegg.

Veggene er utført med malt panel, og det er usikkert hvilken løsning som er benyttet som eventuelt vanntett sjikt bak panelveggene. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep, og membranløsningen på veggene er derfor udokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av eventuelt vanntett sjikt bak veggkledningen. Membranløsningen på veggene lar seg ikke kontrollere ved en visuell befaring uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Dagens løsning med dusjkabinett og dusjbrett må opprettholdes.

Badet er ikke bygget for å tåle direkte vannbelastning på vegger og gulv utenfor dusjbrettet. Dersom dusjkabinettet eller dusjbrettet fjernes og det dusjes direkte på gulvet, vil panelveggene og øvrige konstruksjoner være utsatt for fuktbelastning som kan føre til fuktskader. Ved ønske om å etablere åpen dusjløsning må badet oppgraderes med godkjent tettesjikt og våtromsløsning.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvsluk i plast med klemring, plassert under dusjkabinettet.

Vanninstallasjoner er utført som synlige, utenpåliggende rørføringer langs veggene.
Ved enkelte rørgjennomføringer er tettingen mot vegg utført med fugemasse og fremstår som en enkel utførelse uten dokumentert tetting.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning som skuffer i mørke profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speilskap på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte på yttervegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling med protimeter i veggkonstruksjon fra uteboden. Målingene ga ingen utslag som indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Måleresultatet gjelder kun undersøkte punkter og tidspunkt for kontrollen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har trehvite profilerte fronter og heltre benkeplate.

Dobbel hvit oppvaskkum av porselen.
Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Kjøkken er utstyrt med en AGA-komfyr i støpejern. Komfyren fungerer som både komfyr og varmekilde.

Vannstoppsystem i skap under vask.

Det registreres at benkeplaten mellom hovedbenkeplaten og AGA-komfyren er løs. Dette har medført en mindre høydeforskjell mellom benkeplatene. Avviket vurderes som av mindre betydning og påvirker i liten grad funksjonaliteten. Forholdet utløser ikke en høyere tilstandsgrad.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport







HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har avtrekk fra ventilator over ovnen.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført med en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer fra 2021.

Synlige vannrør på badet er utenpåliggende metallrør.
Vanninntaket til boligen er plassert i kjelleren, hvor også hovedstoppekranen er lokalisert.
Vannrøret i kjelleren er isolert.

Under kjøkkenbenken er det registrert fleksible rør-i-rør-ledninger til kjøkkeninnredningen.

Vanninstallasjonene er kun inspisert på synlige og tilgjengelige deler i forbindelse med befaringen. Skjulte rørføringer og øvrige deler av anlegget er ikke kontrollert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 227 liter fra 2021 plassert på gang mellom bad og kjøkken.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk, men gulvet er belagt med vinylbelegg. Ved en eventuell lekkasje fra berederen vurderes vannet å kunne ledes videre til sluket på badet, forutsatt at vinylbelegget er tett og har tilfredsstillende oppkanter. Basert på visuelle observasjoner ved befaringen vurderes denne løsningen som tilstrekkelig.

Årstall: 2021



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til inntak på soverom og videre til sikringsskap på loftstue.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursmerking under hver kurs.

Samsvarserkæring og annen dokumentasjon ligger i boligmappa.no

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere i himling og håndholdt brannslukkingsapparat. Utstyret er kun registrert visuelt og funksjonen er ikke kontrollert i forbindelse med befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Selger opplyser at deler av dreneringen ble fornyet i 2021, og at det er drenert langs veien samt på nordøst- og østsiden av boligen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller omfanget av arbeidene. Innvendig gulvnivå i hovedetasje ligger over utvendig terreng rundt boligen, noe som reduserer risikoen for vanninntrenging sammenlignet med kjellere hvor gulvnivået ligger under terreng.

