

# Olavetuftvegen 3

ØRSKOG

notar



Prisantydning Kr. 3 250 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig BRA-i/BRA Total 113/137  
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



# Olavetuftvegen 3

Halvpart av tomannsbolig | Garasje med elbillader | Romslig sydvendt terrasse | 2 bad | 3 soverom

Adresse	Olavetuftvegen 3 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 100 240,-
Totalpris	Kr 3 350 240,-
BRA-i/BRA Total	113/137 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt tomannsbolig
Byggeår	2001
Soverom	3
Etasje	2

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig på Lande, like øst for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Boligen fra 2001 går over 2 etasjer og inneholder bla. 3 soverom, 2 bad, vaskerom og en fin og trivelig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Utgang fra stua til en romslig sydvendt terrasse med gode solforhold. Fin utsikt vestover mot Liafjellet og Ørskogvika fra terrassen. Bad i 1.etg. fremstår som pent og moderne og ble oppusset i 2018. I tillegg har eiendommen gruset tilkomst/biloppstillingsplass samt en enkel garasje med el-billader og lagringshems. Gangavstand til barnehage på Lande samt folkehøgskole. Ca. 3 min kjøretur til barne- og ungdomsskole, ca. 25 min til Moa, ca. 35 min til Ålesund sentrum og ca. 15 min til Digerneset. Flotte turmuligheter i nærområdet.

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



### Audun Sjøholt

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	19
Vedlegg	22
Budgivning	75

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Ditt nye nabolag

## **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger på Lande, like øst for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Det er gangavstand til Sjøholt sentrumsområde, som ligger ca. 1,5–2 km unna, og tilbyr butikker, kafé, skole, barnehage, bank og idrettsanlegg med idrettshall og kunstgressbane. Området har gode transportforbindelser med ca. 30 minutters kjøring til Moa og ca. 40 minutter til Ålesund sentrum.

## **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG

### OPPDRAKSNUMMER

1-0077/26

### SELGER

Sindre Smevoll  
Annette Sortehaug

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 696, bruksnummer 97, seksjonsnummer 5 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

### TOMT

Eiet tomt på 2.359 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Det er på tomten ei garasje på nordvestre del av tomten. Inngang til boligen fra nord med overbygget inngangsparti hvor det er lagt fliser. Ellers singel mellom bolig og murkant mot skråning mot nord. Det er gangsti på nordsiden til areal/veg på nordsiden. Inngang til lagringshems på garasje fra nord. Det er bygget en treterrasse med utgang fra stue foran boligen mot sør i 2018. Plenareal foran treterrasse. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 09.04.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

## BYGGEÅR

2001

## BYGEMÅTE

### UTVENDIG:

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2001, med hovedetasje, loft og kryploft.

Byggegrunnen er ukjent. Fundamenteringen består av en støpt plate.

Grunnmuren er en ringmur av betong, hvor den synlige delen er malt.

Dreneringen er fra byggeåret og er vurdert basert på alder og fraværet av en kjeller.

Bygningens vegger er oppført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en utvendig fasade av liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, som er besiktiget fra kryploftet hvor det er lagt gulv. Taktekingen er utført med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er laget av metall fra byggeåret. Nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag med en støpt plate mot grunnen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, inkludert et overlysvindu på badet. Hovedytterdøren, balkongdøren fra stuen og balkongen fra vaskerommet er alle malte og utført i tre. Uteboden har en malt tredør.

Eiendommen har en sørvendt treterrasse med utgang fra stuen, konstruert med et trekkverk. Ved inngangspartiet er det en flislagt platt.

### GARASJE:

Garasjen er oppført med støpt betonggulv, betongvegger og en takstolkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Den har en leddport i tre med portåpner, en nyere ytterdør og innlagt strøm. I tillegg er det en lagringshems med utvendig luke mot nord.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Enkelte steder går kledning nesten helt ned i terreng/fliser mot nord.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er mindre fuktskjolder i taktroplater og spikere som har bommet på takstoler, men ikke målt unormal fuktighet

ved stikkprøver.

I enkelte sperrerom går isolasjon helt ut i undertaksplatene.  
Det har tidligere vært påvist mindre spor etter mus ved pipe.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjøyheter i muren.  
Muren siger noe ut, stedvis noe løse heller.

- Våtrom - Loft > Bad loft - Overflater vegger og himling

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist manglende fuge i underkant av veggplater i dusjsone.  
vindu er rett over badekar.

- Våtrom - Loft > Bad loft - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Loft > Bad loft - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføring under servant.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dette er et vaskerom hvor håndtering av eventuelt lekkasjevann er viktigst. Dette forholdet er ivaretatt i høydeforskjell.

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

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføring på avløp under skyllekar har ikke tilfredsstillende tetting.

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

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er fuget/brukt lim mellom sluk/slukrist, vanskeliggjør vurdering.

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

Avvik: Det er påvist at laminatgulv har stedvis manglende laminatgulv ved sokkel på innredning.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Anlegget fungerer kun på høyeste stille.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Gjelder sentralstøvsuger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, våtsone grenser mot naboseksjon, yttervegg og flislagt bad. Jfr vurderingene under de andre konstruksjonene på våtrommet.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

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

**VIKTIG**

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

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Ladeboks.

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

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- De fleste veggoverflater er malt opp igjen senere tid.
- Acel AS har 10.4.2024 gjort arbeid på boligen: Lagt opp ny kurs 3x32A til elbillader. Montert overspenningsvern. Lagt opp fast installasjon i garasje. Montert en stikkontakt, en stikkontakt for portåpner, en utvendig stikkontakt, sikkerhetsbryter for varmepumpe, bryter og kabel til eksist. taklampe og bryter og kabel til utelampe (ikke montert utelampe)." Det foreligger Ok dokumentasjon på dette arbeidet.

2018:

- Bad er oppusset gjennom tidligere eier, ingen dokumentasjon utover opplysninger i egenerklæring om at rørarbeid er utført av rørlegger Ekornes, og flisarbeid av Vinko Tomic.

2017:

· Ny måler i 2017.

2016:

· Ca-årstall. Det var før eier kjøpte boligen en lekkasje fra kjøkkenbenk som medførte nye gulv etc, utført gjennom forsikringselskap.

2014:

· Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2014.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2018:

· Bygd av tidligere eier (ufaglært).

