

Velkommen til

Gamlemsvegen 69, 6280 Søvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamlemsvegen 69
6280 Søvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 400 000,-
Omkostninger	kr	36 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 436 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1922
BRA	326 m²
Soverom	3

EiendomsMegler 1 v/ Endre Bakke har gleden av å presentere en stor og innholdsrik enebolig med garasje, bod og eget naust, beliggende på Gamlem.

Her får du en romslig eiendom med mye plass og stort potensiale. Boligen går over tre plan og har flere oppholdsrom, kjøkken, bad og mye lagringsplass. På eiendommen følger det i tillegg med både frittstående garasje og et eget naust.

Boligen er oppført rundt 1922 og må ses på som et prosjekt med stort potensial. Det er utført enkelte oppgraderinger, men boligen har et betydelig rehabiliterings- og vedlikeholdsbehov.

Eiendommen ligger på Gamlem, like nord for Søvika. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barneskole, dagligvarebutikk. Kort vei til småbåthavn på Terøya.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Endre Bakke
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 981 88 804
endre.bakke@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gamlemsvegen 69, 6280 Søvik

Registerbetegnelse
Gnr. 476, Bnr. 28 og Gnr. 476, Bnr. 70, Haram kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 400 000,-
Omkostninger	kr	36 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 436 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 452 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 35 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 36 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 7 426,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, branntilsyn, feiing og slamtømming.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Faktureres 4 ganger i år.
Eiendomsskatt: kr 2 826,-

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 4 370,- pr. år.

Areal
BRA - i: 172 m²
BRA - e: 154 m²
BRA totalt: 326 m²
TBA: 29 m²
ALH: 15 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har oppstillingsplasser på eiendommen, samt det er en garasje på 24 m2.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 952 m² på eiet tomt.
Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert plen og div beplantning rundt eiendommen. Det er en nausttomt tilhørende på 198,2 m2 med et naust på 45 m2. Arealet til naustet var vanskelig å måle nøyaktig da naustet var falleferdig.

Byggeår
Eiendommen består av en enebolig oppført ca. 1922. I tillegg finnes bod, garasje og naust på eiendommen, men byggeår for disse er ukjent.

Innhold
Boligen strekker seg over tre etasjer og inneholder følgende:
Kjeller: 4 boder, teknisk rom.
Etasje 1: Entré, bad/vaskerom, hall m/trapp, soverom, kjøkken, stue.
Etasje 2 (Loft): Hall m/trapp, 2 soverom, kjøkken, stue, kott.

Boligen har også en garasje, frittstående "utehus" og et naust.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent.

Se kommentar under annen relevant info.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Gulvene er utført med parkett, laminat, furu, teppe og belegg.
- Veggene er kledd med tapet, trepanel, panelplater, malte plater, strie og betongvegg.
- Himlingen har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger som faktura. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggspeil m/lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med overlimt vask.Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2. etasje (Loft):
Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter, laminat benkeplate og hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ingen ventilering fra kjøkken.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. - Innvendige avløpsrør er utført i plast. Staking kan utføres via sluk. Merk: Grunnet alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsrør i bygningen er av eldre type støpejern eller tilsvarende.
- Innvendige avløpsrør i kjeller er av støpejern, utført før 1990. Staking kan utføres via sluk.

- Ventilasjonen er naturlig, med oppdrifts- og termisk ventilasjon.
- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjelleren.
- Det er sikringsskap med både automatsikringer og skrusikringer plassert i hallen med trapp til loftet.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Gamlem, like nord for Søvika. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barneskole, dagligvarebutikk. Kort vei til småbåthavn på Terøya. Ca 17 km til kommunesentrumet i Brattvåg med ungdomsskole, videregående skole og de fleste sentrumsfunksjoner. Ca 20 km til Vatneeidet og 28 km til Digerneset. Det er flotte tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Taket er tekket med skifertakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon (ifølge eier) med liggende bordkledning.

Vinduene er malte, med 1-lags glass i underetasjen og på bad/vaskerom, ellers 2-lags glass.

Hovedytterdør i teak, balkongdør i treverk og enkel kjellerdør i tre. Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 29m2. Verandaen er oppbygget av betongdekke og understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er utvendig trapp av betong.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Eiendommen består av en enebolig oppført ca. 1922. I tillegg finnes en bod på ca. 26 m², en garasje på ca. 24 m² og et naust på ca. 45 m². Byggeår for bod, garasje og naust er ukjent. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for noen av byggene i Haram kommunes arkiv. Bygningene er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Haram kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming samt 2 kaminer. Det er fyringsforbud i eiendommen. Se vedlagte brev fra Ålesund brannvesen.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. §5 i energimerkeforskriften for bygninger.

Internett- og tv-leverandør
Det har ikke vært internett eller tv-leverandør i boligen som selger vet om.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
- 1580 153471 Søvik - Gamlem del 2 (29.6.1989) Boliger
- 1580 153471 Søvik - Gamlem del 2 (29.6.1989) Fritidsbebyggelse

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
- Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
- Friluftsområde - Nåværende Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
- Gul sone iht. T-1442 Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
- Ras- og skredfare Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Dreneringslinjer tette stikkrenner.
- Dreneringslinjer åpne stikkrenner.
- Støy rød sone veg (over 65 dBA).
- Støy gul sone veg (55-65 dBA).
- Radon aktsomhet - Moderat til lav.
- Løsmasser - Tykk morene.
- Løsmasser - Marin strandavsetning.
- Vassdragsområde.
- Kystlandskap.

- 100 metersbelte langs sjøen.
- Jord- og flomskred - Potensiell skredfare.
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning).
- Grundig kartlagt med funn.
- Middelhøyvann nå.
- Øvre estimat stormflo i dag.
- 20-års stormflo i dag.
- 200-års stormflo i dag.
- 1000-års stormflo i dag.
- Middelhøyvann i år 2100.
- Øvre estimat stormflo i år 2100.
- 200-års stormflo i år 2100.
- 1000-års stormflo i år 2100.
- Middelhøyvann i år 2150.
- Analysetema Øvre estimat stormflo i år 2150.
- KvikkleireskredAktsomhet.
- S3 Snøskred aktsomhetsområde.
- S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde.
- S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde.

Reguleringkart med bestemmelser, og kommuneplankartet ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
- Adkomst via offentlig vei.
- Privat vannverk via. Vestre Haram Vasslag AS.
- Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Torgeir Cato Sjåstad, Monica Sjåstad og Berit Oddrun Gamlem

Heftelser og servitutter
Utskifting
Dagboknr.: 900477
Dato: 21.01.1935
Utskifting

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 101800
Dato: 29.08.1950
Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 101801
Dato: 29.08.1950
Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 105084
Dato: 08.12.1961
Rettighetshaver: Vestre Haram Vasslag AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 800334
Dato: 15.12.1926
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101800
Dato: 29.08.1950
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101801
Dato: 29.08.1950
Registrering av grunn

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 101800
Dato: 29.08.1950
Bestemmelse om gjerde

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Boligen selges som et dødsbo, og selgeren har derfor begrenset informasjon om eiendommen.

Vedlegg fra brannvesen opplyser om følgende:
1.
Det mangler røykvarslere i boenheten.
Avvik fra: Lokal forskrift §5
Kommentar: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
2.
Det er ikke utført service eller kontroll på slukkemiddel.

Avvik fra: Lokal forskrift §5
Kommentar: Det er krav til vedlikehold av slukkemiddel i bolig.
3.
Det er fyringsforbud på eiendommen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 5 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 300,-
Fotograf kr. 5 750,-
Tilstandsrapport kr. 27 200,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1 250,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma TTE Consult
- Fotograf Hunter Visuals

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-10-2026 av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Enebolig på Gamlem i Haram kommune, opplyst oppført rundt 1922. Boligen går over tre plan med kjeller, 1. etasje og loft. På eiendommen er det i tilegg oppført en garasje, bod og ett naust. Boligen har gjennomgående lav standard og bærer preg av mangelfullt vedlikehold, selv om enkelte oppgraderinger er utført. Det er registrert flere alvorlige avvik, blant annet omfattende råteskader i takkonstruksjonen og skader på kledning, vinduer, ytterdører og veranda. Det er også utbedringsbehov ved våtrom og tekniske installasjoner, samt mangler knyttet til brann- og rømningssikkerhet. Det foreligger fyringsforbud. Kjøper må påregne omfattende rehabilitering og risiko for ytterligere skader i skjulte konstruksjoner. Tilleggsbygningene har betydelig vedlikeholdsbehov, og naustet vurderes som rivningsklart.

Takstmann sin kommentar til areal:
Enebolig:
- Det foreligger ikke tegninger Det foreligger ikke komplette tegninger av bygget. Det foreligger kun eldre tegninger av kjellerplanet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning og bruk av rommene samsvarer med godkjente tegninger. Det foreligger heller ikke ferdigattest.
Bod:
- Det foreligger ikke tegninger Det foreligger ikke tegninger.
Garasje:
- Det foreligger ikke tegninger Det foreligger ikke tegninger.
Naust:
- Det foreligger ikke tegninger Det foreligger ikke tegninger.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør

- Tomteforhold > Oljetank
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Tomteforhold > Septiktank
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning

TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Avvik: Det er registrert eternittplater på vegg og himling i ett av rommene i kjelleren.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det mangler tilstrekkelig rømning fra loft.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Håndslukkerutstyr er for gammel.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? ? Ja Ufaglært arbeid:
1) Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Maling og nytt gulv

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Tak er dårlig Naust er falleferdig Uthus er i dårlig forfattning Fyringsforbud pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? - Ja
Punktert vindu kjøkken Dårlige vinduer kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
Fyrkjele utkoblet grunnet nye regler om fyring med olje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Fyringsforbud

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1) Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Murt igjen pipeløp

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1) Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Zenith elektro Beskrivelse av arbeidet: Bytte av en del gamle kabler og utskifting av noen sikkringsautomater

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Inngangsparti og bad er påbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Har ikke eget bad og inngang

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Naust er falleferdig
Uthus er i dårlig forfatning