Det ble ved befaring ikke registrert forhold som ga mistanke om sviktende dreneringsfunksjon, men dreneringens tilstand kan ikke fastslås uten oppgraving.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført som en tradisjonell natursteinsmur, delvis pusset utvendig. Boligen antas fundamentert direkte på stedlige masser, noe som var en vanlig byggemåte på oppføringstidspunktet. Grunnmuren er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har høy alder, og det registreres omfattende avskalling og løs puss på flere partier av de utvendige overflatene. Forholdet vurderes som alders- og slitasjebetinget og er forventet på en natursteinsmur av denne alderen. Det ble ikke registrert vesentlige tegn til setningsskader eller deformasjoner ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre løs og skadet puss med mørtel og pussprodukter som er egnet for eldre natursteinsmurer. Dersom grunnmuren tettes vesentlig mer enn dagens utførelse, bør ventilasjonen av kjeller og krypkjeller vurderes og eventuelt forbedres. Natursteinsmuren bidrar i dag til en viss naturlig luftutveksling gjennom konstruksjonen, og en tettere utførelse kan redusere denne ventilasjonen. Mangelfull luftutveksling kan medføre økt fuktbelastning og gi risiko for fuktproblemer i kjeller- og krypkjellerkonstruksjonene.

TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert terrasse inntil deler av grunnmuren, noe som medfører at terrengfallet langs disse fasadene ikke har vært mulig å kontrollere.

Mot øst- og nordfasaden registreres det jordmasser inntil grunnmuren. Dette kan bidra til økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjonen over tid, særlig dersom massene holder på fuktighet.

Det anbefales generelt at terreng og beplantning holdes med god avstand til kledningen og at overflatevann ledes bort fra bygningen.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet avløpsløsning med utvendig slamavskiller. Tanken er av ukjent type og alder.

Tømming av septiktanken utføres av kommunen gjennom den kommunale tømmeordningen. Kostnadene for tømmingen er inkludert i de kommunale gebyrene.

Tanken er ikke kontrollert av takstmann, og det er ikke foretatt graving eller åpning for nærmere vurdering av tilstand, volum eller utførelse.

Tilstand og funksjon må derfor anses som udokumentert. Det anbefales å innhente opplysninger fra eier eller kommune vedrørende type, alder, tømming og eventuelle pålegg/krav. Videre oppfølging bør vurderes ved behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke montert rekkverk ved steintrappene. Der fallhøyden overstiger 0,5 meter, innebærer dette en økt risiko for personskade ved fall og vurderes som et sikkerhetsavvik.

• Det anbefales å etablere rekkverk ved trappene der fallhøyden er større enn 0,5 meter for å redusere risikoen for fall og forbedre sikkerheten.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

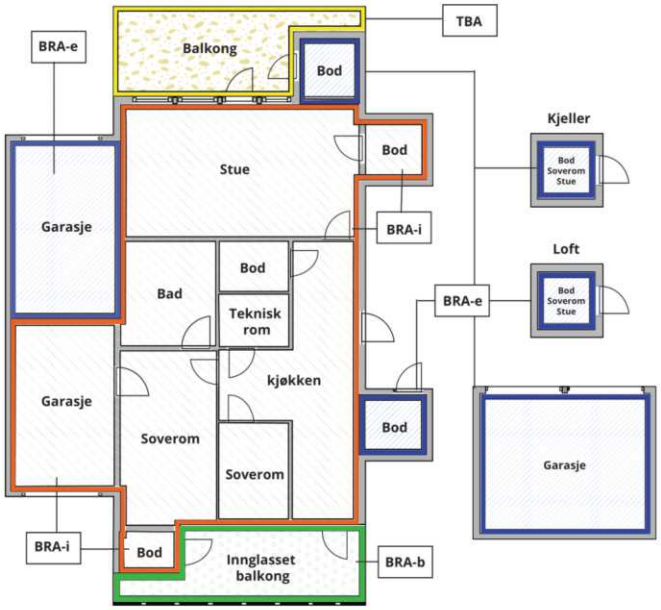
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	80			80	66		80
Loftsetasje	52			52		25	77
SUM	**132**				**66**	**25**	**157**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom	Utebod	
Loftsetasje	Loftstue, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen har ikke ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse men er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det foreligger ikke tegninger av bygget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2021 ble det utført betydelig oppgraderinger på fritidsboligen.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	813	52		0	4644.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsåkvikvegen 30

Hjemmelshaver

Kristoffersen Caroline Margrethe Sem,
Kristoffersen Richard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en landlig beliggenhet på vestsiden av Harøya.
Fra eiendommen er det kort avstand til Røsåkbukta med småbåthavn og gode rekreasjonsmuligheter langs sjøen.
Området er preget av spredt boligbebyggelse, landlige omgivelser og nærhet til naturen, samtidig som det er gode muligheter for friluftsliv i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Boligen ligger innenfor et regulert område omfattet av reguleringsplanen Røsok vest.
Eiendommen er delvis regulert til boligformål og delvis til friluftsformål.