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boliger - nåværende ihht kommunedelplan for Ørskog datert 01.06.2006. Området syd for eiendommen er regulert til parkareal.

Eiendommen er avsatt til boligformål ihht - nåværende ihht kommunedelplan for Ørskog datert 01.06.2006.

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

### **OPPVARMING**

Varmekabler på bad i 1.etasje. Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2014. Boligen har elementpipe og vedovn.

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

### **PARKERINGSFORHOLD**

Gode parkeringsmuligheter i garasje samt på tomten. Det er montert elbillader i garasje.

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

Privat vannverk - Ørskog vassverk. Offentlig avløp. Privat avstikker fra offentlig veg.

### **ADGANG TIL UTLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest angående tomannsbolig på gnr 96, bnr 97, snr 5 og 6 datert 15.08.2001.

Det foreligger et vedtak samt stemplet byggetegninger vedrørende garasjen datert 27.12.2000. Tiltaket kommer inn under bestemmelsene i §86 a i plan og bygningsloven og trenger ikke tillatelse etter §93, men en gjør for ordens skyld oppmerksom på at tiltakshaver selv er ansvarlig for at relevante bestemmelser i lov- og forsikring er fulgt under arbeidet. Kommunen skriver at siden det står en tatt i bruk dato i matrikkelen så må vi anta at det er gitt beskjed tidligere, enten muntlig eller ved innlevering av ferdigmelding.

### **BYGGETEGNINGER:**

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

### **RADONMÅLING**

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

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

## INNHold

1.etasje inneholder bad, vaskerom, bad 1.etg og stue/kjøkken.

Loftet inneholder bad, hall m/trapp, bod og 3 soverom.

Boligen har også en utebod på ca. 5 kvm samt en romslig terrasse på ca. 39 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 22.09.2020, utført av Frode Mauren.

## STANDARD

### Kjøkken

Kjøkkenet i første etasje har innredning fra byggeår (2001) med malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Gulvet har laminat. Det er fliser over kjøkkenbenken og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

### Bad loft

Badet på loftet er fra byggeår (2001) og har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i taket. Rommet er utstyrt med badekar, wc, dusjvegger og en innredning med servant. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og tilluft gjennom luftespalte ved døren.

### Bad 1. etasje

Badet i første etasje har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i taket. Tiltak på badet ble utført i 2018. Badet er utstyrt med en innredning med servant, vegghengt wc og dusjdører. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte ved døren.

### Vaskerom 1. etasje

Vaskerommet fra byggeår (2001) har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med skyllekar og har opplegg for vaskemaskin. Det er dør ut fra vaskerommet. Ventilasjonen er mekanisk avtrekk med tilluft gjennom luftespalte ved døren.

### Innvendige overflater

Gulv: Nyere laminat i loftsetasje og hovedetasje. Vinyl i bod og utebod.

Vegger: Malte veggflater i loftsetasje og malte tapetserte vegger i hovedetasje. Uteboden har panelte vegger.

De fleste innvendige vegger er malt opp igjen senere år.

Himling: Malt panel i taket i loftsetasjen og himlingsplater i hovedetasjen. Boden har ubehandlet panel og uteboden har panelt tak.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår (2001). Stoppekran er plassert i vaskerom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, med lufting over tak.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft gjennom vindusventiler. Anlegget er montert på kryploft.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra byggeår (2001).

- Andre installasjoner: Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe i stuen fra ca. 2014. Boligen har sentralstøvsuger fra byggeår (2001) med motor på kryploft over bod.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr er integrert.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

## AREALER

BRA - i: 113 m<sup>2</sup>

BRA - e: 24 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 137 m<sup>2</sup>

TBA: 39 m<sup>2</sup>

## VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Bad, vaskerom, bad 1.etg og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod.

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Bad, hall m/trapp, bod og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m<sup>2</sup> Terrasse.

## GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Garasje

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Ja. Jfr liste i taksten.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 3 250 000,-

##### VERDITAKST

Kr 3 250 000,-

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 913,- pr år 2026

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, avløp og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

##### EIENDOMSSKATT

Kr 4 589,- pr 2026

##### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

##### VANNAVGIFT

Årlig kr 3 000,-

Vannavgift år: 2026

##### INFO VANNAVGIFT

Avgiften fordeles 2 ganger i året.

##### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 780 750,- som primærbolig for 2026

##### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 123 000,- som sekundærbolig for 2026

##### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

##### OMKOSTNINGER

kr. 3 250 000,- (Prisantydning)

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

kr. 81 250,- (Dokumentavgift)  
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)  
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 100 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 350 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

##### **HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2000/8892-2/58 11.07.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### **GRUNNDATA**

2000/8892-1/58 11.07.2000 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 77/502

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

2020/1628364-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 96 BNR: 97 FNR: 0 SNR: 5

2024/271376-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 696 BNR: 97 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

## GRUNNBOKSDATO

12.03.2026

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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

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

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

### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

### Eierbegrensning

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

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

13.04.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

### MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

### MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.40% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommunalkart
- Byggetegninger
- Planskisser
- Ferdigattest
- Energiattest

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

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

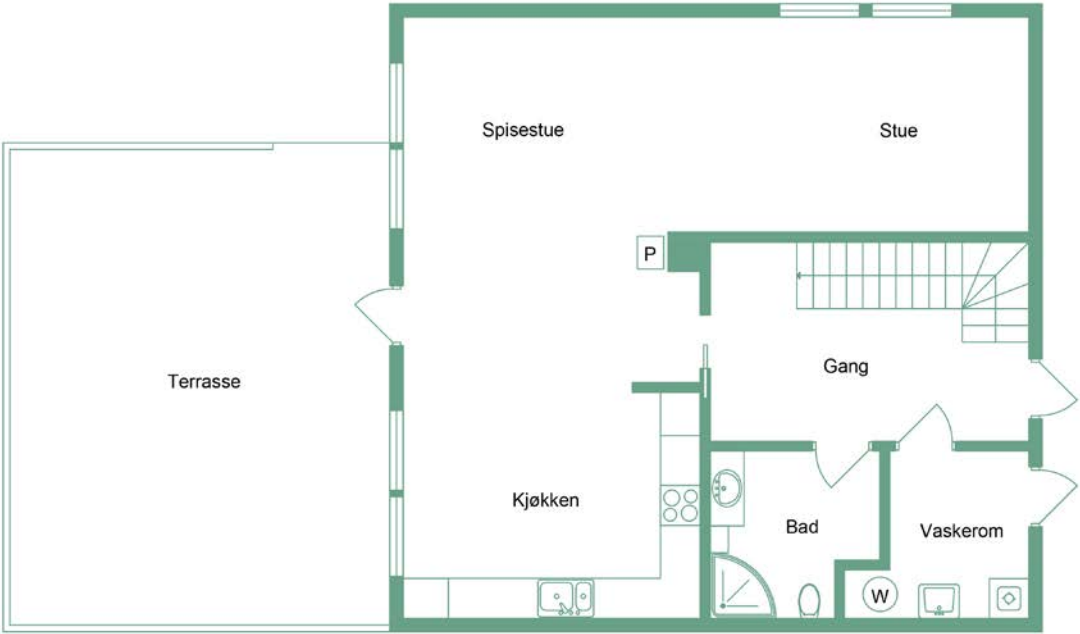
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

