

Einabakkane 11

SJØHOLT

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 184/190 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Einabakkane 11

Enebolig | Fin og skjermet beliggenhet | Flott utsikt sydvestover mot Ørskogvika | 4 sov, 2 stuer, 3 bad | Carport m/bod

Adresse	Einabakkane 11 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 118 740,-
Totalpris	Kr 4 108 740,-
BRA-i/BRA Total	184/190 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1998
Soverom	4
Etasje	3

Enebolig fra 1998 med fin og skjermet beliggenhet i fredelig område i nedre del av Sjøholtreitane på Sjøholt i Ålesund kommune. Flott utsikt sydvestover mot Sjøholt sentrum og Ørskogvika. Selve huset går over 3 etasjer og er innholdsrikt med blant annet 3 bad og 4 soverom. Veranda mot syd og vest hvor sol- og fjordutsikt kan nytes. Familievennlig område med leikeplass og fotballbane like mot nordvest. Sjøholt skule, samt nytt og flott idrettsanlegg ligger ca 1,5 km unna og til Sjøholt sentrum med bussholdeplass, dagligvarebutikker, bank, småbåthavn og barnehage m/m er det ca. 1 km. Huset holder i hovedsak original standard og det vil være naturlig med oppgraderinger/modernisering. Gruset tilkomst/biloppstillingsplass med carport med bod i bakkant. Markterrasse mot syd og hage mot vest.

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
Vedlegg	24
Budgivning	88

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

Enebolig beliggende i fredelig område i nedre del av Sjøholtreitane i Einabakkane på Sjøholt i Ålesund kommune. Sjøholt skule, samt nytt og flott idrettsanlegg ligger ca 1,5 km unna og til Sjøholt sentrum med bussholdeplass, dagligvarebutikker, bank, småbåthavn og barnehage m/m er det ca. 1 km. Lekeplass og fotballbane like i nærheten. Til Ålesund sentrum tar det ca 35-40 minutter med bil, til Moa ca 25 minutter og til Digerneset ca. 15 min. Sydvendt eiendom med flott utsikt i retning Sjøholt sentrum og Ørskogvika og Storfjorden mot sydvest. Mange flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet sommer som vinter.

ADKOMST

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Einabakkane 11, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0123/26

SELGER

Frøydís Moe Smith

Nicholas Smith

MATRIKKE

Gårdsnummer 697, bruksnummer 365, , ideell andel 1/1.

i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader er ikke oppgitt og vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 894 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er beliggende i hellende terreng vendt mot syd. Lett tilkomst fra Einabakkane med gruset innkjøring til garasje/carport og bolig. Tomten er terrassert i ulike nivå, beplantet med frukttrær og prydbusker. Opparbeidet

plenareal på vestsiden av huset. Støttemurer av sementstein og gråsteinsmurer. Areal utenfor underetasje på ca. 50 m² er tekket med belegningsstein, avgrenset med rekkverk og tørrmur mot syd. Lukket kanal i støpt rørgate beliggende ca. 1 meter vest for gavlvegg på bygningens vestside.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.08.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1998

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Enebolig:

Boligen er en enebolig oppført på grunnmur av betongstein eller lignende, utvendig pusset og innvendig platekledd, med fundamenter som ikke er synlige og byggegrunn som ikke er kjent. Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er sannsynlig en A-takstolkonstruksjon i tre, og taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak av ukjent type. Renner og nedløp er i metall fra byggeår, og det er påvist snøfangere og stigetrinn for feier samt heltrukken pipehatt i metall på skorstein over tak. Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass, samt malte hovedytterdører til boligen i begge etasjer, og dører og vinduer er fra byggeår. Det er trebjelkelag som etasjeskillere, mens oppbygging av gulv mot grunnen i underetasje er ukjent. Det er utgang fra stue i 1. etasje til balkong/veranda i trekonstruksjoner med rekkverk i treverk, uteplasser med belegningsstein mot sør og sørvest, og tomten ligger i ei relativt bratt skråning med registrerte tegn på både knotteplast, utvendig isolasjon og noe utvendig isolering mot øst.

Carport:

Carporten har et enkelt singlet gulv og en betongstein-vegg mot nord. Trekonstruksjonene er kledd med liggende bordkledning, og taket er dekket med betongtakstein. Det overbygde arealet er på omtrent 21 kvadratmeter. Bak carporten ligger en utebod på cirka 6 kvadratmeter med betonggulv og yttervegger i betongstein og bindingsverk, kledd med liggende bordkledning.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Våtrom > Bad loft > Overflater – Gulv

Avvik: Det er registrert begrenset fall mot sluk, med lokalt fall på 0–3 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket.

Fallforholdene

vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende krav og kan medføre at bruksvann brer seg utover gulvet.

- Innvendig > Våtrom > Bad loft > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er manglende drenering fra innebygd siste.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.

Skråhimling i våtsone har malt panel i våtsonen, det er ukjent om det er tilfredsstillende våtromsmaling.

- Innvendig > Våtrom > Bad loft > Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Avvik: Dusjdørene kan på grunn av plasseringen av innredning og skråhimling ikke åpnes mer enn ca. 50 cm.

- Innvendig > Våtrom > Bad loft > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.

- Innvendig > Ventilasjon generelt > Ventilasjon generelt – Tilluft og luftskifte

Avvik: Ventilasjonsanlegget er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon grunnet alder over 15 år.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Vannledninger

Avvik: Vannledningene er eldre enn 15 år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker på grunn av alder. Det er registrert normal slitasje

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Varmtvannsbereder

Avvik: Varmtvannsberederen er fra byggeåret 1998 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 20 år.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Andre VVS-tekniske installasjoner

Avvik: Varmepumpen er fra 2007 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales å påregne utskifting.

- Innvendig > Kjøkken > Overflater – Gulv

Avvik: Det er registrert skader på gulvoverflater, som riss, sprekker etc.

- Innvendig > Kjøkken > Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Avvik: Avtrekk har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Innvendig > Kjøkken > Innredning

Avvik: Det er registrert skader og fuktskjolder på innredningen.

Det er på overskap påvist sig i innfesting av skapene

- Innvendig > Andre rom (eksklusive spesialrom) > Overflater – Vegger og himling

Avvik: Det har tidligere forekommet lekkasje i tak i frembygg på stue i hovedetasje.

Det er tørt ved befaring, men panel i tak er skade etter tidligere åpning av konstruksjonen. Årsaken til lekkasjen kan ha

sammenheng med usikkerhet rundt det skråstilte firkantede vinduet i loftsetasjen rett over lekkasjepunktet.

Overflater har generelt endel overflateslitasjegrad

- Innvendig > Andre rom (eksklusive spesialrom) > Overflater – Gulv

Avvik: Det er registrert skader på gulvoverflater, som riss, sprekker, fuktskader i parkett ved balkongdør.

- Utvendig > Yttervegg > Yttervegg – Konstruksjon

Avvik: Det er registrert skader som bør overvåkes; årsak er ikke nærmere angitt.

- Utvendig > Yttervegg > Yttervegg – Kledning

Avvik: Det er manglende gnagesikring (musetetting).

Det er registrert generelt slitt bordkledning på værutsatte vegger, med antydning til stedvis lokal råte.

- Utvendig > Yttervegg > Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er registrert punktvis skader på overflatebehandlingen av enkelte vinduer og dører.

Særlig finerfelt på balkongdør i hovedetasje har skader. Det er videre påvist fuktskjolder på innsiden av døren.

Når det gjelder det lille skråstilte firkantede vinduet i loftsgang mot sør, så er dette en risikokonstruksjon med tanke på

lekkasjer etc.