Om tomten

Tomten er en eiet naturtomt med variert terreng og et samlet areal på 4644m².
Eiendommen ligger i et landlig og naturskjønt område på vestsiden av Harøya, med kort avstand til sjø, småbåthavn og gode friluftsområder.
Terrenget består av skrånende partier, med et høydedrag og naturlig vegetasjon bestående av gress, busker, prydbusker, trær og skog.
Rundt boligen er det opparbeidet uteområder med stor markterrasse, gruslagt adkomst og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge). SEFRAK-registrering innebærer at bygningen er registrert som et kulturhistorisk objekt, men registreringen medfører ikke automatisk fredning eller vern. Eventuelle tiltak, ombygginger eller vesentlige endringer bør avklares med kommunen og aktuelle kulturminnemyndigheter før arbeidet igangsettes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke		Oversendt fra megler og gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260140
Addresse	Røsåkvikvegen 30		
Postnr.	6296	Sted	HARØY
Selgers navn	Caroline M Kristoffersen		
Selgers navn	Richard Kristoffersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

00026506902

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

5,5år

Når kjøpte du eiendommen?

2021

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye avløpsrør, nye vannrør inn fra kjeller. Ny sluk og avløp fra dusj, vaskemaskin, toalett og kjøkken. Ny vv tank. Alr gjort i 2021 av Valle rør og snekker Egil Myklebust.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Har fakturaer på arbeid. Se tilstandsrapport

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tettesjikt er et skjøtet vinylbelegg. Limt på gulv og tettet ved sluk.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Skiftet av Valle rør. Faktura kan fremvises

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varekabler, stikkontakter,vv bereder, vifte og strøm. Utført av Sandøy El. installasjon (Sandøy Nett)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Komplette dokumenter på strøm. Det meste er skiftet. Intaksboks, sikringsskap, jordfeilbryter, ny jording ut med jordspyd, elbil-kurs mm. Har kun fakturaer med noe forklaring for bad. Men brukte Vallerør og snekker til jobben.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tidl. beskrivelse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har fullstendig på el installasjon og fakturaer fra Rørlegger og snekker.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Slamavskiller som tømmes av kommune og dekt i kommunale avgifter

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nytt beslag og nedløp utført av snakker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kun faktura på timer og matriell

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

150 års natursteinmur. Ingen store mangler gitt alder. Se tilstandsrapport for beskrivelse

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Østsiden har orginale blyglassvinduer med aldersslitasje. Se tilstandsrapport.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført av snekker med innleid hjelp.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

maling og terrasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kunf aktura på timer og faktura på matriell

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er drenert langs vei og på sør og østside av bygget. Av lokal entrepenør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Odd Småge makinentrepenør v/Jostein. (Finner ikke faktura). Utført 2021

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Isolert tak på innside. Lektet ut luftespalet, tyvek, isolasjon, fuktsperre og panel. Gjort av snekker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kun timeliste og materiell. Snekker Egil Myklebust.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplette dokumenter på strøm. Det meste er skiftet bortsett fra noen stikkontakter. Inntaksboks, sikringsskap, jordfeilbryter, ny jording ut med jordspyd, elbilkurs mm.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Komblette dokumenter vedlagt.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sandøyinstallasjon AS (Se sluttkontroll)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Noen få feil utbedres innenfor rekalmasjonsfrist i 2026.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C M
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lagt markterasse i 2021

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilstandsrapport avdekket at østvegg og spesielt nedre bord var fuktig, men ingen råte.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var mus inne i 2021 da ikke alt var tettet jmf. bygningsarbeid. Har satt opp fellesystem for mus i bod og kjeller og ikke hatt problem inne siden. (Bygget er 150 år gammel og er ikke 100% tett)

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C M
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.06.2026