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Kommunal informasjon datert: 23.09.2026.
- Nabolagsprofil.
- Egenerklæringsskjema datert: 28:09:2026.
- Tilstandsrapport datert: 05.10.2026.
- Tilsynsrapport Brannvesen datert 29.02.2024.
- Tegninger kjeller datert 18.11.70.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Endre Bakke
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 981 88 804
Epost: endre.bakke@em1.no

Ansvarlig megler
Trine Anda Paulsen
Leder nybygg Ålesund/ Fagansvarlig
Telefon: 926 03 425
E-post: trine.paulsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

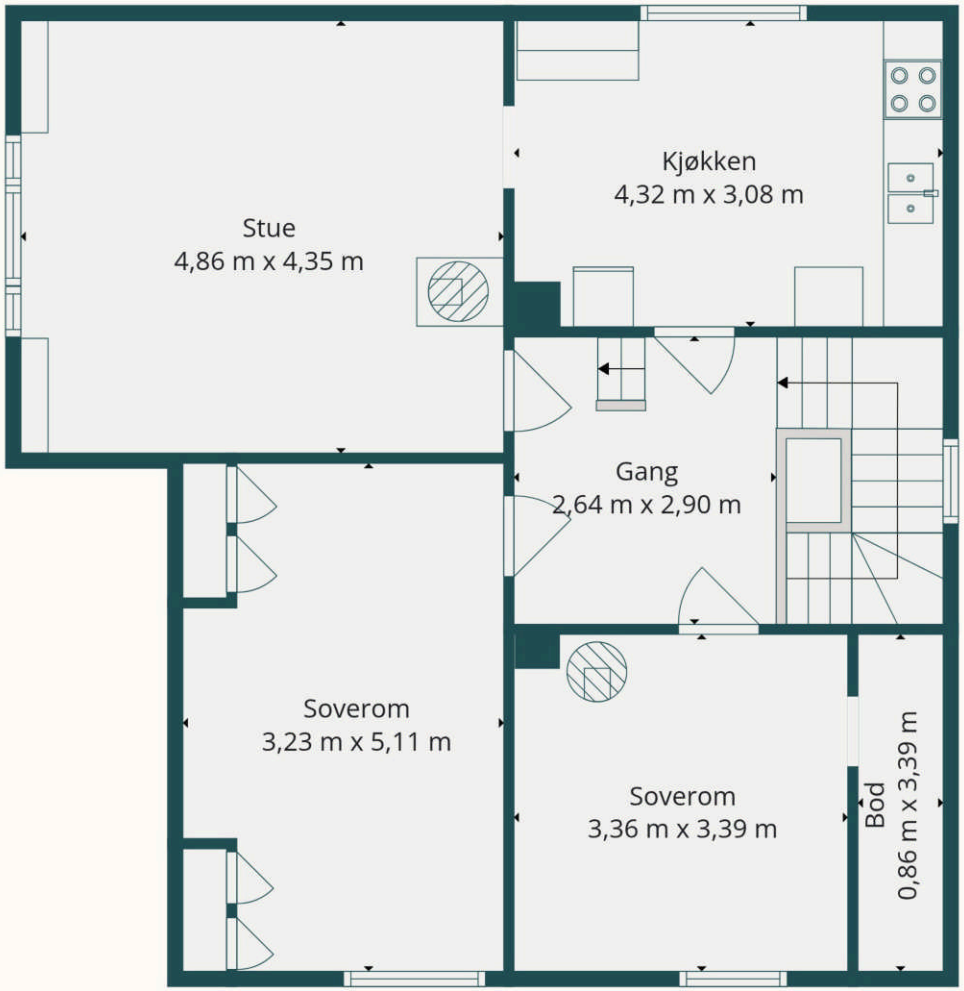












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

hunter visuals.

































Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

hunter visuals.



























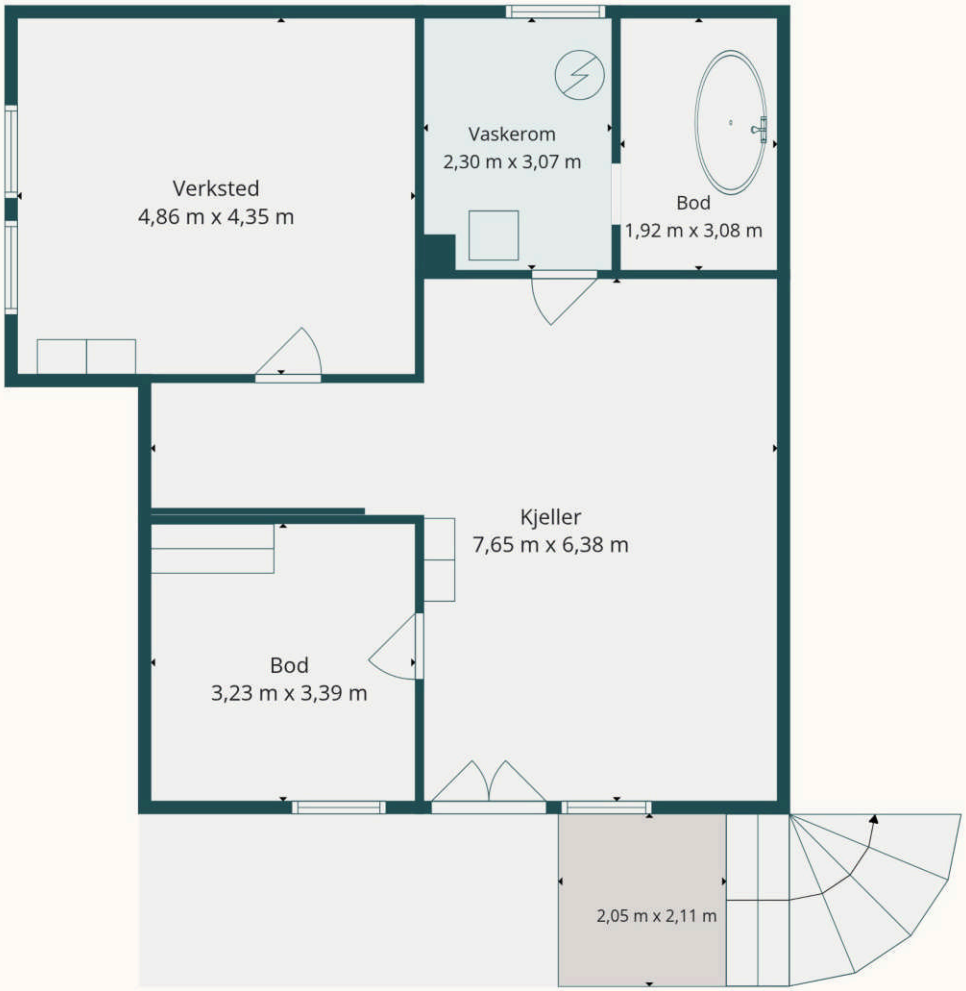












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

hunter visuals.


NorEngros
FLYTTEKASSE

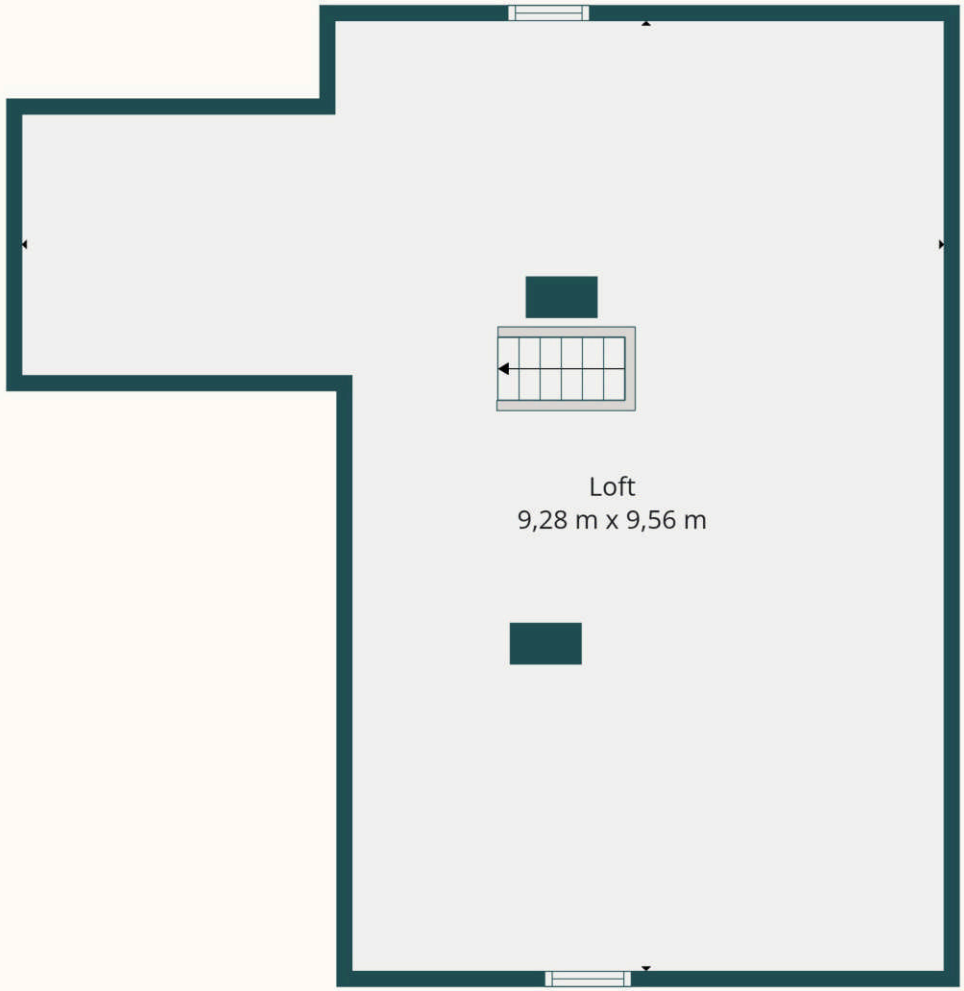

BAHCO
Superior






NorEngros
FLYTTEKASSE


MARGARIN



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

hunter visuals.









Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

hunter visuals.







































GAMLEMSVEGEN 69

Nabolaget Søvik/Gamlem - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamlem bedehus	Linje 231	1 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		52 min

SKOLER

Søvik barneskule (1-7 kl.) 94 elever, 7 klasser	4 min 2.4 km
Haramsøy barne- og ungdomsskule (1... 115 elever, 10 klasser	12 min 11.7 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) 146 elever, 10 klasser	15 min 14.7 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	16 min 15.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	37 min 42.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 96/100

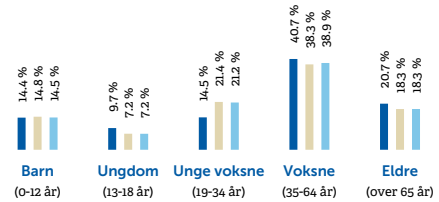
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søvik/Gamlem	814	383
Haram kommune	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Søvik barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 2.2 km
Lepsøy barnehage (1-4 år) 9 barn	9 min 8.1 km
Utigarden barnehage (0-5 år) 25 barn	9 min 8.4 km

DAGLIGVARE

Spar Søvik	18 min
Coop Prix Søvik Post i butikk, PostNord	19 min 1.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

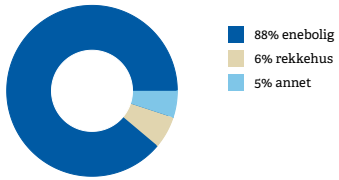
GATEPARKERING

Lett 79/100

SPORT

Juvika skøytebane	Isbane	19 min 1.8 km
Terøy Ballbinge	Ballspill	20 min 1.8 km
MOVA Brattvåg		15 min
Tren Vatne		21 min

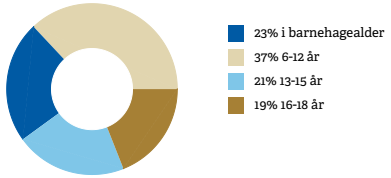
BOLIGMASSE



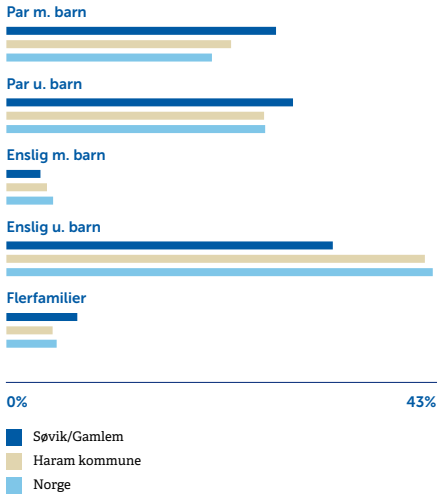
VARER/TJENESTER

Brattvåg Senteret	15 min
Boots apotek Haram	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



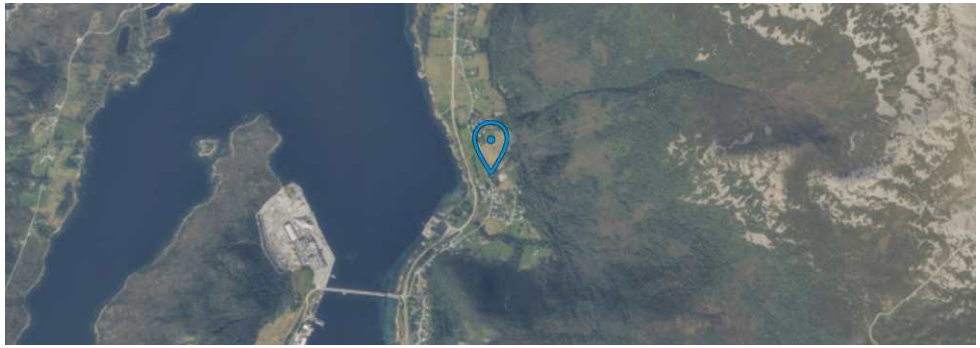
FAMILIESAMMENSETNING

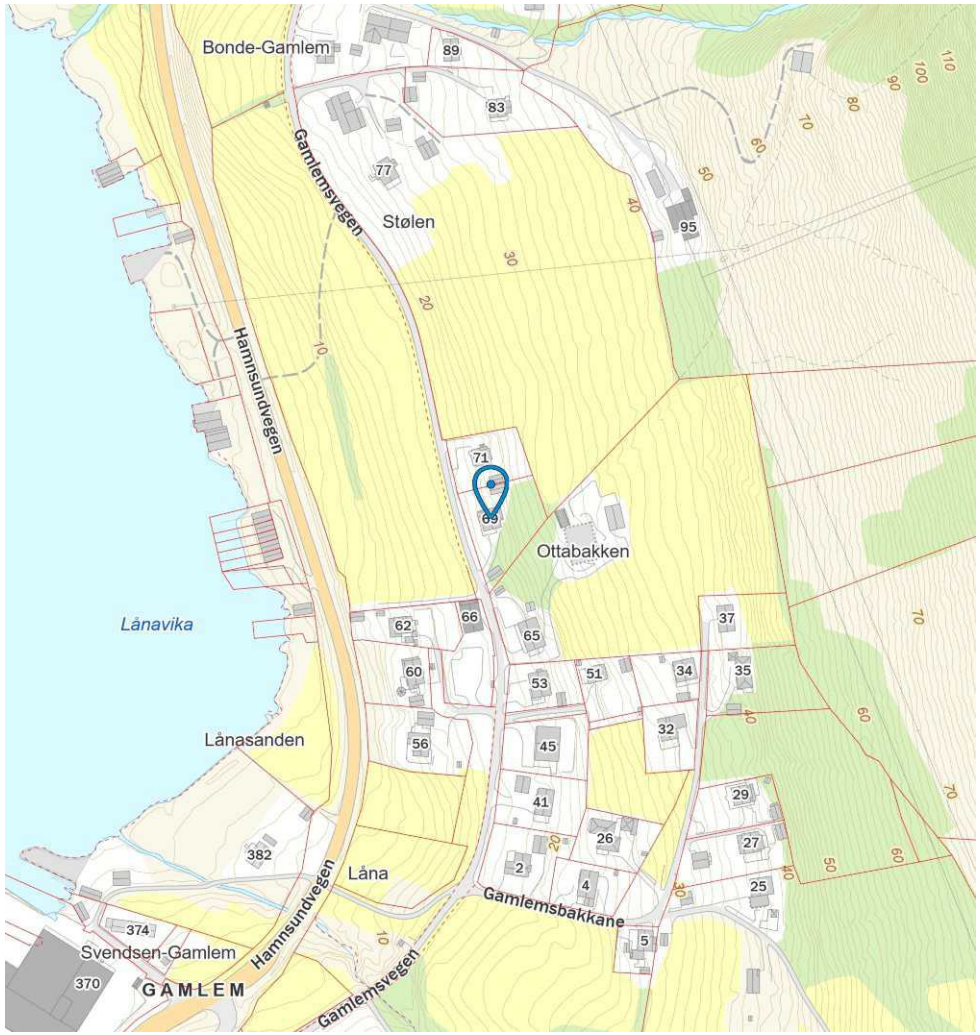


SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
HARAM kommune
gnr. 476, bnr. 28

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2247 **Eiendomsverdi ref nr:** UT1280

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

TTE CONSULT – EN DEL AV TAKSTGRUPPEN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Gamlem i Haram kommune, opplyst oppført rundt 1922. Boligen går over tre plan med kjeller, 1. etasje og loft. På eiendommen er det i tilegg oppført en garasje, bod og ett naust. Boligen har gjennomgående lav standard og bærer preg av mangelfullt vedlikehold, selv om enkelte oppgraderinger er utført. Det er registrert flere alvorlige avvik, blant annet omfattende råteskader i takkonstruksjonen og skader på kledning, vinduer, ytterdører og veranda. Det er også utbedringsbehov ved våtrom og tekniske installasjoner, samt mangler knyttet til brann- og rømningssikkerhet. Det foreligger fyringsforbud. Kjøper må påregne omfattende rehabilitering og risiko for ytterligere skader i skjulte konstruksjoner. Tilleggsbygningene har betydelig vedlikeholdsbehov, og naustet vurderes som rivningsklart.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skifertakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon (ifølge eier) med liggende bordkledning. Vinduene er malte, med 1-lags glass i underetasjen og på bad/vaskerom, ellers 2-lags glass. Hovedytterdør i teak, balkongdør i treverk og enkel kjellerdør i tre. Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 29m2. Verandaen er oppbygget av betongdekke og understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er utvendig trapp av betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, furu, teppe og belegg. Veggene er kledd med tapet, trepanel, panelplater, malte plater, strie og betongvegg. Himlingen har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet består av trebjelkelag, med betong mot grunn. Det er mursteinspipe med sotluke/feieluke. Innvendig trapp er en malt tretrapp med teppe på trinnene. Innvendige dører består av en finerdør til bad/vaskerom og profilerte tredører. Dette er et dødsbo, og det er derfor ukjent om det har vært problemer med skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger som faktura.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og ca. 13 mm fall mot sluk. Våtrommet har våtromsvinyl på gulv, det mangler tettesjikt på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 38 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggspeil m/lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje 1 › Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med overlimt vask. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Loft › Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter, laminat benkeplate og hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er utført i plast. Staking kan utføres via sluk. Merk: Grunnet alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsrør i bygningen er av eldre type støpejern eller tilsvarende. Innvendige avløpsrør i kjeller er av støpejern, utført før 1990. Staking kan utføres via sluk. Ventilasjonen er naturlig, med oppdrifts- og termisk ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjelleren. Det er sikringsskap med både automatsikringer og skrusikringer plassert i hallen med trapp til loftet. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Fuktsikringstype og materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Drenering er fra byggeår. Grunnmur er av betong, og fundament er av stein. Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert plen og div beplantning rundt eiendommen. Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990, med ukjent alder, og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og ukjent alder, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er septiktank i betong. Installasjonsår er ukjent. Oljetanken har ukjent type og installasjonsår er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	326 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	231 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke komplette tegninger av bygget. Det foreligger kun eldre tegninger av kjellerplanet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning og bruk av rommene samsvarer med godkjente tegninger. Det foreligger heller ikke ferdigattest.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

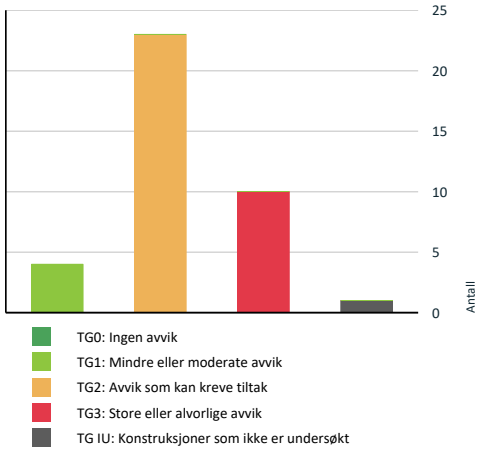
Det foreligger ikke tegninger.