- Utvendig > Yttertak > Tak- og loftskonstruksjon

Avvik: Takkonstruksjon på hoveddel er ikke tilgjengelig, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Det er påvist åteskader i pynte-treverk i gavl (ikke bærende).

- Utvendig > Yttertak > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Avvik: Taktekking med undertak, sløyfer og lekter har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 18 år.

Det er stedvis noe mosegroing på tekkingen.

- Utvendig > Terrasser og platting på terreng > Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

Avvik: Det er registrert setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

- Utvendig > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Dreneringens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av alder over 25 år.

- Utvendig > Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk > Terrengforhold

Avvik: Eiendommen ligger i en relativt bratt skråning, med mulighet for vannansamlinger som kan tilsi behov for tiltak, ved

store nedbørsmengder renner det blant annet endel vann ut fra berget i nordvestredel ved trapp i følge eier.

Takvann renner/ledes ikke bort fra grunnmuren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Våtrom > Bad/vaskerom > Vannrettet sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Erfaringsbasert funksjonstid for vannrettet sjikt er oppbrukt.

Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.

Det er påvist skader på overflater.

Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vannrettet etter gjeldende

standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet

ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre

utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes

full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

- Innvendig > Våtrom > Bad underetasje > Vannrettet sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Vannrettet sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.

Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.

Det er påvist skader på overflater, sprukket speil etc

Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vannrettet etter gjeldende

standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet

ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre

utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes

full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) > Tilfarergulv og utforede vegger

(konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det er målt høye fuktverdier i trekonstruksjonen, med cirka 28 vektprosent fuktighet i bunnsvill. Fuktverdien er høy,

og det kan ikke utelukkes fuktskader i området.

Det er vanskelig å visuelt observere bunnsvill på grunn av avstanden ned til bunnsvill samt isolasjon etc.

Det er benyttet plast i den utforede veggkonstruksjon, dette var vanlig på godkjenningstidspunktet, men etter TEK 97

var det ikke anbefalt.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende > Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Avvik: Det er registrert fukt-/råteskade i bjelkelagskonstruksjonen fra undersiden, mens terrassebord har sterk slitasjegrad.

Kan tyde på at dryppstopplater på undersiden samler fuktighet som har medført fuktskader på bjelker etc

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Våtrom > Bad/vaskerom 1.etasje > Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Elektrisk anlegg:

Avvik: Hovedinstallasjonen i bygget er utført FØR krav om samsvarserklæring, utifra tidligere eiers opplysninger om at loft er

innredet i ca 2015, så foreligger det ikke noen dokumentasjon på el-arbeid her eller andre endringer gjort i ettertid.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll

År: 1998

Det ligger samsvarserklæringer fra 2021 og 2022 fra BRA Elektro AS som gjelder mindre utført arbeid (montering av doble stikk etc)

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de

siste 5 årene, videre er det kun begrenset dokumentasjon på arbeid i ettertid, anbefales en generell gjennomgang av

anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 07.10.2026

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takstmannen har opplyst om høye fuktverdier i et av rommene i kjelleren.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er observert en maurtue utendørs ved huset, men det er ikke observert maur innendørs.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er utført kontroll av varmepumpen og ventilasjonsanlegget.

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:

- Ventilasjon Kanaler er renset av Renere Luft AS. Kanaler er renset i 2024 av Renere Luft AS.

2018:

- Trykktank er ettermontert i 2018.

2015:

- Loftsetasje er innredet i 2015, den har parkett på gulv, malte tapetserte vegger og panelte innvendige tak. Bad på loft er innredet i 2015 basert på eiers opplysninger kommet fra tidligere eier. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malt panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant.

2007:

- Det er varmepumpe luft til luft montert i stue fra 2007
- Elektro Bra Elektro AS har utført mindre arbeid i 2021/2022, dokumentasjon ligger på boligmappa.no. Det ligger samsvarserklæringer fra 2021 og 2022 fra BRA Elektro AS som gjelder mindre utført arbeid (montering av doble stikk etc)
- det er ettermontert reduksjonsventil.
- MDF panel i ene soverom montert for noen år siden etter fuktskade fra lekkasje på rør i kjøkken som ble utbedret.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger(613,71 kvm), kjørevei(152,3 kvm) og landbruksområde(128,05kvm) iht reguleringsplan for Lånabakkane og del av Sjøholtreitane, datert 26.05.1981 og reguleringsplan for Sjøholt sentrum, datert 07.02.1985.

Eiendommen er avsatt til boligområde - Nåværende iht Steinholt - del av gbnr. 697/85 og 189 - detaljregulering, datert 09.12.2021.

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

OPPVARMING

Boligen varmes opp med:

- Balansert ventilasjonsanlegg. Varmepumpe luft til luft montert 2008/-09. Pumpe med innstilling for vedlikeholdsvarme.
- Vedfyring i stue 1.etasje.
- Varmekabler i våtrom.

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

PARKERINGSFORHOLD

Carport og biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest for enebolig på gnr 97, bnr 365 i Ørskog kommune, ferdigstilt i 1999, datert 16.10.2014.

Byggetegninger

Dagens planløsning avviker noe fra bygningstegninger mottatt fra kommunen. Gjelder loftsetasjen.

Kommentar fra takstmann:

På loft er angitt "hall/loftstue" på tegning angitt som "kott/gang". Det er begrenset med lysinnslipp på rommet, skal rommet søkes bruksendret må lysforholdene utbedres. Hovedetasje samsvarer med tegninger. I underetasje er angitt "arbeidsrom/soverom" mot vest på tegning definert som soverom. Det er ikke krav til bruksendring fra arbeidsrom til soverom.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

INNHold

1. etasje:

BRA-i 74 kvm: Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue og Hall m/trapp

TBA 15 kvm: Veranda

Underetasje:

BRA-i 69 kvm: Hall m/trapp, Bod, Kjellerstue, Bad, Arbeidsrom/soverom og 2 soverom

TBA 16 kvm: Terrasse

Loft:

BRA-i 41 kvm: Trapperom, Bad, Hall/loftstue og Soverom

Carport/Utebod:

BRA-e 6 kvm: Bod

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

STANDARD

INNvendig:

Loftsetasje er innredet i 2015, den har parkett på gulv, malte tapetserte vegger og panelte innvendige tak. Hovedetasje er fra byggeår, det er parkett og vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger og panel i innvendige tak. Underetasje har malt strie på vegger og panel i innvendige tak. MDF panel i ene soverom. Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkverk. Det er montert håndrekk på vegg.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår. Den har profilerte eikefronter og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er avtrekk via ventilator. Det er parkett på gulv.

Bad loft

Bad på loft er innredet i 2015 basert på eiers opplysninger kommet fra tidligere eier. Det legges til grunn i vurderingen. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malt panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant.

Bad/vaskerom i 1.etasje

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/ utførelse. Rommet har vinyl på gulv, vegger har tapetserte overflater og himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegget er montert i rommet.

Bad underetasje

Badet i underetasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger fra eier og observert materialbruk/ utførelse. Rommet har flislagt gulv, vegger har tapetserte overflater og panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

Tekniske installasjoner

- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i bygninger fra denne tidsepoken.
- Innvendig vannledning er utført med kobberør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført, det er ettermontert reduksjonsventil. Stoppekran er montert i bod i underetasje.
- Boligen har en 200 l varmtvannstank fra byggeår. Tanken er plassert i bod. Trykktank er ettermontert i 2018.
- Det er varmepumpe luft til luft montert i stue fra 2007.
- Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning. Anlegg er fra
- byggeår, montert på bad/vaskerom. Kanaler er rensset i 2024 av Renere Luft AS.