# Plantegning



Olavetuftvegen 3

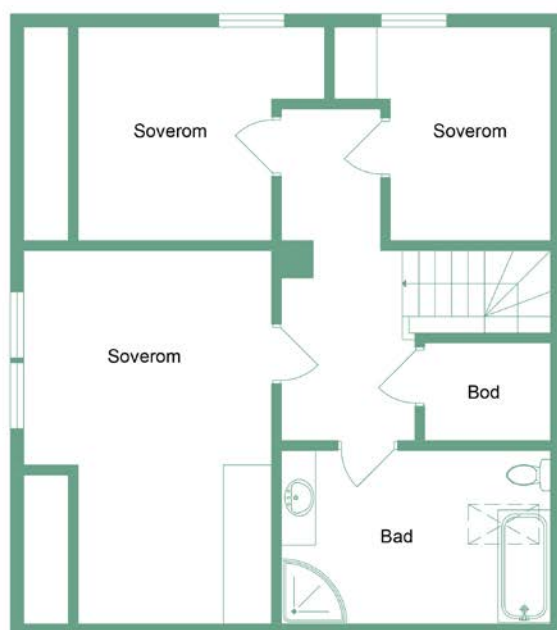
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Olavetuftvegen 3

2 Etg

notar.no @@notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## OLAVETUFTVEGEN 3


- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommunalkart
- Byggetegninger
- Planskisser
- Ferdigattest
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Vertikaldelt tomannsbolig

 Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG

 ÅLESUND kommune

 gnr. 696, bnr. 97, snr. 5

## Markedsverdi

### 3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 18845-2899

Eiendomsverdi ref nr: ZZ8479

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

-  Tiltak under kr 20 000
-  Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
-  Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
-  Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2001.  
Boligen har hovedetg + loft + kryploft.  
Rammetillatelse er gitt i sep-99,  
Bygd etter forskrifter før 1997-forskriften.

Boligen er endel av et sameie med 6 boenheter.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

## Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.  
Snøfangere, stigetrinn for feier.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, besiktiget fra kryploft, gulv er lagt, adkomst via trappeluke.  
Egen luke over mindre kryploft på utebod.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ett overlysvindu på bad fra byggeår.  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkong i tre fra vaskerom og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra stue.  
Malt tredør til utebod. Alle dørene fra byggeår.  
Utgang fra stue til sørvendt treterrasse på ca 32 kvm fra ca 2018, bygd av tidligere eier, tretrekkverk.  
Flislagt platt ved inngangsparti på ca 9 kvm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Loftsetg har nyere laminat på gulv, malte veggflater og malt panel i innvendig tak. Bod har vinyl på gulv og ubehandlet panel i tak.  
Hovedetg har nyere laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendig tak.  
Utebod har vinyl på gulv, panelte vegger og tak.  
De fleste innvendige vegger er malt opp igjen senere år.  
Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.  
Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i stue.  
Boligen har ei innvendig lakkert tretrapp fra byggeår. Trappen er malt i ettertid. Den har et tretrekkverk. Det er montert håndrekk på vegg.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft  
Bad på loft er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.  
Det har badekar, wc, dusjvegger og innredning med servant.  
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

### Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon.  
Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Dør ut fra vaskerommet.  
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

### Bad 1.etg

Det er gjort tiltak på badet i 2018 gjennom tidligere eier i ca 2018, det er i salgspopgave/tidl egenerklæring opplyst om at arbeidet er utført av Vinko Tomic, rørarbeid av Rørlegger Ekornes, ingen dokumentasjon utover dette.  
Badet har flislagt gulv og vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendig tak. Badet har innredning med servant, vegghengt wc og dusjdører.  
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter fra byggeår.  
Opprinnelig ei eikeinnredning hvor fronter er sprayet hvite.  
Benkeplaten er av laminat, fliser over kjøkkenbenk. Det er oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er laminat på gulv.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Jfr ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, stoppekran i vaskerom.  
Det er avløpsrør av plast, påvist lufting over tak.  
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden. Anlegg montert på kryploft.  
Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2014.  
Sentralstøvsuger, motor på kryploft over bod.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.  
El anlegg i hovedsak fra byggeår, automatsikringer i el skap.  
Ny måler i 2017. Acel AS har 10.4.2024 gjort noe el-arbeid på boligen:  
Det er påvist brannslange, brannslukningsapparat og røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.  
Betong ringmur og støpt plate. Synlig del av betongmur er malt.  
Forstøtningsmur i lødd betongstein mot nord.  
Tomta ligger i ei slakk skråning.  
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og privat vann fra Ørskog vassverk via private stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

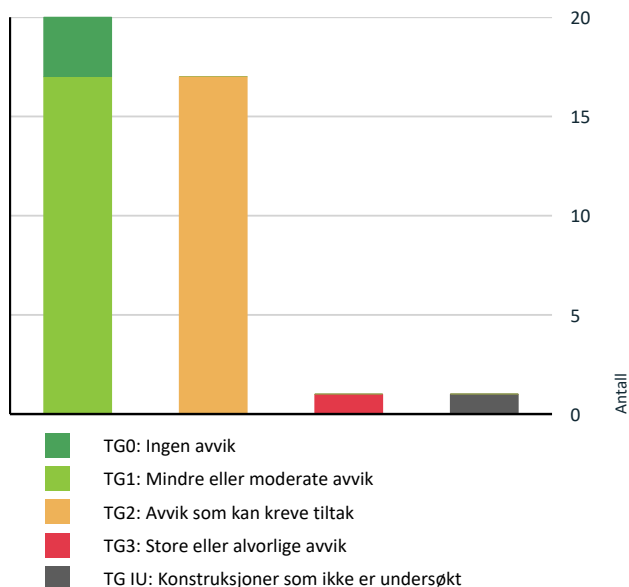
[Gå til side](#)