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

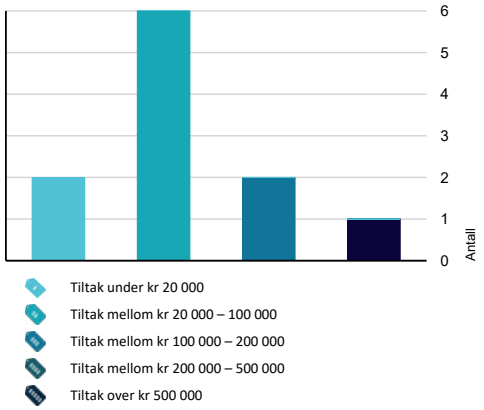
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Edlre avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Avvik: Det er registrert eternittplater på vegg og himling i ett av rommene i kjelleren.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det mangler tilstrekkelig rømning fra loft.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Håndslukkerutstyr er for gammel.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering.	Murt igjen pipeløp etter Fyringsforbud.
2020	Modernisering.	Bytte av en del gamle kabler og utskifting av noen sikkringsautomater. Utført av Zenith elektro.
2020	Modernisering.	Renoverte kjøkkenet i 1 etasjen. Utført av eier/vennetjeneste.
2015	Modernisering.	Maling og nytt gulv på badet. Utført av eier/vennetjeneste.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifertakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Merk: Taktekking er kun besiktiget fra bakkenivå på grunn av manglende sikker tilkomst. Det var også vanskelig å besiktige taket ned mot veggen, da boligen ligger i en skråning og det er et stort tre på fremsiden av boligen.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert mosegroe på taket.
- Det er registrert en manglende takstein ved mønet på takutstikket.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mosegroe på taket bør fjernes for å hindre redusert levetid på taktekkingen og for å unngå økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen.
- Manglende takstein ved mønet bør erstattes for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.





TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er nedløp, takrenner og beslag av metall.
Merk: Beslag på tak er kun besiktiget i fra bakkenivå, grunnet manglende sikker tilkomst. Anbefaler at kjøper går over og kontrollerer beslagene på tak.

Vurdering av avvik:
- Skorstein er deformert og ustabil. Toppen av den ene pipen er skadet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert rustede beslag flere steder på taket. Beslagenes alder er ukjent, noe som medfører usikkerhet om gjenværende levetid.
- Det er registrert hull i takrennene på grunn av rust.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Deformert og ustabil skorstein kan innebære fare for sammenbrudd og utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er viktig å få utført en snarlig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller sikringstiltak.

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Rustede beslag bør utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre korrosjon, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.
Alderen på beslagene er ukjent, noe som gir økt usikkerhet om tilstand og levetid. Det anbefales derfor at beslagene kontrolleres nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utskifting.

• Hull i takrennene på grunn av rust bør utbedres for å hindre lekkasjer og vannskader på fasade og grunnmur.
Det anbefales også at beslagene på tak kontrolleres nærmere, da de kun er besiktiget fra bakkenivå. Manglende kontroll kan medføre at skader eller mangler ikke oppdages, noe som øker risikoen for fremtidige vannskader.

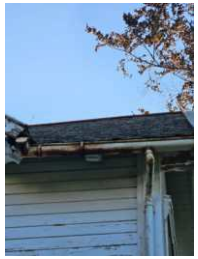
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av toppen av den ene pipen samt skadet takrenner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte-, fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen og på undertaket ved pipene.

• Det er registrert omfattende råteskader i treverk ved takutstikk/gesims. Skadene berører treverk som inngår i eller er tilknyttet takets bærende konstruksjon. Skadeomfanget er ikke fullt synlig og kan være større enn det som fremkommer ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres utbedringer av råte- og fuktskader i takkonstruksjonen og på undertaket ved pipene for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne, soppdannelse og inntrenging av fukt til øvrige bygningsdeler.

• Det anbefales at konstruksjonen åpnes og skadeomfanget kartlegges. Råteskadet treverk må skiftes/utbedres, og årsaken til fuktbelastningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport









TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon (ifølge eier) med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert manglende vedlikehold og maling av bordkledningen, noe som har ført til betydelig slitasje samt råteskader enkelte steder på bordkledningen og hjørnebordene. Råteskadene er observert på flere steder langs fasaden, spesielt der kledningen er mest utsatt for vær og fuktighet.

• Det er registrert et eldre avtrekkshull i bordkledningen som er tettet med skum.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

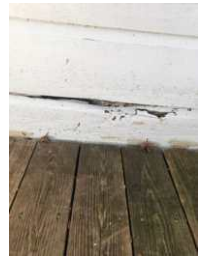
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og maling av bordkledningen for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktskader.
Råteskadet kledning og hjørnebord må skiftes ut for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen og redusere risikoen for inntrenging av fukt, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og forringelse av byggets verdi.

• Avtrekkshullet bør tettes på en fagmessig måte med egnet materiale for å sikre tilstrekkelig tetthet og varig beskyttelse mot fukt og skadedyr. Dagens løsning med skum gir økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid på kledningen.

Kostnadsestimatet gjelder kun utskifting av råteskadet kledning. Det anbefales imidlertid å skifte hele kledningen, samt utbedre luftingen bak kledningen og montere gnagersikring (musetetting).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte, med 1-lags glass i underetasjen og på bad/vaskerom, ellers 2-lags glass.
Merk: Vinduene på loftet er fra 1970, bortsett fra vinduet i stuen som er fra 1993. I 1. etasje er vinduene fra 1970 og 1968, bortsett fra på bad/vaskerom hvor vinduet er fra byggeåret. Vinduene i kjelleren er også fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vindu i underetasjen og på vindu på loftet i det ene soverommet mot vegen.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er registrert en knust rute i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Punkterte glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Den knuste ruten i kjelleren bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusere risiko for inntrenging av fukt.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av råteskadet vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i teak, balkongdør i treverk og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører. Det er påvist råte på balkongdøren og skader på kjellerdøren.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

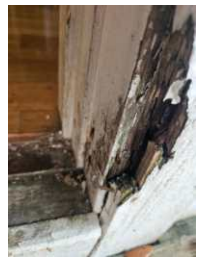
- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av kjellerdør og balkongdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 29m2. Verandaen er oppbygget av betongdekke og understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i søylen til verandaen.
- Det ble registrert skader på rekkverket.
- Det ble registrert grønske på terrassedekket og på bjelkene.
- Det er ikke registrert tettesjikt på betongdelen av verandaen. Det er tegn til fuktgjennomtrenging fra undersiden, samt betydelig mosegroing på enden av betongdekket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskadet søyle må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen og i verste fall fare for personsikkerheten.

Tilstandsrapport

• Skader på rekkverket bør utbedres for å ivareta sikkerheten og forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen. Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for personskade og redusert levetid på rekkverket.

• Grønske kan indikere fuktpåvirkning over tid, noe som kan øke risikoen for råteskader dersom tiltak ikke iverksettes. Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for ytterligere skader.

• Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt på betongdelen av verandaen for å hindre videre fuktinntrengning.
Fuktgjennomtrenging kan føre til skader på konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for råte og korrosjon.
Mosegroing bør fjernes, og årsaken til fuktproblematikken utbedres for å unngå ytterligere skader.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av råteskadet søyle.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i betongen på repoet før trappen begynner.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene bør tettes for å hindre videre utvikling av skader og for å redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning i betongen.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Gulvene er utført med parkett, laminat, furu, teppe og belegg.
Merk: Gulv er fra forskjellige årstall.

Vurdering av avvik:

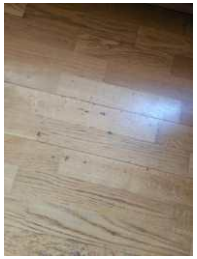
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, trepanel, panelplater, malte plater, strie og betongvegg. Himlingen har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

• Det ble registrert tegn til tidligere fuktinntrenging på drager i stuen. Det ble utført fuktmålinger uten utslag for forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

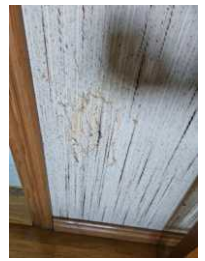
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Det bør følges opp med jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuell ny fuktinntrenging. Tidligere fukt kan ha medført skjulte skader i konstruksjonen, og det er derfor økt risiko for fremtidige fuktskader dersom årsaken ikke er utbedret.







Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag, med betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble registrert 37mm innenfor 2m i stuen på loftet samt 22mm innenfor 2m i soverommet i 1. etasjen.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det ble registrert en høydeforskjell på 44mm gjennom hele rommet i det ene soverommet på loftet, 39mm gjennom hele rommet i soverommet i 1. etasjen samt 35mm gjennom hele rommet i stuen i 1 etasjen..

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i etasjeskillet må ses i sammenheng med byggets alder og konstruksjon med trebjelkelag. Årsaken til skjevheten er ikke nærmere undersøkt. Utbedring må vurderes dersom det ønskes et rettere gulv.