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

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Følgende avviker fra bransjens tilbehørsliste: Taklamper på stue og i gang, samt lampett fra midt-etasjen medfølger ikke.

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: 184 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 190 m²

TBA: 31 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 69 m² Hall m/trapp, Bod, Kjellerstue, Bad, Arbeidsrom/soverom og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 74 m² Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue og Hall m/trapp

2. etasje

BRA-i: 41 m² Trapperom, Bad, Hall/loftstue og Soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

16 m² Terrasse1. etasje

15 m² Veranda

CARPORT/UTEBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

VERDITAKST

Kr 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 26 454,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Avgiften fordeles på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 218,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Avgiften fordeles på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 128 440,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 513 761,- som sekundærbolig for 2024

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. 3 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 118 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 108 740,- (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

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1984/103141-1/58 10.05.1984 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 335

2020/1152789-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 97 BNR: 365

2024/275740-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 697 BNR: 365

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

GRUNNBOKSDATO

07.10.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg

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.

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

09.10.2026

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 1,35% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Foto, dronefoto, virtuell visning og planskisse	kr. 6 500,- (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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå 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>

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 meгler 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- 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 meгler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 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 lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning



Einabakkane 11

U Etg

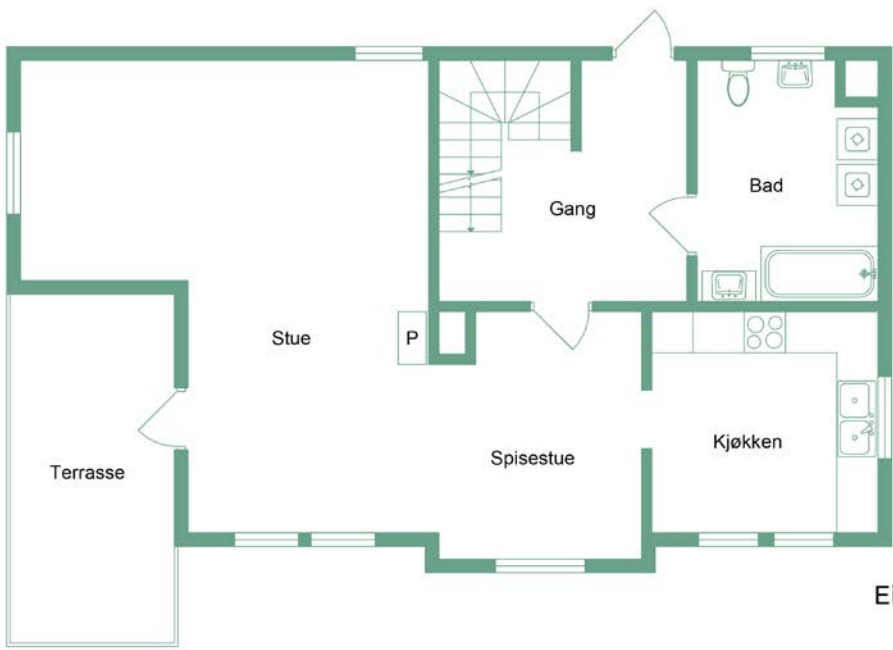
notar.no

@notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Einabakkane 11

1 Etg

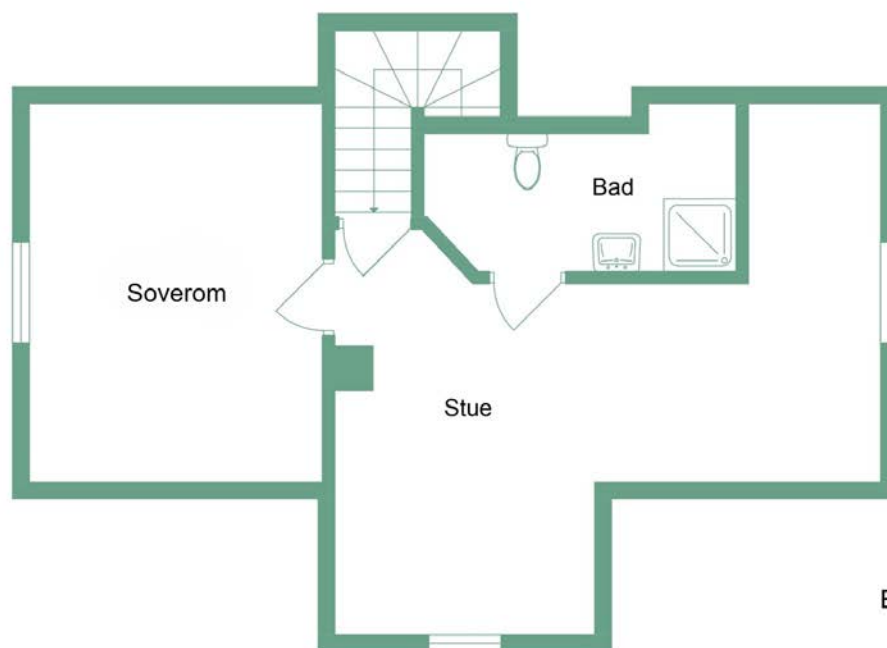
notar.no

@notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Einabakkane 11

Loft

notar.no

@notaraalesund

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

EINABAKKANE 11

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Energiattest



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Einabakkane 11

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 697: Bnr 365
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1998
Befaringsdato	18.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STASNUEN
Rapportdato	21.08.2026

4
TG3

21
TG2

12
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
450 000 - 600 000

BRA-i
184 m²

BRA-e
6 m²

BRA-b
0 m²

TBA
31 m²

Vurdert markedsverdi
kr 4 000 000

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

Takstingeniør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS

Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	3
1.1 - Sammendrag	3
1.2 - Spesielle forhold	3
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	4
2 - Eiendom og bygninger	6
2.1 - Beskrivelse av område	6
2.2 - Eiendommer	6
2.3 - Bygninger	6
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Enebolig	11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	26
3.4 - Branntekniske forhold	27
3.5 - Lovlighetsmangler	27
4 - Verdivurdering	28
4.1 - Oppsummering	28
4.2 - Teknisk verdi	28
4.3 - Sammenlignbare objekter	29
5 - Vedlegg og kilder	30
6 - Forutsetninger	31
7 - Ansvarlig takstingeniør	34
8 - Versjoner av rapporten	35

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Alder og beliggenhet

Boligeiendommen i Einabakkane 11 er en enebolig oppført omkring 1998, med senere innredet loftsetasje fra ca 2015. Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde på Sjøholt i Ørskog, med kort avstand til dagligvarebutikker, skole, barnehage, idrettsanlegg, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er også nærhet til fjord, skog og gode turmuligheter.

Bygning og vedlikeholdsbehov

Boligen fremstår som en tradisjonell enebolig fra byggeperioden, med flere bygningsdeler og tekniske installasjoner som begynner å få høy alder. Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, drenering og fuktsikring. Det er også registrert forhold ved blant annet balkong etc. Våtrommene fra før år 2000 har oppbrukt forventet funksjonstid for tettesjiktet, og full oppgradering må påregnes.