## Vertikaldelt tomannsbolig

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

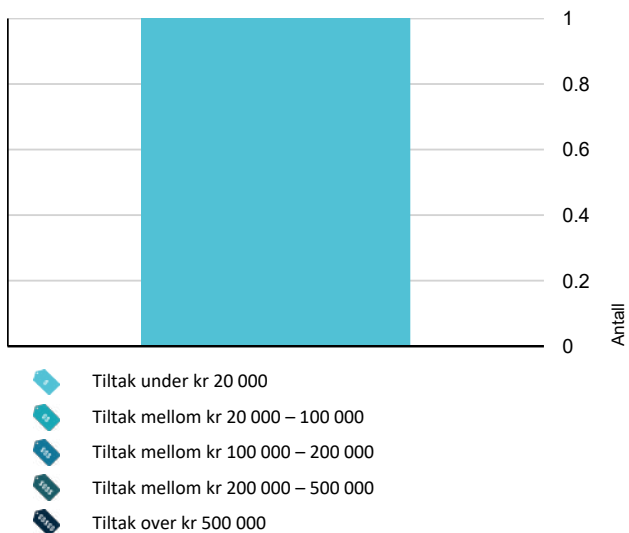
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Boligen ble oppført i 2001. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

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

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


## Oppsummering av avvik

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


## Vertikaldelt tomannsbolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	Utvendig > Takteking <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>


# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

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


---

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


---

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etg > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---




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

---

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2001

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2018	Bad 1.etg	Bad er oppusset gjennom tidligere eier, ingen dokumentasjon utover opplysninger i egenerklæring om at rørarbeid er utført av rørlegger Ekornes, og flisarbeid av Vinko Tomic.
2016	Hovedetg - modernisering	Ca-årstall. Det var før eier kjøpte boligen en lekkasje fra kjøkkenbenk som medførte nye gulv etc, utført gjennom forsikringsselskap.
2018	Terrasse	Bygd av tidligere eier (ufaglært).
2024	Overflater	De fleste veggoverflater er malt opp igjen senere tid.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer.

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

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

#### Andre tiltak:

Vedlikehold med mosefjerning bør utføres. Det er viktig at taket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

Snøfangere, stigetrinn for feier.

**Årstall:** 2001

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

**Årstall:** 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte steder går kledning nesten helt ned i terreng/fliser mot nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, besiktiget fra kryploth, gulv er lagt, adkomst via trappeluke.

Egen luke over mindre kryploth på utebod.

**Årstall:** 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er mindre fuktskjolder i taktroplater og spikere som har bommet på takstoler, men ikke målt unormal fuktighet ved stikkprøver. I enkelte sperrerom går isolasjon helt ut i undertakslatene. Det har tidligere vært påvist mindre spor etter mus ved pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er ett overlysvindu på bad fra byggeår.

Årstall: 2001

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkong i tre fra vaskerom og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra stue.  
Malt tredør til utebod. Alle dørene fra byggeår.

Årstall: 2001

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvendt treterrasse på ca 32 kvm fra ca 2018, bygd av tidligere eier, trekkverk med høyde ca 0,85 m, men ikke krav til rekkverk utifra terreng høyder.

Flislagt platt ved inngangsparti på ca 9 kvm.

Årstall: 2001

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Loftsetg har nyere laminat på gulv, malte veggflater og malt panel i innvendig tak. Bod har vinyl på gulv og ubehandlet panel i tak.

Hovedetg har nyere laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Det var før forrige eier kjøpte boligen en lekkasje fra kjøkkenbenk som medførte nye gulv etc, utført gjennom forsikringsselskap.

Utebod har vinyl på gulv, panelte vegger og tak.

De fleste innvendige vegger er malt opp igjen senere år.

Årstall: 2001

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.

Årstall: 2001

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i stue.

Årstall: 2001

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Alternativ montere sotlukestein.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## VÅTROM

### LOFT > BAD LOFT

#### Generell

### Beskrivelse

Bad på loft er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.

Det har badekar, wc, dusjvegger og innredning med servant.

Årstall: 2001



Oversikt bad på loft

### LOFT > BAD LOFT

## TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2001

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist manglende fuge i underkant av veggplater i dusjsonen. vindu er rett over badekar.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukttinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Vindusforing krever jevnlig vedlikehold.

## LOFT > BAD LOFT

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 8- 10 mm lokalt fall ved sluk ved begge sluker , videre er det målt ca 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel + synlig oppkant med belegg på terskel på min 10 mm.

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Betingelser bruk av badekar og dusjkant. Vær imidlertid oppmerksom ved bruk, kan medføre vann ut på gulvet, for å lukke avviket må det foretas tiltak.

## LOFT > BAD LOFT

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv med oppkant, baderomsplater på vegger som tettesjikt.

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføring under servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i dusjsone

## LOFT > BAD LOFT

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2001

## LOFT > BAD LOFT

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

Jfr ventilasjon.

Årstall: 2001

## LOFT > BAD LOFT

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2001

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Dør ut fra vaskerommet.

Årstall: 2001

# Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2001

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 10-12 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 22 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel + synlig belegg oppkant ved terskel.

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dette er et vaskerom hvor håndtering av eventuelt lekkasjevann er viktigst. Dette forholdet er ivaretatt i høydeforskjell.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom hvor hovedfunksjonen er å lede lekkasjevann til sluk, begrenset bruksvann på rommet, viktigste er da høydeforskjell fra sluk til tettesjikt ved dør.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, baderomsplater på vegger.

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføring på avløp under skyllekar har ikke tilfredsstillende tetting.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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

Det bør tettes bedre med dekelet rundt rørgjennomføringen under skyllekar.