Signert av *Caroline M Kristoffersen*

Signert av *Richard Kristoffersen*

Initialer selger:
C M
R K

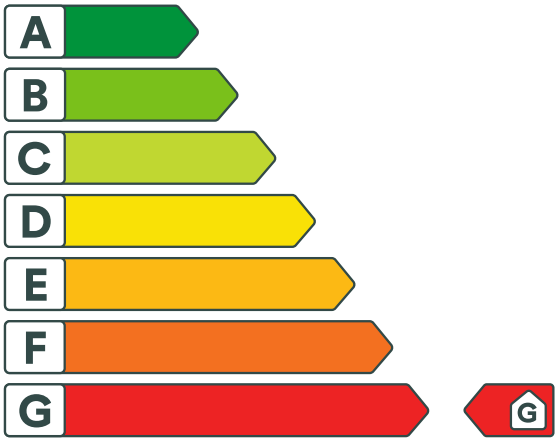
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Røsåkvikvegen 30, 6296 HARØY**	
Dato for energimerking **03.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319631**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181016914**
Gårdsnummer **813**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1800**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **520,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **488,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 861 kWh**

Røsåkvikvegen 30, 6296 HARØY

Detaljering

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

Røsåkvikvegen 30, 6296 HARØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ÅLESUND KOMMUNE

Richard Kristoffersen
Bjerkesvingen 8 C

1367 SNARØYA

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Anne Merete Olsøy Haram
Tlf. 46 91 74 33

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/5785-5 21/83740	L42 813/52	26.08.2021

Gbnr. 813/52 - Ferdigattest - Røsåkvikvegen 30 - Skorsteinsrehabilitering

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 813 / 52 Røsåkvikvegen 30
Tiltakshaver:	Richard Kristoffersen
Ansvarlig søker:	Rolf Arne Dahl Pipe Rehabilitering AS
Søknad komplett:	23.08.2021
Byggetillatelse:	604/21, datert 07.06.21

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

Med helsing
Anne Merete Olsøy Haram
rådgjevar

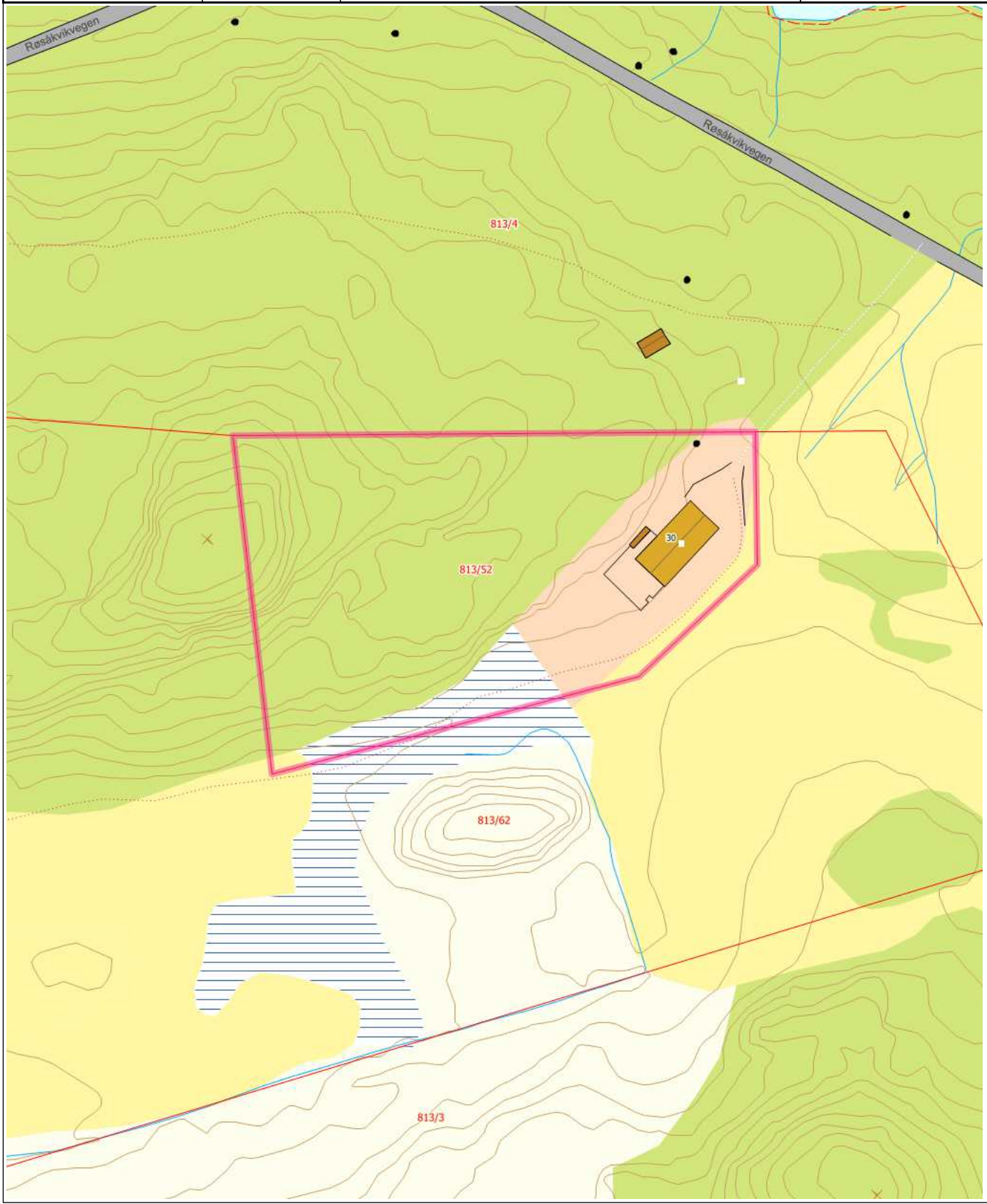
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 813	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røsåkvikvegen 30 6296 HARØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Hjelpelinje veg-/vannkant
Mønelinje	Takkant	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn	Sti
Udefinerte bygg	Fritidsbolig	Veg
Høydekurve 1m Ålesund	Toppunkt Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Kystkontur
Bebygd område	Myr	Dyrka mark
Skog	Havflate	Annet