• Skjevheter i etasjeskillet må ses i sammenheng med byggets alder og konstruksjon med trebjelkelag. Årsaken til skjevheten er ikke nærmere undersøkt. Utbedring må vurderes dersom det ønskes et rettere gulv.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med sotluke/feieluke.
Merk: Vedovner er koblet fra grunnet fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktmerker på pipen, noe som kan indikere fuktinntrengning.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Fuktmerker på pipen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre skade på murverket og redusere risikoen for pussavskalling, frostskader og forringelse av pipens konstruksjon.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger i rom under terreng er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen/oppbyggingen gjør dette umulig. Det er betong/murvegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

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

Konsekvens/tiltak

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

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





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp med teppe på trinnene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje på trappen.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• 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 bør vurderes overflatebehandling eller utbedring av slitasje for å opprettholde trappens utseende og levetid. Konsekvensen av manglende tiltak er hovedsakelig estetisk, men økt slitasje over tid kan føre til behov for større utbedringer.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

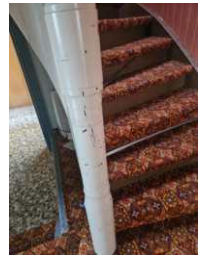
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• 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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av en finerdør til bad/vaskerom og profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Tilstandsrapport









Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Dette er et dødsbo, og det er derfor ukjent om det har vært problemer med skadedyr og fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eternittplater.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er registrert eternittplater på vegg og himling i ett av rommene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge platene står urørt, men vær oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest. Dersom platene skal fjernes, sages eller bores i, må dette utføres av godkjent firma med nødvendige vernetiltak, da asbeststøv er helseskadelig. Asbestholdig materiale skal leveres som spesialavfall.





VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger som faktura.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

• Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt på vegg, noe som medfører usikkerhet om veggens fuktsikring i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt på vegg. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om veggens fuktsikring i våtsonen, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og ca. 13 mm fall mot sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert utettheter ved rørgjennomføringer på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Utettheter ved rørgjennomføringer på gulvet bør utbedres for å sikre tett overgang og hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv, det mangler tettesjikt på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 38 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Våtrommet mangler vanntett sjikt på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggspeil m/lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med overlimt vask. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT > KJØKKEN

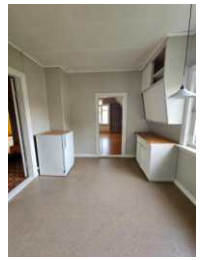
TG 2 Overflater og innredning

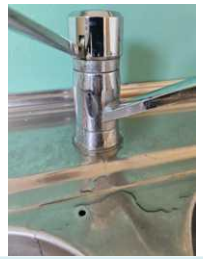
Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter, laminat benkeplate og hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Deler av kjøkkeninnredningen viser tegn til alder og slitasje.
• Det ble registrert en liten lekkasje fra kjøkkenarmaturet.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen bør vurderes for oppgradering eller utskifting ved behov, da alder og slitasje kan føre til redusert funksjonalitet eller plutselige defekter over tid.
• Lekkasje fra kjøkkenarmaturet bør utbedres snarest for å unngå vannskader og fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.







LOFT > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Det anbefales å etablere avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Staking kan utføres via sluk.
Merk: Grunnet alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsrør i bygningen er av eldre type støpejern eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent alder på avløpsrørene av plast og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere kontroll av avløpsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, samt fastslå alder og tilstand.
Konsekvensen av usikker alder og tilstand er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, samt uforutsette kostnader ved plutselig svikt.

Det er ukjent alder på avløpsrør i plast.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Edlre avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i kjeller er av støpejern, utført før 1990. Staking kan utføres via sluk.

Vurdering av avvik:

• Sluket i kjelleren er betydelig rustet og har skader som påvirker funksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket i kjelleren bør skiftes ut eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er naturlig, med oppdrifts- og termisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er plassert i et rom med sluk, men det er ikke etablert membran/tettesjikt på gulv. Det er derfor fare for at det kan oppstå skadet på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres membran eller annet egnet tettesjikt på gulvet for å hindre at vann ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningen.



⚠ 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

Det er sikringsskap med både automatsikringer og skrusikringer plassert i hallen med trapp til loftet.

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det mangler tilstrekkelig rømning fra loft.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Håndslukkerutstyr er for gammel.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstype og materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong, og fundament er av stein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert plen og div beplantning rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Det anbefales å innhente en skredfareutredning ved planlegging av utbygging eller vesentlige terrengendringer.
Konsekvensen av å ikke vurdere skredfare er økt risiko for skade på bygning og personer ved eventuelle ras eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990, med ukjent alder, og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og ukjent alder, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong. Installasjonsår er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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



TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken har ukjent type og installasjonsår er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

• Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Tilstandsrapport

• 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.

• Avvik: Det er registrert eternittplater på vegg og himling i ett av rommene i kjelleren.

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det mangler tilstrekkelig rømning fra loft.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Håndslukkerutstyr er for gammel.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• 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.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge platene står urørt, men vær oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest. Dersom platene skal fjernes, sages eller bores i, må dette utføres av godkjent firma med nødvendige vernetiltak, da asbeststøv er helseskadelig. Asbestholdig materiale skal leveres som spesialavfall.

• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Det anbefales å innhente en skredfareutredning ved planlegging av utbygging eller vesentlige terrengendringer.
Konsekvensen av å ikke vurdere skredfare er økt risiko for skade på bygning og personer ved eventuelle ras eller skred.

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

231 m²/172 m²

Enebolig: 4 Bod, Teknisk rom, Entré, Bad/vaskerom, 2 Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Kott

Andre bygg: Bod, Garasje, Naust
Bruksareal andre bygg: 95 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering

Enebolig på Gamlem i Haram kommune, opplyst oppført rundt 1922. Boligen går over tre plan med kjeller, 1. etasje og loft. På eiendommen er det i tilegg oppført en garasje, bod og ett naust. Boligen har gjennomgående lav standard og bærer preg av mangelfullt vedlikehold, selv om enkelte oppgraderinger er utført. Det er registrert flere alvorlige avvik, blant annet omfattende råteskader i takkonstruksjonen og skader på kledning, vinduer, ytterdører og veranda. Det er også utbedringsbehov ved våtrom og tekniske installasjoner, samt mangler knyttet til brann- og rømningssikkerhet. Det foreligger fyringsforbud. Kjøper må påregne omfattende rehabilitering og risiko for ytterligere skader i skjulte konstruksjoner. Tilleggsbygningene har betydelig vedlikeholdsbehov, og naustet vurderes som rivningsklart.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt og kommunale avgifter ekskl. vann(ekstern leverandør) ca.	Kr.		10 252
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**10 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 550 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**80 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**110 000**

Naust

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 740 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 250 000**

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

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

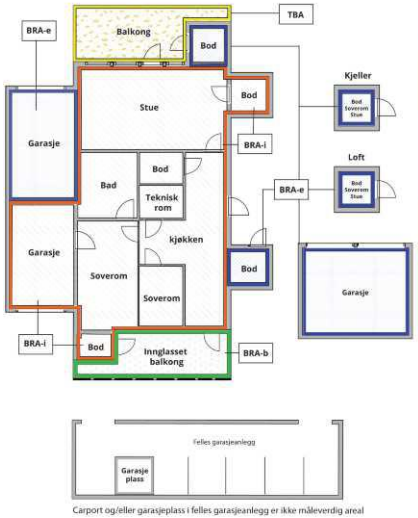
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

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)
Kjeller		59		59		15	74
Etasje 1	93			93	29		93
Loft	79			79			79
SUM	**172**	**59**			**29**	**15**	**246**
SUM BRA	**231**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, teknisk rom	
Etasje 1	Entré, bad/vaskerom, hall m/trapp, soverom, kjøkken, stue		
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, kott		

Kommentar

Kjeller har en himlingshøyde på ca. 1,90–2,10 m i store deler av arealet. I den ene enden er himlingshøyden derimot ca. 1,82 m over et areal på ca. 15 m². Areal med himlingshøyde under 1,90 m er ikke måleverdig som BRA og er oppgitt som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke komplette tegninger av bygget. Det foreligger kun eldre tegninger av kjellerplanet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning og bruk av rommene samsvarer med godkjente tegninger. Det foreligger heller ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er registrert manglende tilfredsstillende rømningsmulighet fra loftet. Det foreligger ikke tilstrekkelig tegningsgrunnlag for å kontrollere boligens godkjente planløsning og bruk. Det kan derfor ikke vurderes om det foreligger ulovlige bygningsmessige endringer eller bruksendringer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

Kommentar

Innvendig er det registrert lav takhøyde på ca. 1,90 m. Det er montert to dragere som ekstra understøttelse av takkonstruksjonen, og under disse er høyden målt til ca. 1,82 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Naust	

Kommentar

Arealet til naustet var vanskelig å måle nøyaktig da naustet var falleferdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Marius Eikrem Maaseide	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	476	28		0	1951.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamlemsvegen 69

Hjemmelshaver

Gamlem Berit Oddrun Bjørnøy, Sjåstad Monica, Bjørnøy Olaug Irene, Sjåstad Torgeir Cato

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gamlem, like nord for Søvika. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barneskole, dagligvarebutikk. Kort vei til småbåthavn på Terøya. Ca 17 km til kommunesentrumet i Brattvåg med ungdomsskole, videregående skole og de fleste sentrumsfunksjoner. Ca 20 km til Vatneeidet og 28 km til Digerneset. Det er flotte tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet privat vannverk

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
1580 153471 Søvik - Gamlem del 2 (29.6.1989) Boliger
1580 153471 Søvik - Gamlem del 2 (29.6.1989) Fritidsbebyggelse
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
Friluftsområde - Nåværende Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
Gul sone iht. T-1442 Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
Ras- og skredfare Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert plen og div beplantning rundt eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunens analysekart ligger eiendommen/deler av eiendommen i område med" Støy rød sone veg (over 65 dBA), Støy gul sone veg (55-65 dBA", "Jord- og flomskred - Potensiell skredfare", "KvikkleireskredAktsomhet". Megler kan orientere nærmere vedrørende betydningen av dette.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Bodbygget på ca. 26 m² er oppført med fundamentering/konstruksjoner mot grunn av betong og tre. Veggene er av bindingsverkskonstruksjon i tre med liggende bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med skiferstein. Boden har tregulv, vinduer og doble tredører. Bodbygget er i svært dårlig forfatning. Det er registrert omfattende slitasje og råteskader, blant annet i bærende trekonstruksjoner i gulvet. Taket har manglende/skadde skifersteiner og åpninger/hull, med pågående lekkasje og fuktskader i takkonstruksjonen. Det er også registrert betydelig slitasje og skader på utvendig kledning og øvrig treverk.