Sluk vaskerom

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2001

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2001

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1U Fukt i tilliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone grenser mot naboseksjon, yttervegg og flislagt bad.

Jfr vurderingene under de andre konstruksjonene på våtrommet.

Årstall: 2001

## 1. ETASJE > BAD 1.ETG

### Generell

#### Beskrivelse

Det er gjort tiltak på badet i 2018 gjennom tidligere eier i ca 2018, det er i salgsoppgave/tidl egenerklæring opplyst om at arbeidet er utført av Vinko Tomic, rørarbeid av Rørlegger Ekornes, ingen dokumentasjon utover dette.

Badet har flislagt gulv og vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendig tak. Badet har innredning med servant, vegghengt wc og dusjdører.

# Tilstandsrapport



Oversikt bad 1. etasje

1. ETASJE > BAD 1.ETG

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger fra 2018, innvendig tak fra 2001.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 1.ETG

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv er fra 2018, resten fra 2001.

Det er målt ca 10-12 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær imidlertid oppmerksom ved bruk, kan medføre vann ut på gulvet, for å lukke avviket må det foretas tiltak.

1. ETASJE > BAD 1.ETG

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse fra 2018.

Vurdert utifra alder og materiale og observasjoner i sluk.

Årstall: 2001

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er fuget/brukt lim mellom sluk/slukrist, vanskeliggjør vurdering.

### Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



Plastsluk bad i 1. etasje

1. ETASJE > BAD 1.ETG

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2001

1. ETASJE > BAD 1.ETG

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

Årstall: 2001

1. ETASJE > BAD 1.ETG

## TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.

Når hulltaking bak dusjonen ikke er mulig, da den grenser mot kjøkken og naboseksjon, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen. Det henvises til vurderinger av våtrommet under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

Årstall: 2001

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter fra byggeår. Opprinnelig ei eikeinnredning hvor fronter er sprayet hvite. Benkeplaten er av laminat, fliser over kjøkkenbenk. Det er oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er laminat på gulv.

Årstall: 2001

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at laminatgulv har stedvis manglende laminatgulv ved sokkel på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av gulvet bør utføres for å unngå at vann ved rengjøring e.l. trenger inn under sokkel.



Oversikt kjøkken

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Jfr ventilasjon.

Årstall: 2001

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, stoppekran i vaskerom, vurdert utifra alder og materiale.

Årstall: 2001

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, påvist lufting over tak. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Årstall: 2001

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden. Anlegg montert på kryploft.

Årstall: 2001

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget fungerer kun på høyeste stille.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak på anlegget for å kunne bruke det på lavere hastighet.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2014. Sentralstøvsuger fra byggeår, motor på kryploft over bod.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Gjelder sentralstøvsuger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

El anlegg i hovedsak fra byggeår, automatsikringer i el skap.  
Ny måler i 2017.

Acel AS har 10.4.2024 gjort arbeid på boligen:

Lagt opp ny kurs 3x32A til elbillader. Montert overspenningsvern. Lagt opp fast installasjon i garasje. Montert en stikkontakt, en stikkontakt for portåpner, en utvendig stikkontakt, sikkerhetsbryter for varmepumpe, bryter og kabel til eksist. taklampe og bryter og kabel til utelampe ( ikke montert utelampe)." Det foreligger Ok dokumentasjon på dette arbeidet.

Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2001**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

Acel AS har 10.4.2024 gjort arbeid på boligen:

Lagt opp ny kurs 3x32A til elbillader. Montert overspenningsvern. Lagt opp fast installasjon i garasje. Montert en stikkontakt, en stikkontakt for portåpner, en utvendig stikkontakt, sikkerhetsbryter for varmepumpe, bryter og kabel til eksist. taklampe og bryter og kabel til utelampe ( ikke montert utelampe)." Det foreligger Ok dokumentasjon på dette arbeidet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hovedinstallasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

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

**Ja Jfr beskrivelse.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 2001

### TG 1 Drenering

#### Beskrivelse

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Betong ringmur og støpt plate. Synlig del av betongmur er malt, det er påregnelig med avflassing av maling på en slik mur.

Årstall: 2001

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur i lodd betongstein mot nord. Vegetasjon er vurdert som ok sikring, singel underlag.

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

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

Muren siger noe ut, stedvis noe løse heller.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 0 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Tomta ligger i ei slakk skråning. Ikke påvist unormale synlige forhold med tanke på fall mot hus, hensyntatt drenerende masser ved huset.

Årstall: 2001

## 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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er påvist brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetszone med tanke på kvikkleireskred.

Et mindre område mellom rekkverk og vegg har åpninger utover 10 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Aktsomhetskartet i forhold til kvikkleire vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2001

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasje er oppført med støpt betonggulv, betongvegger, takstolkonstruksjon i tre teknet med betongtakstein. Leddport i tre med portåpner. Det er ei nyere ytterdør i garasjen. Det er innlagt strøm. Lagringshems med utvendig luke mot nord.

El anlegg i garasjen er gjennomgått av Acel i mars 2024. Det er samtidig montert el-bil lader i garasjen av Acel AS

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

118 m<sup>2</sup>/113 m<sup>2</sup>

Vertikaldelt tomannsbolig: 2 Bad, 3 Soverom, 2 Hall m/trapp, 2 Bod, Vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 3 250 000

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 3 600 000

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

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

## Markedsverdi

**3 250 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 250 000**

### Markedsvurdering

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2001 beliggende på Lande like øst for Sjøholt sentrum i nye Ålesund kommune.

Gode sol og utsiktsforhold mot sør og delvis sydvest.

Gangavstand til Sjøholt sentrumsområde og ca 1.5 - 2 km, med butikker, kafé, skole, barnehage, bank og idrettsanlegg med idrettshall og kunstgressbane.

Ca 30 minutters kjøring til Moa, og ca 40 min til Ålesund sentrum.