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

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
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

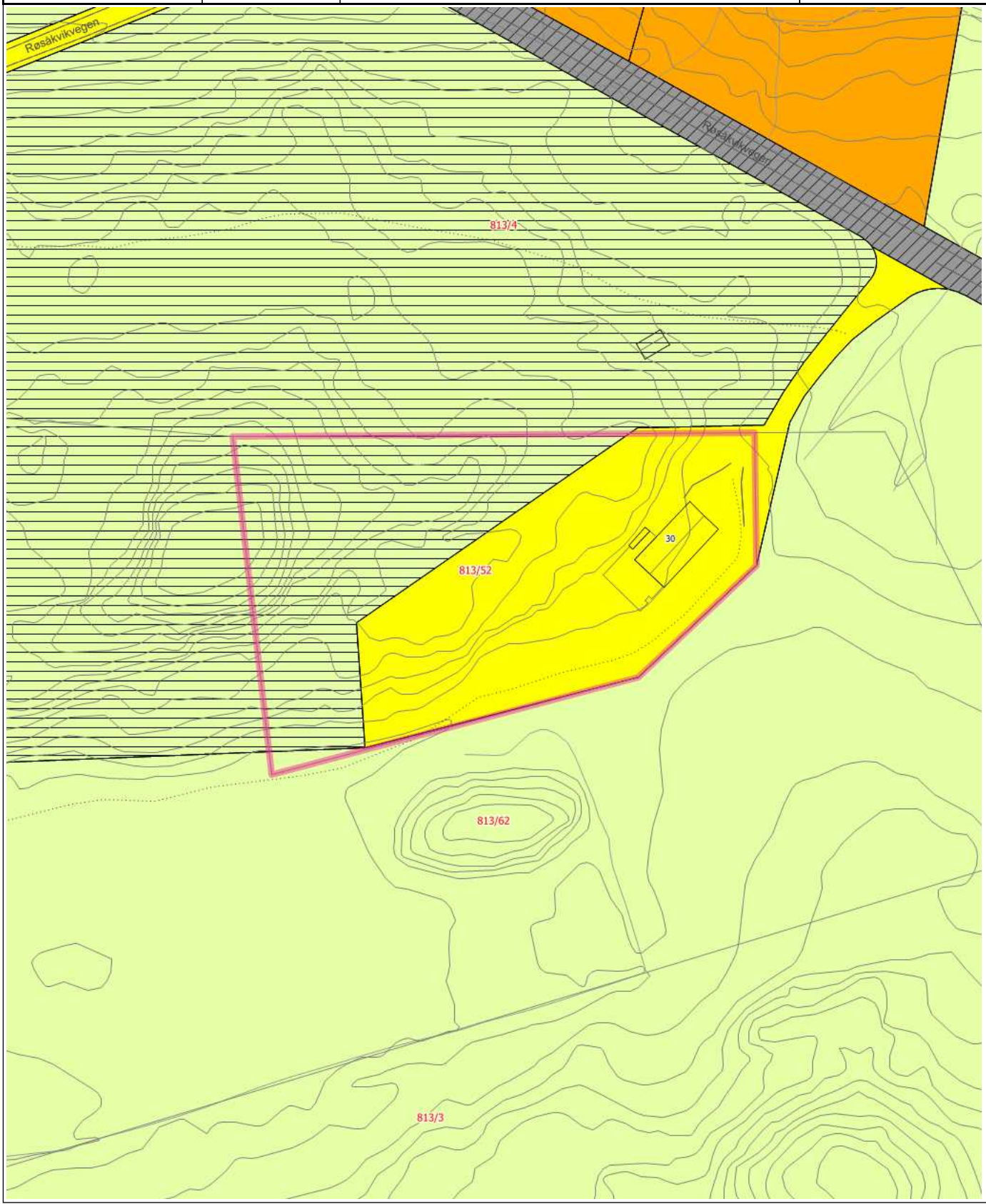
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 813	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røsåkvikvegen 30 6296 HARØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Mønelinje	Takkant
Veranda	Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense fiktiv	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpFormålgrense	Boligområde	Fritidsbebyggelse
Landbruksområde	Friluftsområde	Felles avkjørsel