Bygget vurderes å ha behov for omfattende rehabilitering, alternativt riving og gjenoppføring. Bodbygget er ikke tilstandsvurdert i sin helhet, kun overordnet beskrevet.

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

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasjen på ca. 24 m² er oppført med betonggulv og vegger av betong. Taket har saltakkonstruksjon tekket med skiferstein. Garasjen har treport og vinduer.
Det var begrenset mulighet for besiktigelse av deler av taket, den ene ytterveggen og bakveggen på grunn av tett vegetasjon. Innvendig er det registrert lav takhøyde på ca. 1,90 m. Det er montert to bjelker som ekstra understøttelse av takkonstruksjonen, og under disse er høyden målt til ca. 1,82 m.

Garasjen fremstår generelt med betydelig aldersslitasje og vedlikeholdsbehov. Eier må påregne vedlikehold og rehabilitering av bygget. Garasjen er ikke tilstandsvurdert i sin helhet, kun overordnet beskrevet.

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

Naust



Anvendelse
Naust

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget er rivningsklart.

Vedlikehold
Bygget er rivningsklart.

Beskrivelse
Naustet har et anslått areal på ca. 45 m². Nøyaktig oppmåling var vanskelig å gjennomføre da bygget har betydelige skjevheter og forskyvninger, samt at deler av ytterveggene mangler. Naustet er oppført i trekonstruksjoner med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon med bordtak/undertak, og deler av taket er tekket med bølgeplater. Naustet er i svært dårlig forfatning og har omfattende skader og deformasjoner i konstruksjonen. Deler av veggene har kollapset eller mangler, og det er betydelige åpninger og skader i taktekking og undertak. Bygget har store skjevheter og fremstår delvis sammenrast. Naustet vurderes som rivningsklart. Naustet er ikke tilstandsvurdert i sin helhet, kun overordnet beskrevet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.09.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.09.2026	Kjøper må lese igjennom egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.09.2026	Anbefaler at kjøper setter seg inn i kommunale dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamlemsvegen 69 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 28
1580 HARAM

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Sjåstad, Torgeir Cato
28.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Torgeir Cato Sjåstad

Boligen

Gamlemsvegen 69
6280 Søvik

1580-476/28/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Beskrivelse av arbeidet: Maling og nytt gulv

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Tak er dårlig
Naust er falleferdig
Uthus er i dårlig forfattning
Fyringsforbud pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Ja

Punktert vindu kjøkken
Dårlige vinduer kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Fyrkjele utkoblet grunnet nye regler om fyring med olje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Fyringsforbud

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Murt igjen pipeløp

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Zenith elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av en del gamle kabler og utskifting av noen sikkringsautomater

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Inngangsparti og bad er påbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Ja**

Har ikke eget bad og inngang

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Naust er falleferdig
Uthus er i dårlig forfatning

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

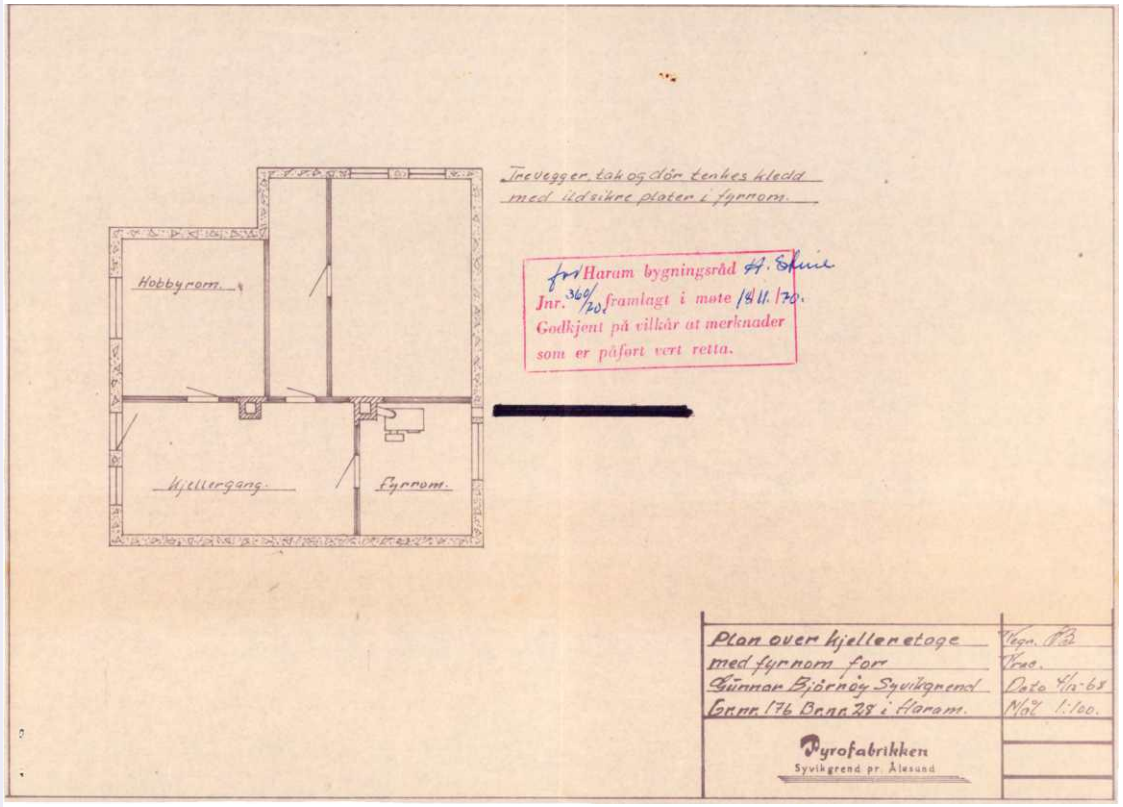
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.



Haram kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamlemsvegen 69 6280 SØVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

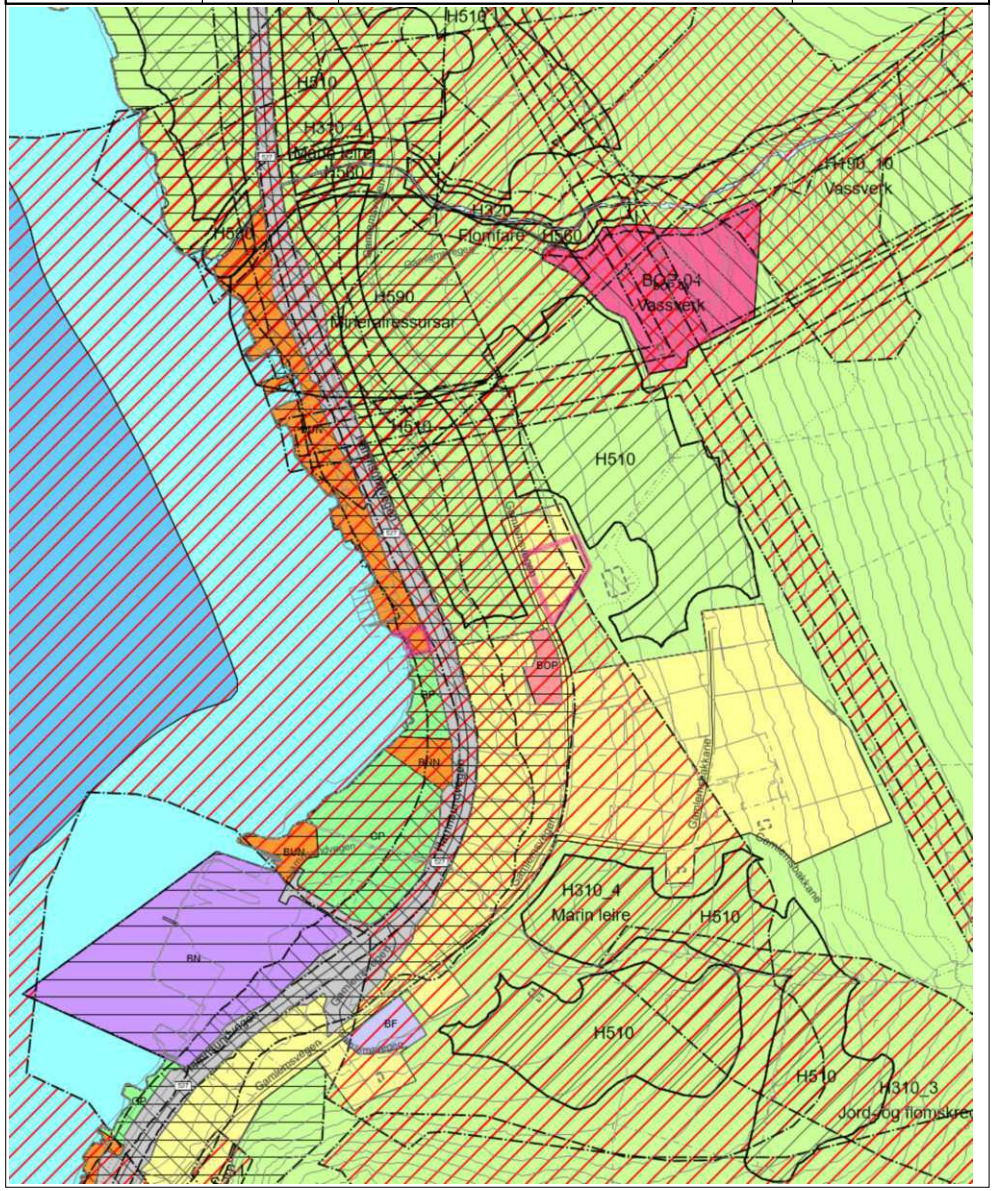
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Takkant
- Veranda
- Eiendomsgrense generert
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant
- Høydekurve 1m Haram
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Frisiktsone
- Fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Annet friområde
- Annet fellesareal
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Steingjerde
- Slipp
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur
- Påskrift reguleringsplan
- Avkjørsel
- Planlagt bebyggelse
- Regulert kant kjørebane
- Boligområde
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Annen veggrunn
- Kommunalteknisk virksomhet
- Kommunalveg gatenavn.
- Mønelinje
- Taksprang
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Industri
- Jord- og skogbruk
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel

Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamlemsvegen 69 6280 SØVIK			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

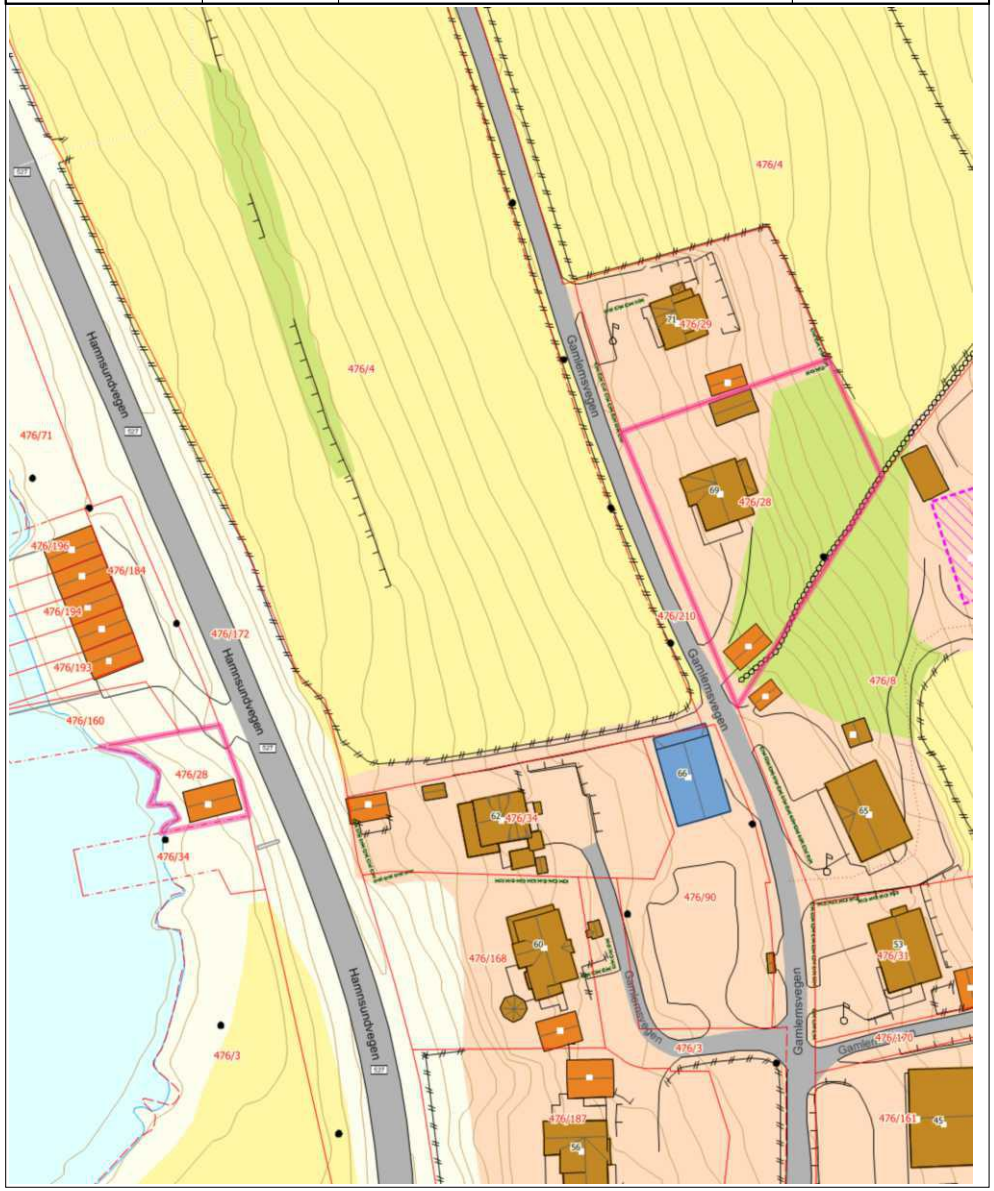
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landbruk
- Bevaring naturmiljø
- Hensyn for sikring av mineralressurser
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringssoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Park - Nåværende
- 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
- Farleder - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamlemsvegen 69 6280 SØVIK			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Slipp
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Veg
- Trapp
- Høydekurve 1m Haram
- Eiendomsteig
- Kystkontur
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Havflate
- Annet

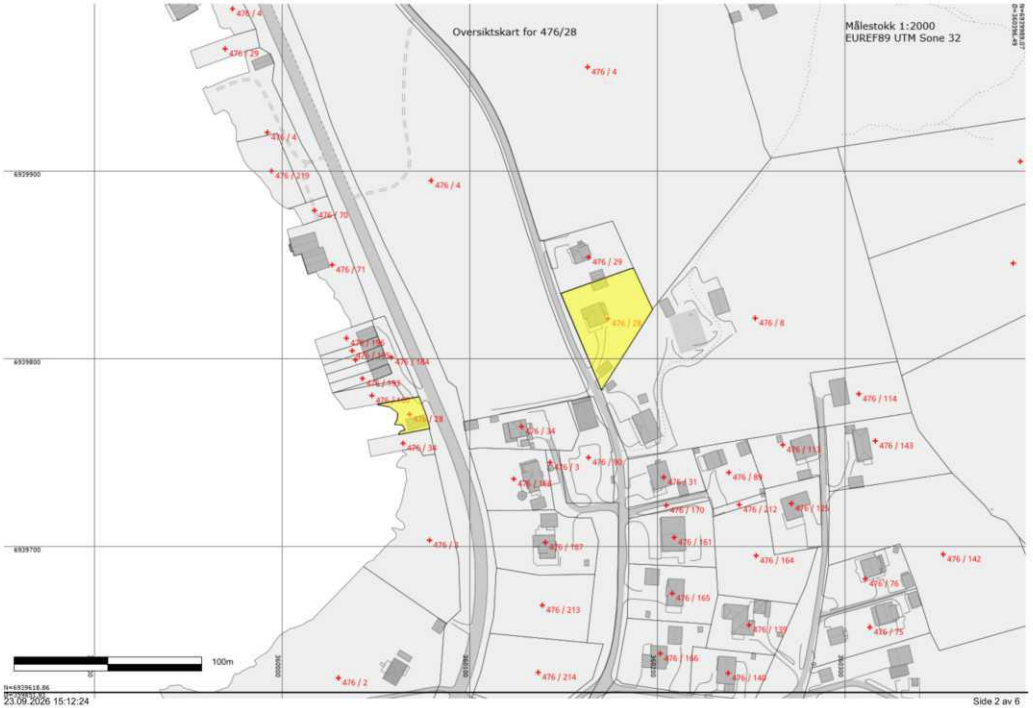
Haram kommune

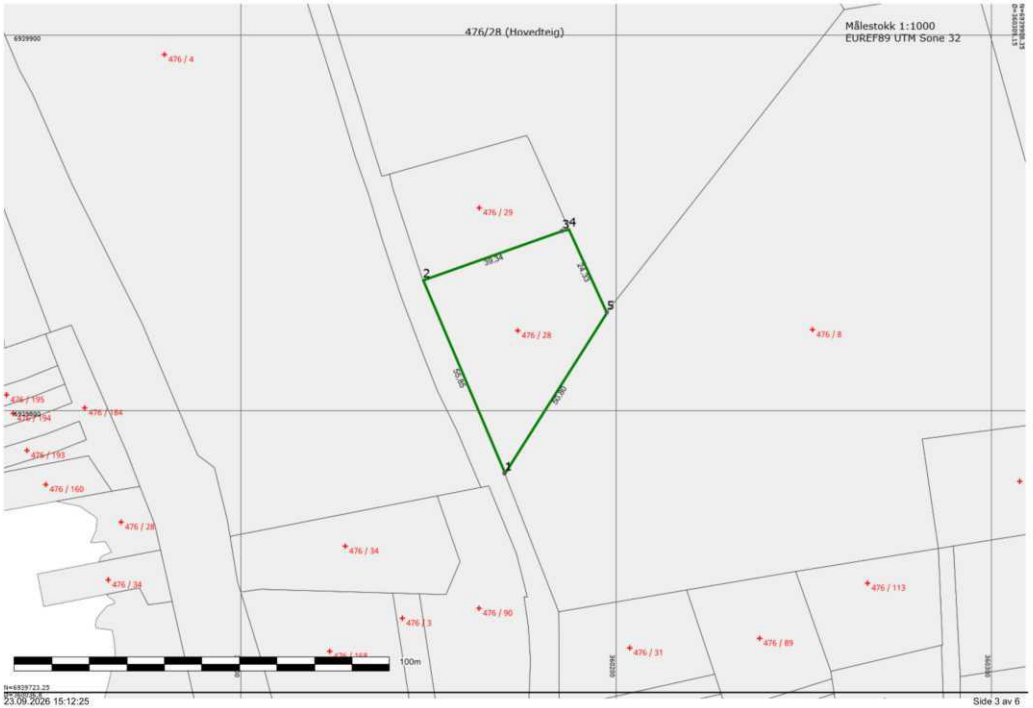
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**476**	**28**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