Samlet vurdering

Eiendommen har en god beliggenhet og et innhold som gir en funksjonell familiebolig, men kjøper må være forberedt på een del vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det anbefales at kostnadsomfanget for særlig våtrom, fuktsikring, drenering og balkong avklares nærmere før eventuelle tiltak eller endelig prisvurdering. Det vises for øvrig til den fullstendige tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser, tilstandsgrader, avvik, anbefalte tiltak og kostnadsestimater.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1998. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- 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.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som carport/utebod kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)

- o (Grunnmur og fundamenter)
- o (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
- o (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Frøydis Moe Smith

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Verdi

kr 4 000 000

Dato verdsetting

20.08.2026

Befaringsdato

18.08.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren, Nick Smith

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

21.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: ce028465-ea35-47dc-901e-5bf021f3257a - version 2)



 Aktsomhetsområde



-  Flom aktsomhetsområde
 Flomutsatt
 Lavpunkt
 Elv og vann

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:

Boligeiendommen i Einabakkane 11 ligger i et etablert boligområde på Sjøholt i Ørskog, med nærhet til Sjøholt sentrum og lokale servicefunksjoner som dagligvarebutikker, bibliotek, kafé, kulturhus og bussholdeplass. Ørskog skule med SFO, svømmehall, idrettshall og utendørs fotballbaner ligger i nærområdet, og det finnes barnehage tilbud ved Årøyhaugen barnehage. Området har nærhet til fjord, skog og turmuligheter, blant annet tur- og badeområdet Hestvika. Sjøholt er et lokalt knutepunkt med forbindelse til omkringliggende bygder og Ålesund.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	SOLHEIM ELLEN FRØYDIS	1/2
Gårdsnummer	697	SMITH NICHOLAS	1/2
Bruksnummer	365	Tomteareal	894.1 m ²

Totalt tomteareal

894.1 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

190 m²

Sum BRA-i 184 m²

Sum BRA-e 6 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 31 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Enebolig

Einabakkane 11
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1998



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertak er av ukjent type. Renner og nedløp er i metall fra byggeår.

Det er påvist snøfangere og stigetrinn for feier.

Takkonstruksjon er sannsynlig en A-takstolkonstruksjon i tre.

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør til boligen i begge etasjer.

Dører og vinduer er fra byggeår.

Det er utgang fra stue i 1. etasje til balkong/veranda på ca. 15 kvm mot sørvest. Balkongen/verandaen er utført i trekonstruksjoner. Det er montert rekkverk i treverk.

Det er uteplasser mot sør og sørvest utenfor underetasje på ca. 16 kvm.

Grunnmur er oppført i betongstein eller lignende, utvendig pusset og innvendig platekledd.

INNENDIGE FORHOLD

Loftetasje er innredet i 2015, den har parkett på gulv, malte tapetserte vegger og panelte innvendige tak.

Hovedetasje er fra byggeår, det er parkett og vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger og panel i innvendige tak.

Underetasje har malt strie på vegger og panel i innvendige tak. MDF panel i ene soverom.

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkverk. Det er montert håndrekke på vegg.

Huset har lettklinkerpipe fra byggeår, murt peis med innsats i stue.

Det er trebjelkelag.

Furu fyllingsdører som innerdører.

VÅTROM

Bad loft

Bad på loft er innredet i 2015 basert på eiers opplysninger kommet fra tidligere eier. Det legges til grunn i vurderingen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malt panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant.

Bad/vaskerom i 1. etasje

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har vinyl på gulv, vegger har tapetserte overflater og himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegget er montert i rommet.

Bad underetasje

Badet i underetasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger fra eier og observert materialbruk/utførelse. Rommet har flislagt gulv, vegger har tapetserte overflater og panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant.

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår. Den har profilerte eikefronter og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er avtrekk via ventilator. Det er parkett på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i bygninger fra denne tidsepoken. Innvendig vannledning er utført med kobberør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført, det er ettermontert reduksjonsventil. Stoppekran er montert i bod i underetasje.

Boligen har en 200 l varmtvannstank fra byggeår. Tanken er plassert i bod. Trykktank er ettermontert i 2018.

Det er varmepumpe luft til luft montert i stue fra 2007.

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning. Anlegg er fra byggeår, montert på bad/vaskerom. Kanaler er rensert i 2024 av Renere Luft AS.

TOMTEFORHOLD

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstveg/parkering, plen, frukttrær, belegningstein, trapper og forstøtningsmurer i betong og naturstein. Det er oppført carport og utebod.

Det er ei natursteinstrapp mot øst og betongtrapp mot vest.

Eiendommen ligger i ei relativt bratt skråning.

Ut fra byggeår var det normalt med drenerør, utvendig fuktsikring, for eksempel knotteplast, samt utvendig isolasjon som kom i akkurat denne perioden. Det er påvist noe tegn til utvendig isolering mot øst.

Byggegrunn er ikke kjent.

Det vises til tilstandsdelen i rapporten for fullstendige beskrivelser og vurderinger.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1998

2021	Elektro	Bra Elektro AS har utført mindre arbeid i 2021/2022, dokumentasjon ligger på boligmappa.no
2024	Ventilasjon	Kanaler er renset av Renere Luft AS

2.3.1.3 AREAL

Loft		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 41 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Trapperom, Bad, Hall/loftstue, Soverom		41 m ²
1.etasje		TBA: 15 m ²	Sum BRA: 74 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Hall m/trapp		74 m ²
Underetasje		TBA: 16 m ²	Sum BRA: 69 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, Bod, Kjellerstue, Soverom, Soverom, Bad, Arbeidsrom/soverom		69 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med gruset adkomstveg/parkering, plen, frukttrær, belegningstein, trapper og forstøtningsmur i i betong og naturstein. Det er oppført carport og utebod.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig. Mindre deler er regulert til veggrunn og grøntareal.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via asfaltert og regulert veg.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 6 320
- Kommunale avgifter ca kr 24 000

2.3.2 CARPORT/UTEBOD

Einabakkane 11
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1998



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Carporten har et enkelt singlet gulv og en betongstein-vegg mot nord. Trekonstruksjonene er kledd med liggende bordkledning, og taket er dekket med betongtakstein. Det overbygde arealet er på omtrent 21 kvadratmeter. Bak carporten ligger en utebod på cirka 6 kvadratmeter med betonggulv og yttervegger i betongstein og bindingsverk, kledd med liggende bordkledning.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

2.3.2.2 AREAL

Carport er ikke måleverdig areal.

1.etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 6 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		6 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.5.3	Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG3
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG3
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG2
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG2
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.20.2	Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2
A.3.22.3	Terrengforhold	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.5.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG1
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG1
A.3.21.2	Fundamenter	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU

- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.17 Yttervegg
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.21.1 Byggegrunn
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.14.1 Radon
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 450 000 - 600 000

TG3

3.2 Enebolig



Byggeår: 1998

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad/vaskerom 1.etasje

Beskrivelse:

Bad/vaskerom i 1.etasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har vinyl på gulv, vegger har tapetserte overflater og himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegget er montert i rommet.



Bad/vaskerom i hovedetasje

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering/Avvik:

- Erfaringsbasert funksjonstid for vanntett sjikt er oppbrukt.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Det er påvist skader på overflater.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utskifting av vanntett sjikt må påregnes i løpet av relativt kort tid på grunn av oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid og usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Uten tiltak er det økt risiko for lekkasje og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler dersom funksjonen svikter.
- Kostnadsestimatet er basert på dagens standard

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000



Sluk bad/vaskerom

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Badekar grenser mot yttervegg og delvis kjøkken, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra bak komfyr på kjøkken inn mot på innredning og deler av badekar, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen. Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Loft

Årstall: 2015

Beskrivelse:

Bad på loft er innredet i 2015 basert på eiers opplysninger kommet fra tidligere eier. Det utelukkes ikke at sluk og røropplegget kan være fra 1998 jamfør egne vurderinger.. Dette legges til grunn i vurderingen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malt panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant.