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

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

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	

RØSOK VEST

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1 Området regulerast til følgjande formål:

PBL 25.1 Byggeområde

- Fritidsbustad
- Naust N1 - N3

PBL 25.2 Landbruksområde

PBL 25.3 Offentleg trafikkområde

- Trafikkområde i sjø

PBL 25.6 Spesialområde

- Friluftsområde
- Privat småbåthamn
- Privat veg

PBL 25.7 Fellesområde

- Felles tilkomst

§ 2 Fellesføresegner

2.1 Bygningar skal plasserast innafor dei viste bygge og frisiktlinjer.
For avstand til nabogrense gjeld § 70 i Plan og bygningslova.

2.2 Kommunen skal ved behandling av byggemeldingar sjå til at bygga får ei utforming som står i stil med kringliggande bygningar.
Dette gjeld både form, materialval, farge og utnytting av tomta.
Som hovudregel skal det nyttast sal eller valma takform.

§ 3 Byggeområde

3.1 Innafor B1 og B2 kan kommunen tillate at det blir bygd fleire fritidshus.
Fritidshusa skal førast opp i same byggestil med dei eksisterande bygningar.
Grad av utnytting må ikkje overstige 30% av arealet. BYA = 30%.

Område for naust N1 - N3

3.2 Oppføring av nye naust må skje på ein slik måte at det blir teke omsyn både til utsjånad og plassering i forhold til eksisterande naust.

3.3 Innafor N2 og N3 skal eksisterande bebyggelsesplan følgjast.
Innafor N1 må det ligge føre bebyggelsesplan før området blir teke i bruk til bygging.

§ 4 Landbruksområde

Landbruksområdet ligg nært opp til arealet for fritidsbustad.
For å auke trivselen for alle som brukar området bør ein difor ved drift av landbruksområdet vise omsyn til dette.

§ 6 Spesialområde

6.1 Innafor natur og friluftsområde kan teknisk styre tillate tiltak som er med å heve bruksverdien på områda.

6.2 Innafor område for privat småbåthamn er det høve til å føre opp servicebygg/klubbhus med plassering som vist på planen.

§ 8 Fellesområde

8.1 Området er regulert for felles tilkomst til området.

§ 9 Dispensasjon

Teknisk styre kan i særlege høve gi dispensasjon frå reguleringsplanen med føresegner.
Dispensasjonen må ikkje føre til vesentlege fråvik frå reguleringsplanen/ føresegner.