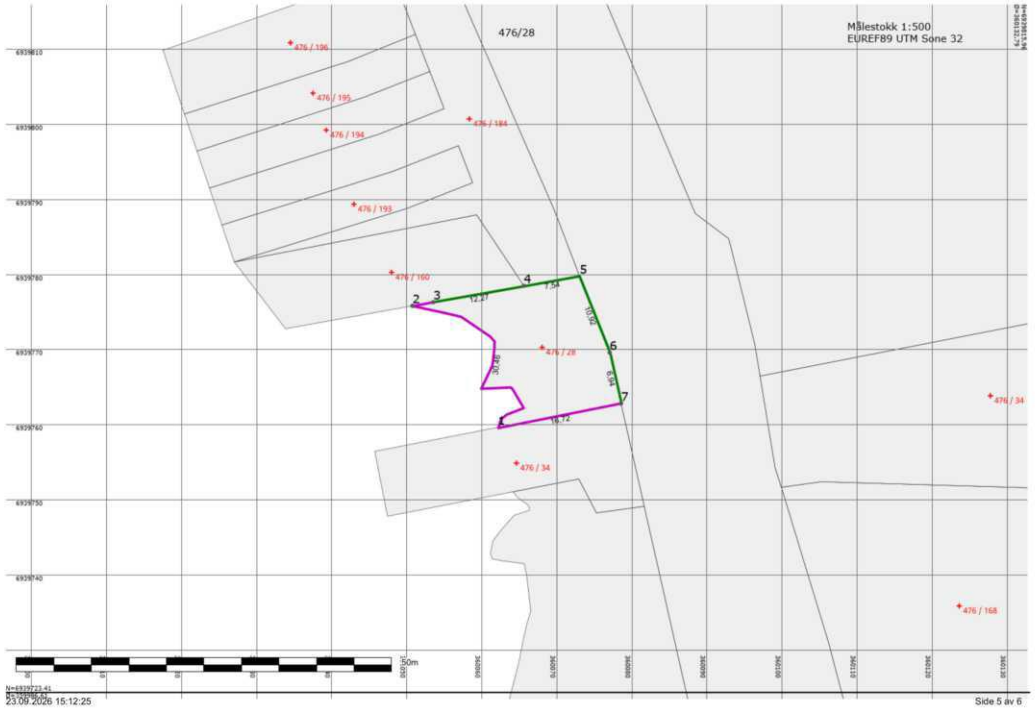
Areal og koordinater

Areal: 1670,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6939821,26 Øst: 360173,79

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6939783,29	360170,25	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	19	
			55,85	Ikke hjelpelinje		19	
2	6939834,71	360148,46	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	19	
			39,34	Ikke hjelpelinje		19	
3	6939847,82	360185,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			1,91	Ikke hjelpelinje		14	
4	6939848,31	360187,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			24,33	Ikke hjelpelinje		19	
5	6939826,17	360197,49	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	19	
			50,80	Ikke hjelpelinje		19	



Areal og koordinater

Areal: 281,50 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6939770,26 Øst: 360068,09

Ytre avgrensning

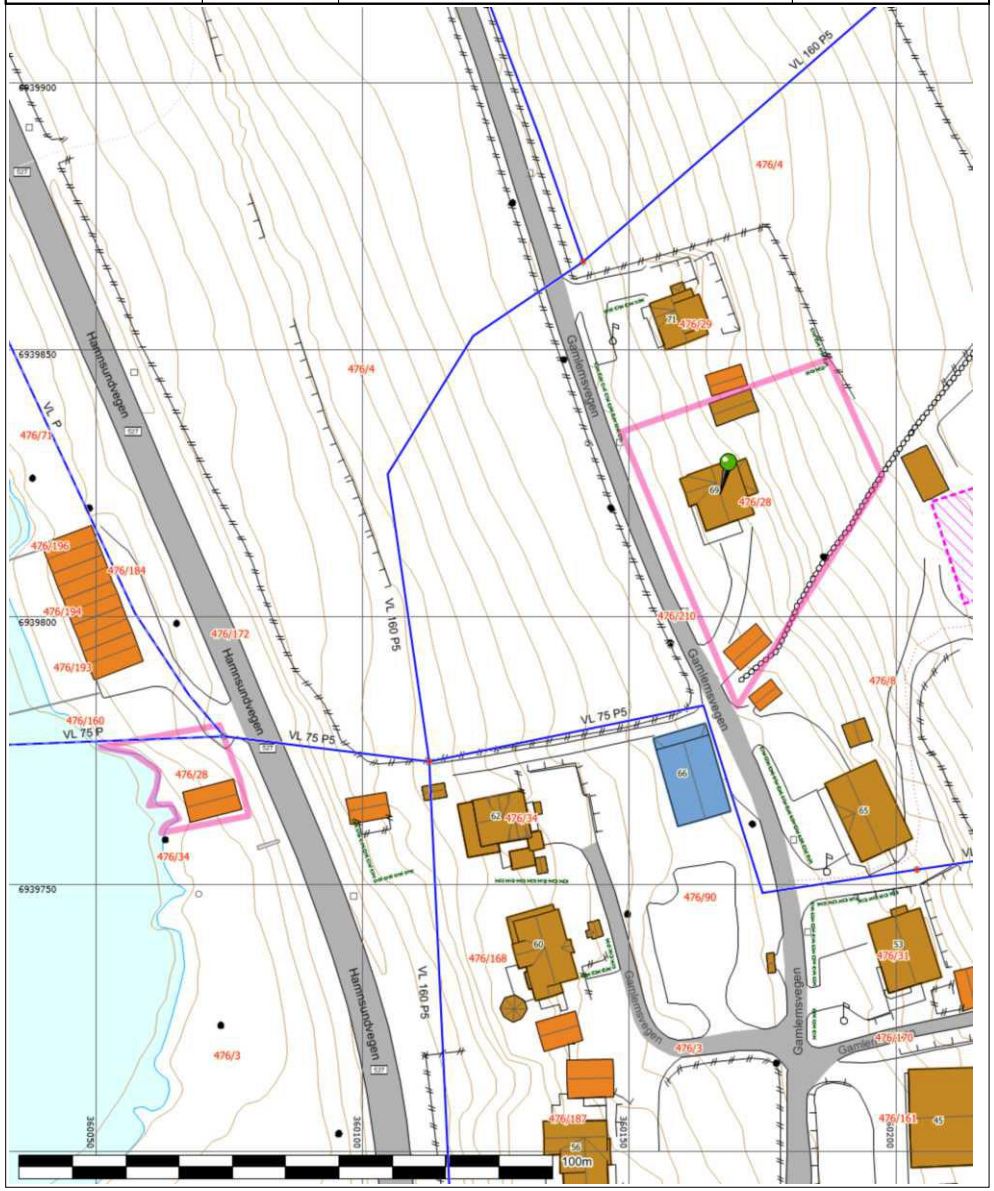
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6939759,62	360062,18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			30,46	Vannkant	Papirkopi	200	
2	6939775,80	360050,81	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			2,80	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
3	6939776,30	360053,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			12,27	Ikke hjelpelinje		14	
4	6939778,48	360065,64	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			7,54	Ikke hjelpelinje		14	
5	6939779,75	360073,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			10,92	Ikke hjelpelinje		14	
6	6939769,59	360077,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			6,94	Ikke hjelpelinje		14	
7	6939762,82	360078,59	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			16,72	Ikke hjelpelinje		200	

Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamlemsvegen 69 6280 SØVIK			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Hekk
- Steingjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Høydekurve 1m Haram
- Havflate
- Fylkesveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Sti
- Bolig
- Veg
- Eiendomsteig
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Slipp
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Takkant Annen Bygning
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Kystkontur

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		

Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamlemsvegen 69 6280 SØVIK			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Traktorveg midtlinje
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Sti
- Traktorveg
- Steingjerde
- Slipp
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Haram
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Havflate
- Fylkesveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Sti
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kystkontur
- Bolig
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp

Ålesund brannvesen

OLAUG IRENE BJØRNØY
Gamlemsvegen 69
6280 SØVIK

Saksnummer	1030940
Dokumentdato	29.02.2024
Kontrolldato	28.02.2024
Saksbehandler	Tom Arild Sjøholt
Gnr/bnr.	476/28
Adresse	Gamlemsvegen 69
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Tilsynsrapport

Innledning

Ålesund brannvesen KF gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 28.02.2024 i Gamlemsvegen 69, bruksenhet H0101, 6280 SØVIK. Hensikten med tilsynet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten, samt at minimumskravet for varsling og slukkemiddel er ivaretatt.

Tilsynsadresse: Gamlemsvegen 69, bruksenhet H0101, 6280 SØVIK
Gnr/Bnr: 476/28

Tilstede ved tilsynet

For eier: OLAUG IRENE BJØRNØY

For brannvesenet: Tom Arild Sjøholt

Avvik

Følgende avvik ble avdekt:

Generelt
1. Det mangler røykvarslere i boenheten.
Avvik fra: Lokal forskrift §5
Kommentar: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

2. Det er ikke utført service eller kontroll på slukkemiddel.
Avvik fra: Lokal forskrift §5
Kommentar: Det er krav til vedlikehold av slukkemiddel i bolig.

Generelle kommentarer:
Anbefalt slukke middel ABC Pulver 55A.

Hva må du gjøre nå?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 30.03.2024 som beskriver:
- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?
Den må du merke med saksnummer 1030940, og sende oss på e-post: **brannforebyggende@aabv.no** eller som brev til: Ålesund brannvesen KF, Sjømannsvegen 1B, 6008 ÅLESUND.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke er årsak til brann eller annen skade. Det omfatter også kontroll av minimumskravet til antallet røykvarslere og slokkemiddel i boligen. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.
Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6, samt forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

1. Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
2. Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
3. Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst
4. Eiere av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverket har brannalarmanlegg eller tilstrekkelig mengde røykvarslere.
5. Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst et av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
   A. Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm. fast tilkoblet vannforsyningsnett
   B. Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
   C. Skum- eller vannapparat på minst 9 liter
   D. Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
   E. Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Tilbakemelding og reaksjonsformer

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

I samsvar med lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer blir vurdert dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen utløpet av fristen.

Vedtak om pålegg om retting innen en fastsett frist, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37, 1.ledd.

Hvilket av de følgende alternativene som skal brukes må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37, 2.ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Med vennlig hilsen

Tom Arild Sjøholt
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slokkeutstyr

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

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

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

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

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aabv.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260185 / Endre Bakke, tlf. 981 88 804
Gamlemsvegen 69, 6280 Søvik.
Gnr. 476, Bnr. 28 og Gnr. 476, Bnr. 70, Haram kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260185
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Endre Bakke
Eiendomsmeglerfullmektig

981 88 804
endre.bakke@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no