Oversikt bad loft

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på 0-3 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert begrenset fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert begrenset fall mot sluk, med lokalt fall på 0–3 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Fallforholdene vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende krav og kan medføre at bruksvann brer seg utover gulvet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Begrenset fall mot sluk bør utbedres ved oppgradering av våtrommet, da bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående ved normal bruk av dusj

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel + fuge ved terskel.

Det er smøremembran opplyst å være fra ca 2015, dette legges til grunn i vurderinge.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende drenering fra innebygd sistene.
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Skråhimling i våtsone har malt panel i våtsonen, det er ukjent om det er tilfredsstillende våtromsmaling.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Innebygd sistene mangler drenering og bør undersøkes nærmere og utbedres, da eventuell lekkasje kan medføre skjulte fukt- og følgeskader.
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra slukrist til vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning, og forholdet bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging i tilstøtende konstruksjoner.
- Skråhimling i våtsone bør utbedres med egnet materialbruk og tetting for å redusere risikoen for fuktskader.

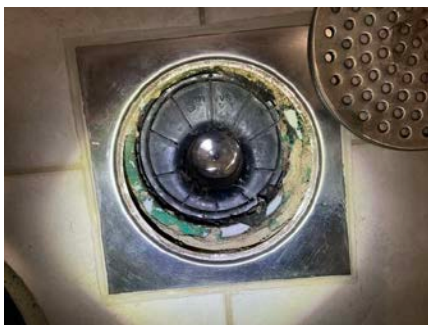
TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Årstall: 1998

Beskrivelse:

Det legges til grunn at plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Sluk bad på loft

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Dusjdører kan på grunn av plassering av innredning og skråhimling ikke få en åpning på mer enn ca 50 cm

Vurdering/Avvik:

- Dusjdørene kan på grunn av plasseringen av innredning og sktåhimling ikke åpnes mer enn ca. 50 cm.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dusjdørene har på grunn av plassering av innredning og sktåhimling en begrenset åpningsbredde på ca. 50 cm. Tilpasning av innredning og/eller himling, eventuelt utskifting av dusjløsningen, må påregnes i for å bedre adkomsten.

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra stue bak dusjsone. Det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kan vanskeliggjøre vurdering av videre funksjon og eventuelle skader.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad underetasje

Beskrivelse:

Badet i underetasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger fra eier og observert materialbruk/utførelse.

Rommet har flislagt gulv, vegger har tapetserte overflater og panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant.



Oversikt bad underetasje

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 1998

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Det er påvist skader på overflater, sprukket speil etc
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid, og utskifting eller omfattende utbedring må påregnes i løpet av relativt kort tid. Inntil tiltak gjennomføres, anbefales jevnlig observasjon, da alderen medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.
- Kostnadsestimatet er basert på gjenoppbygging utifra dagens standard.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000



Sluk bad i underetasje

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone. Det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.10 - Innvendige trapper

A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.

Den har et trekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk er under 10 cm. Det er montert håndrekke på vegg.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på Ca 7 mm.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i loftsetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 10 mm.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det

gjennom hele rommet målt et avvik på ca 10 mm.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 6 mm.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 11 mm.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom sør i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 7 mm.

Trebelkelag mellom etasjene, mens det er ukjent oppbygging av gulv mot grunnen i underetasje.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap. Anlegg er fra byggeår, montert på bad/vaskerom.

Kanaler er renset i 2024 av Renere Luft AS

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsanlegget er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon grunnet alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonsanleggets alder tilsier usikker fremtidig funksjon. Anlegget bør følges opp jevnlig, og det bør planlegges for fremtidig utskifting. Økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting må påregnes.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført, det er ettermontert reduksjonsventil.

Stoppekran er montert i bod i underetasje.

Vurdering/Avvik:

- Vannledningene er eldre enn 15 år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker på grunn av alder. Det er registrert normal slitasje

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannledningene er fra 1998 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå lekkasje eller funksjonssvikt med behov for akutt utskifting.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i bygninger fradenne tidsepoken.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Boligen har en 200 l varmtvannstank fra byggeår. Tanken er plassert i bod. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet. Trykktank er ettermontert i 2018.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannsberederen er fra byggeåret 1998 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 20 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Varmtvannsberederen er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alderen medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Det er varmepumpe luft til luft montert i stue fra 2007

Vurdering/Avvik:

- Varmepumpen er fra 2007 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales å påregne utskifting.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Varmepumpen er over 15 år og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig observasjon anbefales, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for funksjonssvikt og driftsstans.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke utført radonmåling i boligen, som ligger lavere enn tredje etasje. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår. Den har profilerte eikefronter og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate

Det er avtrekk via ventilator. Det er parkett på gulv.



Oversikt kjøkken

TG2 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader på gulvoverflater, som riss, sprekker etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Overflateskadene bør utbedres for å hindre videre utvikling og følgeskader. geek

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader og fuktskjolder på innredningen.
- Det er på overskap påvist sig i innfesting av skapene

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes tiltak på innfesting av skapene for unngå at de ramler ned, dette er en sikkerhetsrisiko og bør utbedres raskt.
- Utifra slitasjegrad på innredning må en påregne utskiftning/utbedring av innredningen.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Loftsetasje er innredet i 2015, den har parkett på gulv, malte tapetserte vegger og panelte innvendige tak. Hovedetasje er fra byggeår, det er parkett og vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger og panel i innvendige tak.

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Det har tidligere forekommet lekkasje i tak i frembygg på stue i hovedetasje.
- Det er tørt ved befaring, men panel i tak er skade etter tidligere åpning av konstruksjonen. Årsaken til lekkasjen kan ha sammenheng med usikkerhet rundt det skråstilte firkantede vinduet i loftsetasjen rett over lekkasjepunktet.
- Overflater har generelt endel overflateslitasje

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skadet panel i tak etter tidligere lekkasje og åpning av konstruksjonen bør utbedres eller utskiftes for å tilbakeføre overflaten. Det bør samtidig følges med på området for å avdekke eventuell tilbakevendende lekkasje. Utførelsen rundt det skråstilte firkantede vinduet i loftsetasjen rett over lekkasjepunktet bør undersøkes nærmere.
- Påregnelig med stedvise oppgraderinger av overflater

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader på gulvoverflater, som riss, sprekker, fuktskader i parkett ved balkongdør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skader på gulvoverflater, som riss, sprekker, fuktskade eller svelling, bør utbedres for å hindre videre utvikling og følgeskader.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

TG1 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Underetasje har malt strie på vegger og panel i innvendige tak. MDF panel i ene soverom montert for noen år siden etter fuktskade fra lekkasje på rør i kjøkken som ble utbedret.

TG1 A.2.5.2 - Overflater – gulv

Beskrivelse:

Det er vinyl på gulv i underetasje fra byggeår.

TG3 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:

Underetasjen i byggets bakre del ligger mot tilfylt terreng. Det er foretatt hulltaking i bod mot nordvest, som vurderes å være blant de mest fuktutsatte områdene i denne underetasjen. Utenfor dette hjørnet er det etablert utvendig taknedløp og støpt trapp, forhold som kan bidra til økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Ved hulltakingen ble det påvist plastfolie, isolasjon og grunnmur. Det ble også registrert forhold som tilsier at gulvet i underetasjen sannsynligvis er oppbygd som et oppforet tregulv. Bunnsvillen ligger vesentlig lavere enn gulvnivået i rommet.