Boligen er ca 25 år og har i stor grad normal visuell slitasjegrade utifra dette, jfr dog Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle beferingen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedsituasjon.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Synnesmarka 7 ,6240 ØRSKOG 117 m <sup>2</sup> 2004 3 sov	18-07-2023	3 250 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>27 778</b>
2 Haukåsbakken 3 ,6240 ØRSKOG 103 m <sup>2</sup> 1993 4 sov	12-09-2023	2 750 000	<b>2 790 000</b>		2 790 000	<b>27 087</b>
3 Kruthusvegen 13 ,6240 ØRSKOG 115 m <sup>2</sup> 2002 4 sov	16-10-2025	3 100 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>25 652</b>
4 Lånemarka 47 ,6240 ØRSKOG 140 m <sup>2</sup> 2009 5 sov	08-10-2024	3 600 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>24 825</b>
5 Lånemarka 53 ,6240 ØRSKOG 147 m <sup>2</sup> 2010 3 sov	12-01-2026	3 650 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>23 973</b>
6 Martinusvegen 23 ,6240 ØRSKOG 129 m <sup>2</sup> 2010 3 sov	26-05-2025	3 790 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>22 642</b>
7 Olavetuftvegen 11 ,6240 ØRSKOG 123 m <sup>2</sup> 2000 3 sov	03-04-2024	2 700 000	<b>2 960 000</b>		2 960 000	<b>18 734</b>
8 Olavetuftvegen 5 ,6240 ØRSKOG 121 m <sup>2</sup> 2002 3 sov	20-03-2025	3 000 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>18 710</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter ca	Kr.	14 000
Ørskog vassverk	Kr.	3 000
Eiendomsskatt	Kr.	4 588
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Diverse	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Vertikaldelt tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>240 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 140 000**

## 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.	450 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 450 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

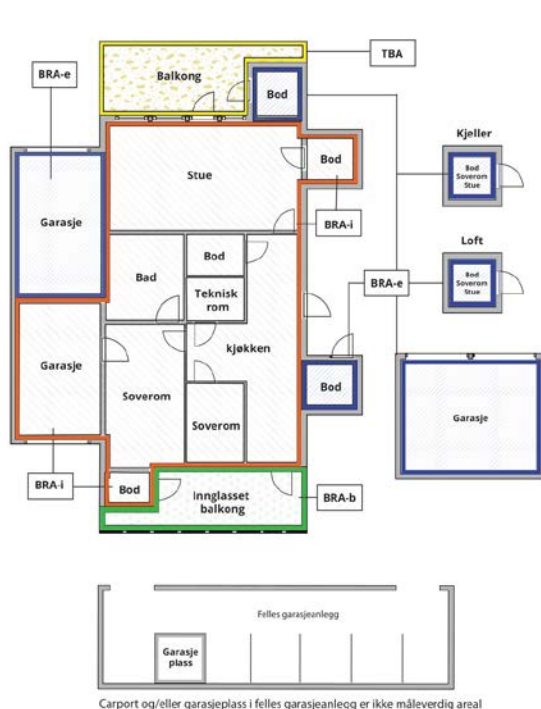
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	48			48	
1. Etasje	65	5		70	39
<b>SUM</b>	<b>113</b>	<b>5</b>			<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>118</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad loft, soverom, hall m/trapp 2, soverom, soverom, bod		
1. Etasje	Bad, vaskerom, bad 1.etg, stue/kjøkken	Utebod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Jfr liste

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

### Romfordeling

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

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Vertikaldelt tomannsbolig	0	0
Garasje	0	19

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Frode K. Mauren Annette Sortehaug	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	696	97		5	2359.1 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Olavetuftvegen 3

### Hjemmelshaver

Sortehaug Annette, Smevoll Sindre

### Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

### Eierandel

77 / 502

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2001, boligen har hovedetasje + loft, beliggende på Lande like øst for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Det er gangavstand til Sjøholt sentrumsområde og ca 1.5 - 2 km, med butikker, kafé, skole, barnehage, bank og idrettsanlegg med idrettshall og kunsgressbane. Ca 30 minutters kjøring til Moa, og ca 40 min til Ålesund sentrum.

### Adkomstvei

Det er gruset adkomstveg og parkeringsareal.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Ørskog Vassverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Det er på tomta ei garasje på nordvestre del av tomta. Inngang til boligen fra nord med overbygget inngangsparti hvor det er lagt fliser. Ellers singel mellom bolig og murkant mot skråning mot nord. Det er gangsti på nordsiden til areal/veg på nordsiden. Inngang til lagringshems på garasje fra nord. Det er bygget en treterrasse med utgang fra stue foran boligen mot sør i 2018. Plenareal foran treterrasse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	06.08.2001	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.07.1999		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZZ8479>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0077/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Annette Sortehaug	Sindre Smevoll
Gateadresse	
Olavetuftvegen 3	
Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2024"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="1"/>
Antall måneder	<input type="text" value="6"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

Document reference: 1-0077/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AS, SS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Sortehaug	b2b6aeb166d6a82c610a0 f88be5d5809e5a6533e	24.03.2026 12:15:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Smevoll	bcfe653428343d3c79ad0 f0e691cdb466a78f8f5	23.03.2026 19:51:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0077/26

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



Ålesund kommune

## Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 696 Bnr: 97 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Olavetuftvegen 3  
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

● Mast	⊠ Nettverksstasjon	• Gatelys (belysningspunkt)
— Grenselinje nøyaktig måling	- - - Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	- - - Hjelpelinje fiktiv
- - - Hjelpelinje veg-/vannkant	⌋ Flaggstang	— Hekk
— Gjerde	— Loddrett mur	— Steingjerde
— Bygningsdelelinje	— Bygningslinje	— Låvebru
— Mønelinje	— Takkant	— Takoverbyggkant
— Taksprang	— Trapp inntill bygg	— Veranda
□ Takkant Annen Bygning	— Annet vegareal avgrensning	— Vegdekkekant
- - - Sti	■ Takoverbygg	■ Udefinerte bygg
■ Bolig	■ Fiskeri og landbruk	■ Garasje, carport og uthus
■ Næring og carport	■ Gang- og sykkelveg	■ Veg
— Høydekurve 1m Ålesund	□ Eiendomsteig	■ Bebygd område
■ Dyrka mark	■ Skog	■ Annet
Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 696 Bnr: 97 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Olavetuftvegen 3  
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Europavegboks		Europaveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Masteomriss		Trase
	Bygningslinje		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Sti
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	Eiendomsgrense fiktiv		Hekk		MurLoddrett
	Steingjerde		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	Høydekurve 1m Ålesund		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Høyspenningsanlegg		Boligområde		Jord- og skogbruk
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Park		Felles avkjørsel