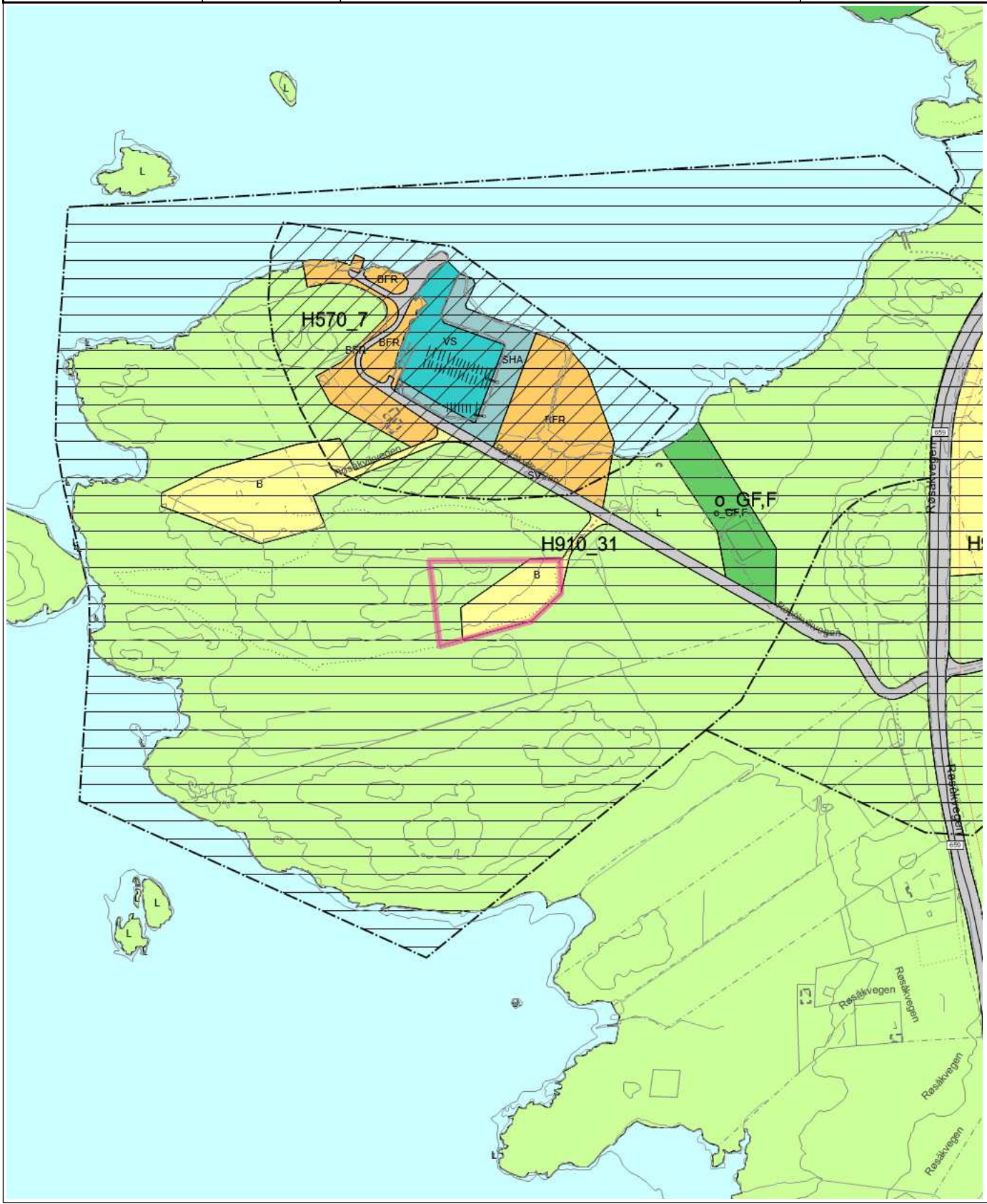
Sandøy kommune, 24.06.98.
Siste endring 14.10.98

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 813	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røsåkvikvegen 30 6296 HARØY			
Annen info:				

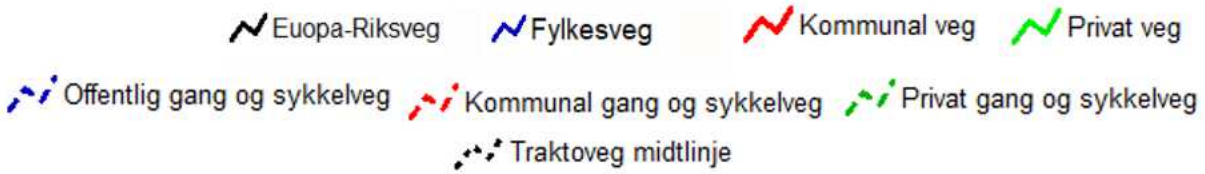
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røsåkvikvegen 30, 6296 Harøy
Gnr. 813, Bnr. 52, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260140

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