Det er i hulltakingen i bunnsvill som ligger ca 25-30 cm lavere enn hulltakingen målt ca 28 vekt% fuktighet i treverk. Dette nivået er høyt og det kan ikke utelukkes fuktskader i området, men på grunn av avstanden er det vanskelig å visuelt observere bunnsvillen utover med stikktakninger.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt høye fuktverdier i trekonstruksjonen, med cirka 28 vektprosent fuktighet i bunnsvill. Fuktverdien er høy, og det kan ikke utelukkes fuktskader i området.
- Det er vanskelig å visuelt observere bunnsvill på grunn av avstanden ned til bunnsvill samt isolasjon etc.
- Det er benyttet plast i den utforede veggkonstruksjon, dette var vanlig på godkjenningstidspunktet, men etter TEK 97 var det ikke anbefalt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert plastfolie i den utforede veggkonstruksjonen. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men ble ikke anbefalt etter innføringen av TEK97. Plastfolien kan begrense uttørking og bør vurderes nærmere ved en eventuell åpning eller utbedring av konstruksjonen.
- Det anbefales nærmere undersøkelser av bunnsvill og tilstøtende konstruksjon for å avklare omfanget av eventuell fuktskade og behovet for utbedring. Dette kan kun gjøres ved å foreta en større åpning av konstruksjonen.
- Forhøyet fuktinnhold medfører økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning i trekonstruksjonen, utifra fuktnivået er det rimelig stor sannsynlighet for at det er fuktskader på treverk i området.
- Kostnadsestimatet er basert på en lokal åpning og utbedring, ved større området vil kostnadene bli høyere.

Kostnadsestimat: kr 50 000

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Huset har lettklinkerpipe fra byggeår, murt peis med innsats i stue.

Det er sotluke i soverom underetasje

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

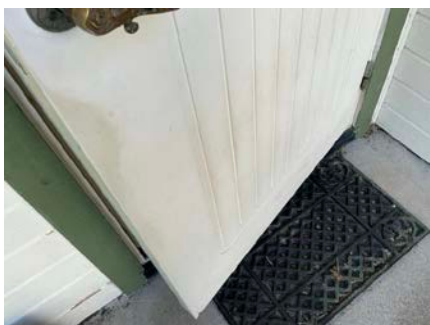
Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør til boligen i begge etasjer. Dører og vinduer er fra byggeår



TG2 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader som bør overvåkes; årsak er ikke nærmere angitt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Forholdet bør overvåkes for å avklare eventuell utvikling; ved forverring bør nærmere undersøkelse og utbedring vurderes.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende gnagesikring (musetetting).
- Det er registrert generelt slitt bordkledning på værutsatte vegger, med antydning til stedvis lokal råte.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende gnagesikring bør utbedres for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr trenger inn i konstruksjonen.
- Slitt bordkledning står foran vedlikehold og antydning lokal råte bør utbedres ved reparasjon eller utskifting av skadde deler, da videre nedbrytning og fuktrelaterte skader kan oppstå.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvis skader på overflatebehandlingen av enkelte vinduer og dører.
- Særlig finerefelt på balkongdør i hovedetasje har skader. Det er videre påvist fuktskjolder på innsiden av døren.
- Når det gjelder det lille skråstilte firkantede vinduet i loftsgang mot sør, så er dette en risikokonstruksjon med tanke på lekkasjer etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvis skader på overflatebehandlingen bør vedlikehold/overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.
- Balkongdør i hovedetasje kan ha utskiftningsbehov
- Skråstilt vindu på loft mot sør bør undersøkes nærmere.

A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

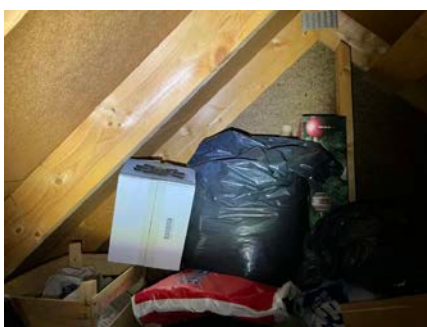
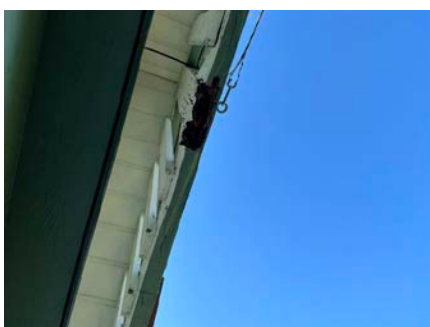
Takkonstruksjon er sannsynlig en A-takstolkonstruksjon i tre, i all hovedsak gjenbygget, kun en mindre del på utbygg mot vest er mulig å inspisere, det er her lagt gulv

Vurdering/Avvik:

- Takkonstruksjon på hoveddel er ikke tilgjengelig, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Det er påvist råteskader i pynte-treverk i gavl (ikke bærende).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og takkonstruksjonens oppbygning og tilstand kan derfor ikke bekreftes visuelt; nærmere undersøkelse anbefales dersom tilgang etableres, da skjulte avvik ikke kan utelukkes.
- Råteskader i pynte-treverk må byttes ut.



TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertak er av ukjent type.

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned og avsluttet med rennestus.

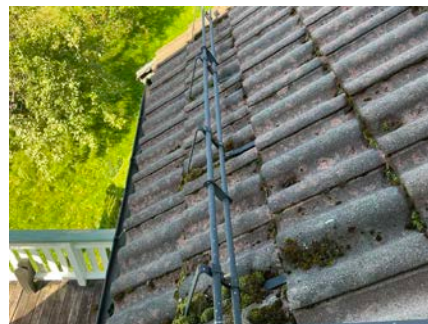
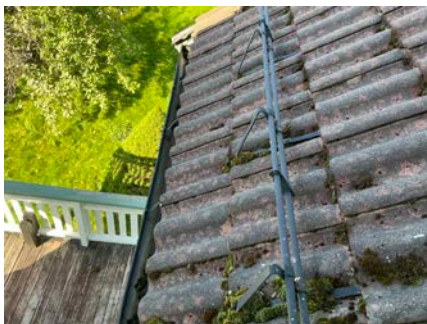
Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

Vurdering/Avvik:

- Takteking med undertak, sløyfer og lekter har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 18 år.
- Det er stedvis noe mosegroing på tekkingen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Takteking og tilhørende komponenter bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på sikt på grunn av alder. Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer ved videre bruk.
- Mose bør fjernes for å unngå groing under steinene, med risiko for lekkasjer



A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

Det er påvist snøfangere og stigetrinn for feier.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt i metall på skorstein over tak, jfr aldersvurdering av beslag etc under taktekking.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG3 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stue i 1. etasje til balkong/veranda på ca. 15 kvm mot sørvest. Balkongen/verandaen er utført i trekonstruksjoner.

Det er montert rekkverk i treverk med høyde ca. 0,90 m.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fukt-/råteskade i bjelkelagskonstruksjonen fra undersiden, mens terrassebord har sterk slitasjegrad.
- Kan tyde på at dryppstopplater på undersiden samler fuktighet som har medført fuktskader på bjelker etc

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fuktskaden må utbedres, og utskifting av skadede konstruksjonsdeler må påregnes innen relativt kort tid; nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avklare skadeomfang og utbedringsmetode.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkets høyde eller lysåpning er ikke i henhold til forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 150 000



A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG2 A.3.20.2 - Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

Beskrivelse:

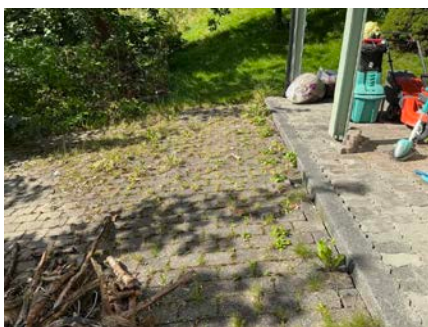
Det er uteplasser mot sør og sørvest utenfor underetasje på ca 16 kvm med belegningstein.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Plattingen bør rettes opp og underlaget stabiliseres for å redusere videre deformasjoner og snublefare.