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

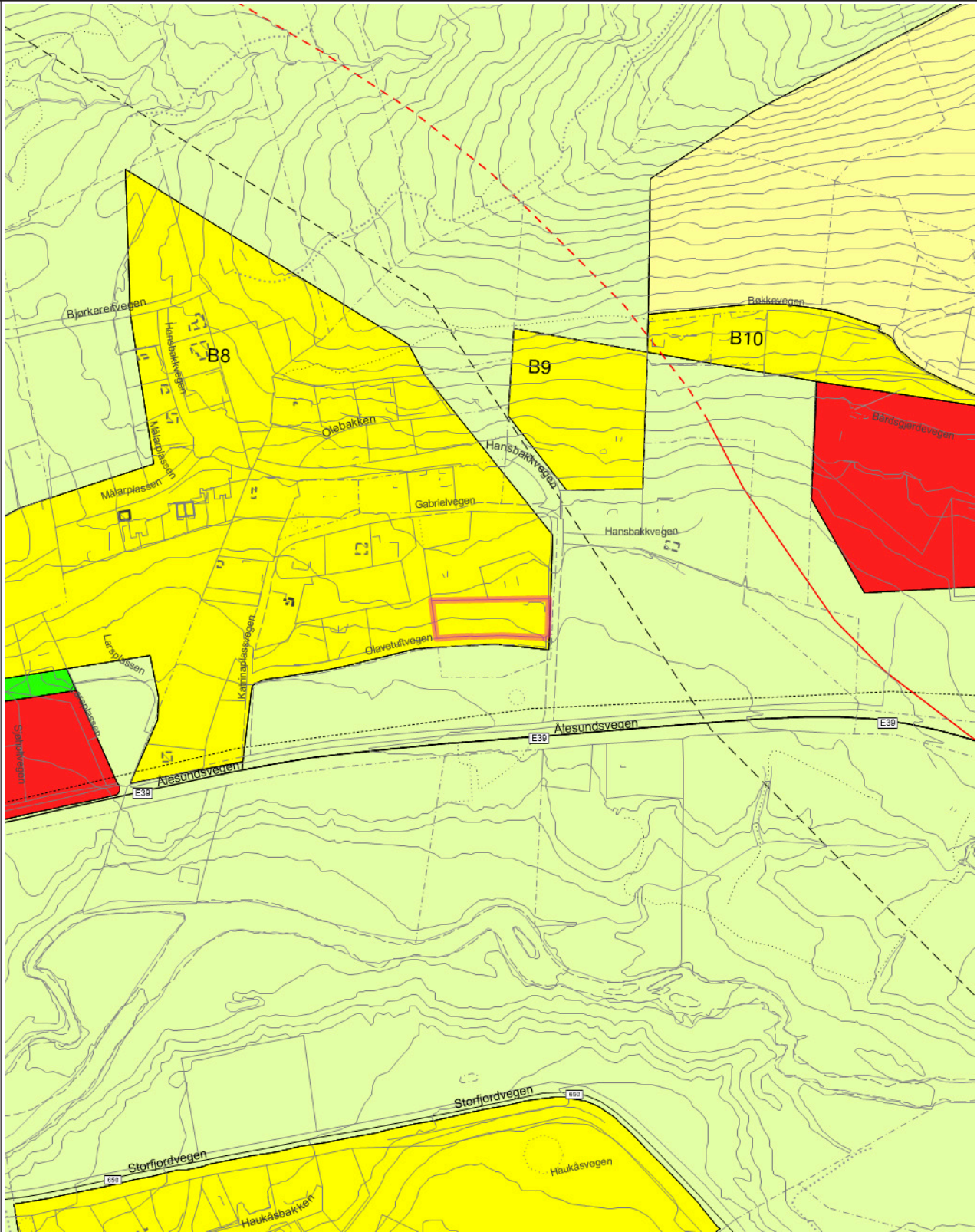
Eiendom: Gnr: 696 Bnr: 97 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Olavetuftvegen 3  
6240 ØRSKOG

Annen info:



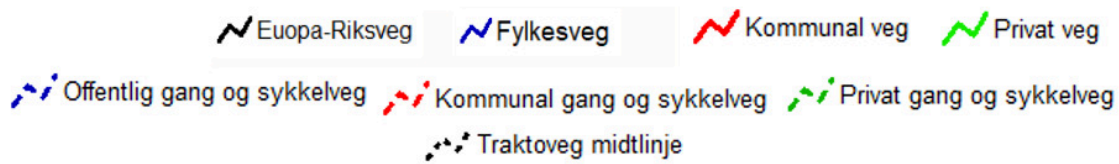
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Traktorveg	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Innsjøkant	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Kraftledning - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Boligområde	 Offentlige bygninger	 Friområde
 Boligbebyggelse	 LNF-område	

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

 <b>ØRSKOG KOMMUNE</b>  6240 ØRSKOG	<b>Ferdigattest</b>			
	Saksnr <b>2052 / 98</b>		Løpenr <b>3714/01</b>	
	Eigedom/byggestad <b>Lande, 6240 ØRSKOG</b>			
	Gnr <b>96</b>	Bnr <b>97</b>	Festenr	Seksjonsnr <b>5 og 6</b>

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) <b>Ørskog Bruk A/S</b>  <b>6240 Ørskog</b>	Tiltakshavar (namn og adresse) <b>Ørskog Bruk A/S</b>  <b>6240 Ørskog</b>
--	--

Vedtak/løyve		Søknad datert
<input checked="" type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	30.06.98
<input type="checkbox"/>	Igangsettingsløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/bygget sin art <b>Nybygg - Tomannsbolig, vertikaldelt</b>		
Vedtak gjort av <b>Utval for tekniske saker , næring og miljø ( TNM )</b>	Vedtak dato <b>08.09.98</b>	Saksnr <b>2052 / 98</b>
Dato sluttkontroll <b>06.08.2001</b>	Kontrollansvarleg <b>Harry Bonsaksen</b>	
Merknader Ingen merknader i kontrollerklæring datert 06.08.01		