A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Grunnmur er oppført i betongstein eller lignende, utvendig pusset og innvendig platekledd.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Ut fra byggeår var det normalt med drensrør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon som kom i akkurat denne perioden. Det er påvist noe tegn til utvendig isolering mot øst. Det er registrert tegn på både knotteplast og utvendig isolasjon, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent, ingen

dokumentasjon foreligger.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Drenerings fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av alder over 25 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelser og eventuelle nødvendige fuktsikrende tiltak for å redusere risikoen for fuktskader.
- Dreneringen er eldre enn 25 år, og fremtidig funksjon er usikker. Jevnlig observasjon anbefales, og det bør planlegges for fremtidig utskifting/lokal utbedring eller oppgradering dersom funksjonssvikt, økt fuktbelastning eller lekkasje oppstår.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

Det er ei natursteinstrapp mot øst og betongtrapp mot vest.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Trapp mot øst har betydelig sig/sprekker som kan utføre en fare, både i forhold til daglig bruk av trappa (skjevheter) og fremtidig utvikling av sig.
- Det mangler rekkverk ved utvendige trapper der høydeforskjellen til terreng eller underliggende konstruksjon overstiger forskriftskravet. Rekkverk bør monteres.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Natursteinsmur mot sør med trekkverk

Mur mot øst uten rekkverk. Det samme mot vest.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring på forstøtningsmurer mot øst og ved vedskjulet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverk eller annen sikring for å hindre fall.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i ei relativt bratt skråning.

Vurdering/Avvik:

- Eiendommen ligger i en relativt bratt skråning, med mulighet for vannansamlinger som kan tilsi behov for tiltak, ved store nedbørsmengder renner det blant annet endel vann ut fra berget i nordvestredel ved trapp i følge eier.
- Takvann renner/ledes ikke bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres eller forbedres tiltak for å lede takvann bort fra grunnmuren og redusere risikoen for vannansamlinger og fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Forholdet med store nedbørsmengder bør det forsøkes å endre på terreng slik at vann ikke renner inn mot boligen.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Bygningen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel. Det anbefales å innhente nærmere vurdering av skredfaren. Dette kan få betydning ved søknadspliktige tiltak på eiendommen.

HMS A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Bygningen ligger i et flomutsatt område, i henhold til NVEs kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger i et flomutsatt område ihht kart.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Ja

År: 1998

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?

Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Ja

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?

Ja

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?

Ja

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?

Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det ligger samsvarserklæringer fra 2021 og 2022 fra BRA Elektro AS som gjelder mindre utført arbeid (montering av doble stikk etc)

Hovedinstallasjonen i bygget er utført FØR krav om samsvarserklæring, utifra tidligere eiers opplysninger om at loft er innredet i ca 2015, så foreligger det ikke noen dokumentasjon på el-arbeid her eller andre endringer gjort i ettertid.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Ja

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, videre er det kun begrenset dokumentasjon på arbeid i ettertid, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr/brannslange og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

På loft er angitt "hall/loftstue" på tegning angitt som "kott/gang". Det er begrenset med lysinnslipp på rommet, skal rommet søkes bruksendret må lysforholdene utbedres.

Hovedetasje samsvarer med tegninger.

I underetasje er angitt "arbeidsrom/soverom" mot vest på tegning definert som soverom. Det er ikke krav til bruksendring fra arbeidsrom til soverom.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	20.08.2026
Estimert markedsverdi	4 000 000

Enebolig over 3 plan fra 1998 beliggende i Einabakkane på Sjøholt i Ålesund kommune. Boligen ligger i ei sørvendt skråning med gode sol og utsiktsforhold.

Boligen er i stor grad original fra byggeår, men loft er opplyst å være innredet i ca 2015. Det henvises til Tilstandsrapporten.

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 visuell befarings, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 950 000
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 600 000
Teknisk verdi Enebolig	4 450 000

Carport/utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 120 000
Teknisk verdi Carport/utebod	280 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	6 350 000
Diverse tillegg alle bygg	100 000
Fradrag alle bygg	- 1 720 000
Teknisk verdi alle bygg	4 730 000

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	5 530 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Blåbergvegen 11, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1984 Soverom: 3	11/29/2024	3 700 000	3 500 000	16 908 Areal: 207 m²
Lånavegen 25, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1986 Soverom: 5	08/19/2021	3 900 000	3 770 000	20 269 Areal: 186 m²
Olav Oksviks veg 4, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1965 Soverom: 3	07/17/2024	3 600 000	3 600 000	22 086 Areal: 163 m²
Solnørdalsvegen 40, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1962 Soverom: 4	07/17/2026	3 600 000	3 550 000	20 882 Areal: 170 m²
Bjørkereitvegen 39, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1961 Soverom: 3	08/05/2024	3 250 000	3 600 000	18 848 Areal: 191 m²
Myrteigvegen 4, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1968 Soverom: 3	04/12/2025	3 500 000	3 250 000	20 570 Areal: 158 m²
Solnørdalsvegen 103, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1975 Soverom: 2	03/26/2025	3 550 000	3 700 000	19 892 Areal: 186 m²
Ottavegen 31 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1979 Soverom: 3	06/26/2026	4 000 000	4 600 000	Areal: 0 m²
Kruthusvegen 2 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1997 Soverom: 5	05/31/2024	5 900 000	6 080 000	22 029 Areal: 276 m²
Reitevegen 16, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1977 Soverom: 3	10/03/2024	3 490 000	3 380 000	19 314 Areal: 175 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	22 798 kr
----------------------------------	-----------

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	19.02.1997		Nei
Midl brukstillatelse	11.08.1998		Nei
Ferdigattest	16.10.2014	Tatt i bruk i 1998	Nei
Flom og skredkart fra NVE	21.08.2026		Nei
Kommunale avgifter	21.08.2026		Nei
Reguleringskart	21.08.2026		Nei
Situasjonskart	21.08.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekke - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