Underskrift		
Stad <b>Ørskog</b>	Dato <b>15.08.01</b>	Stempel/underskrift



Kopi til	
<i>Mæ Feievesen A/S</i>	
<i>Laugnes Maskinst.</i>	
<i>Likem. ltr.</i>	

 <b>ØRSKOG KOMMUNE</b>  6240 ØRSKOG	<b>Ferdigattest</b>		
	Saksnr <b>2052 / 98</b>	Løpenr <b>3714/01</b>	
	Eigedom/byggestad <b>Lande, 6240 ØRSKOG</b>		
	Gnr <b>96</b>	Bnr <b>97</b>	Festenr  
		Seksjonsnr <b>5 og 6</b>	

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) <b>Ørskog Bruk A/S</b>  <b>6240 Ørskog</b>	Tiltakshavar (namn og adresse) <b>Ørskog Bruk A/S</b>  <b>6240 Ørskog</b>
--	--

Vedtak/løyve		Søknad datert
<input checked="" type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	30.06.98
<input type="checkbox"/>	Igangsettingsløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/bygget sin art <b>Nybygg - Tomannsbolig, vertikaldelt</b>		
Vedtak gjort av <b>Utval for tekniske saker , næring og miljø ( TNM )</b>	Vedtak dato <b>08.09.98</b>	Saksnr <b>2052 / 98</b>
Dato sluttkontroll <b>06.08.2001</b>	Kontrollansvarleg <b>Harry Bonsaksen</b>	
Merknader Ingen merknader i kontrollerklæring datert 06.08.01		

Underskrift		
Stad <b>Ørskog</b>	Dato <b>15.08.01</b>	Stempel/underskrift



Kopi til	
<i>Moe Feievesen A/S</i>	
<i>Laugnes Maskinst.</i>	
<i>Likem. ltr.</i>	



# Ørskog kommune

Teknisk etat  
Bygningsseksjonen

Ørskog Bruk A/S

KOPI

6240 ØRSKOG

Dykkar ref:

Vår ref:  
00/02140-2

Saksbeh:  
Petter Sjøholt 70 27 29 31

Arkivkode:  
96/92/5 -

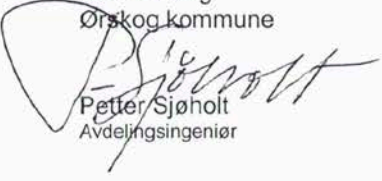
Dato:  
27.12.00

## OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR 96 BNR 92, SEKSJON NR 5

Det har ikkje kome merknadar til meldinga om oppføring av garasje på gnr 96 , bnr 92 , seksjon 5 . Tiltaket kjem inn under bestemmelsane i § 86 a i plan – og bygningslova og treng såleis ikkje løve etter § 93 , men ein gjer for ordens skuld merksam på at tiltakshavar sjøl er ansvarleg for at relevante bestemmelsar i lov – og forskrift vert fylgde under arbeidet .

Rekning for meldingsgebyr fylgjer vedlagt .

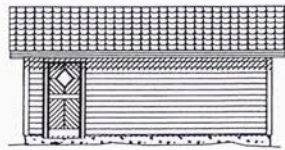
Med helsing  
Ørskog kommune

  
Petter Sjøholt  
Avdelingsingeniør

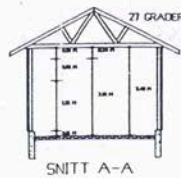
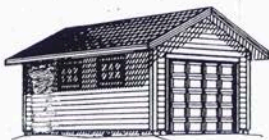
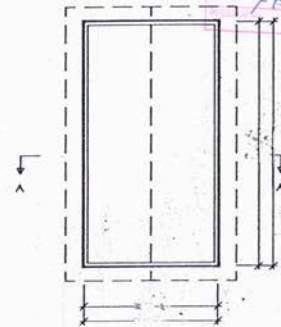
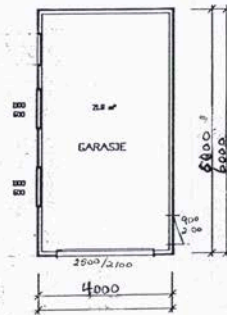
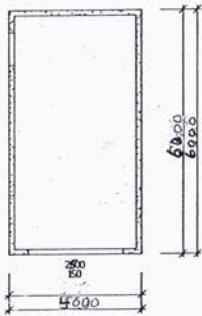
Postadresse:  
Postboks 175  
6249 Ørskog

Telefon: 70 27 29 31  
Telefaks: 70 27 29 01  
E-mail: [teknisk@orskog.kommune.no](mailto:teknisk@orskog.kommune.no)

Bankgiro: 4060.07.00245  
Postgiro: 0806.39.19420  
Org.nr: 970 542 078



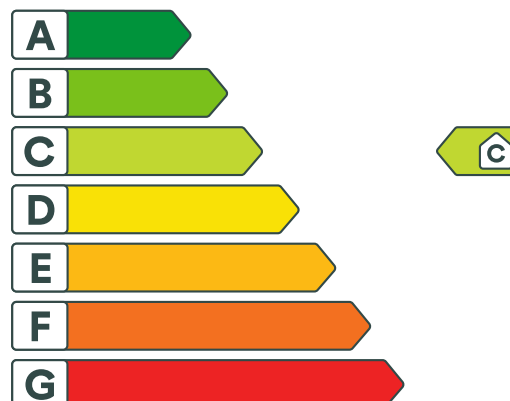
G200  
 2140/00  
 TUM  
 PS 13 NOV. 2000 PS  
 90/2 8.5 LY2  
 320



<b>KATALOGGARASJE TYPE: G200</b>	
LEVERANDØRFIRMA	MALESTOKK 1:100
TEKNIKEN MÅ IKKE BEHYTTE UTEN LEVERANDØRNS TILLATELSE.	DATE 26-04-91
KUNDEOPPLYSNINGER	REV.DATO
	TEGNET AV: RB
TEGNINGEN ER IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEGNINGER	



Adresse ,	
Dato for energimerking <b>13.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-280516</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>19452778</b>
Gårdsnummer <b>696</b>	Bruksnummer <b>97</b>
Seksjonsnummer <b>5</b>	Bruksenhetsnummer <b>—</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2001</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>118,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>118,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**145,25 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**139,74 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**17 391 kWh**



,



## Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



,



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 10: Redusér innetemperatur

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

## Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

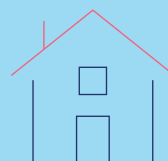
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0077/26

Adresse: Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG, gnr. 696, bnr. 97, snr. 5 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

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

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

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

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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