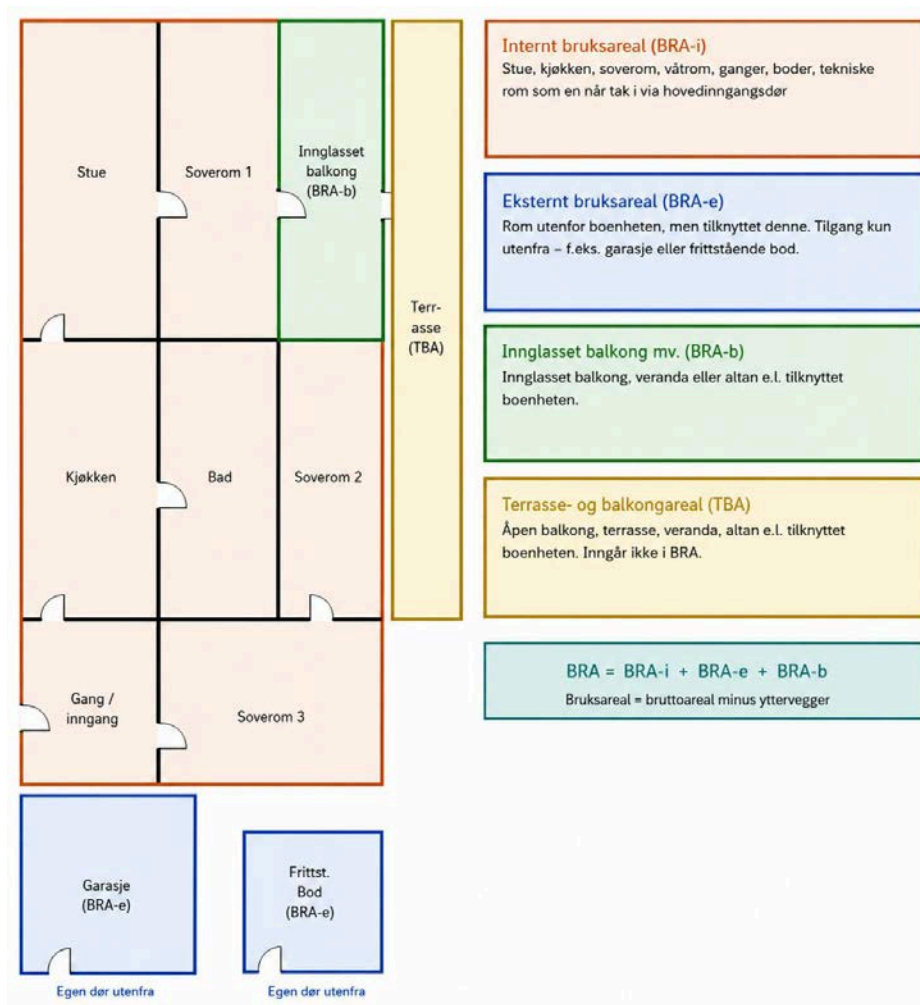
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

7 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen. Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS 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



NITO



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	21.08.2026	
2	21.08.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0123/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nicholas Smith	Frøydis Moe Smith
Gateadresse	
Einabakkane 11	
Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1-0123/26

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: NS, FMS

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Nicholas Smith	92d8decc7666ea569458 eba4bd7b661025aea8fc	07.10.2026 12:10:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frøydis Moe Smith	ce29a2d357df5189b7a58 34058e4d18fa43a8433	07.10.2026 17:25:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0123/26

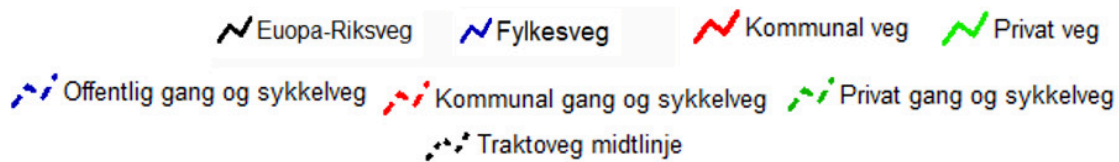
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Kumlokk	 Veg	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
Eiendomsteig	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

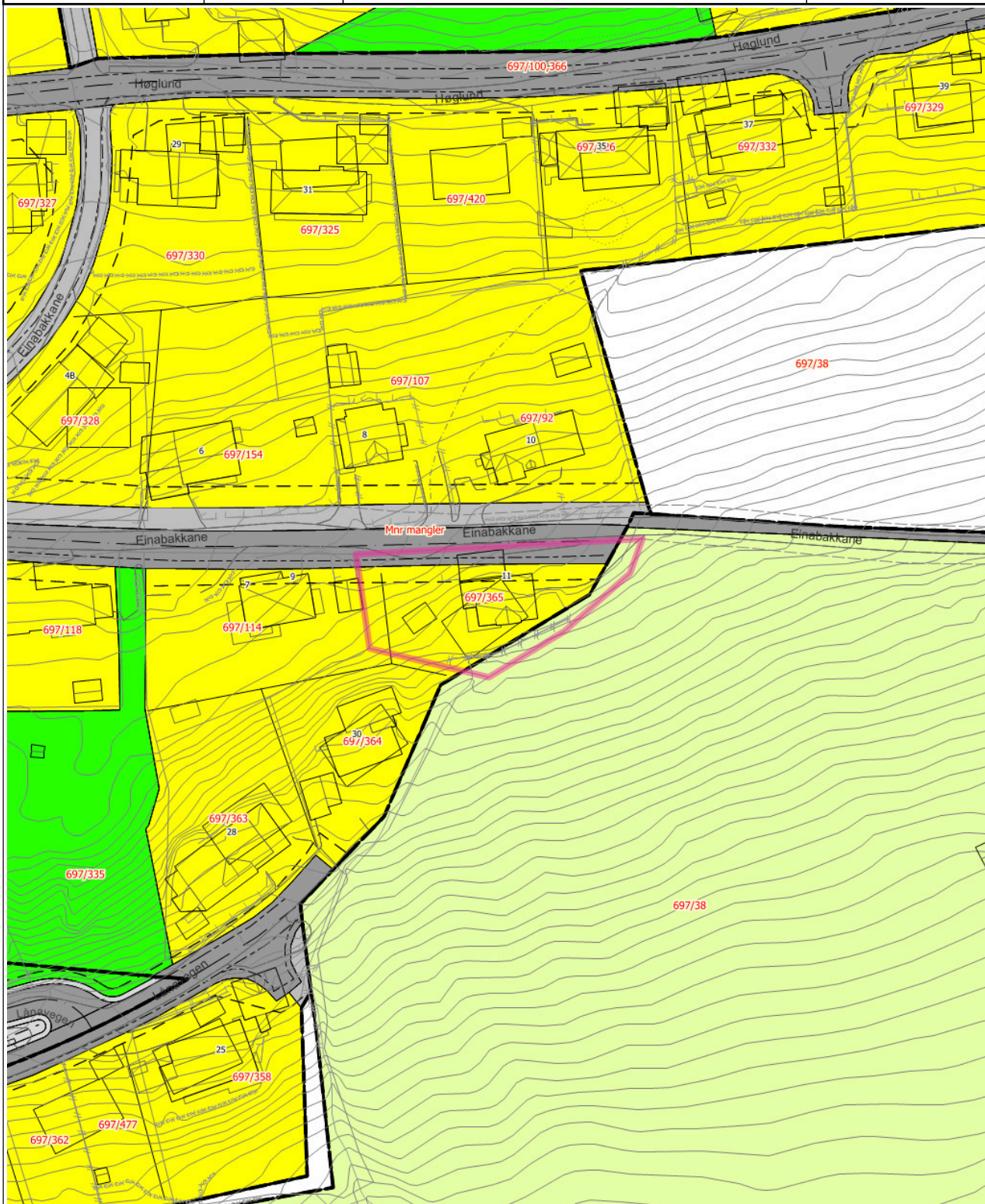
Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 365 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Einabakkane 11
6240 ØRSKOG

Annen info:



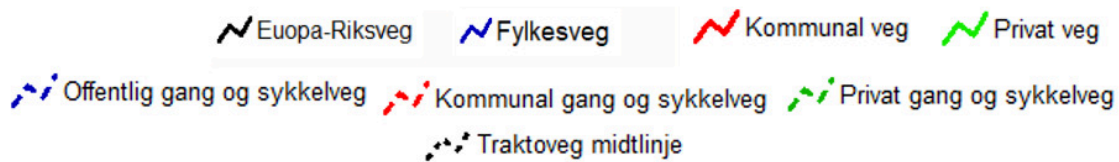
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 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	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Regulert tomtgrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Boligområde
 Landbruksområde	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

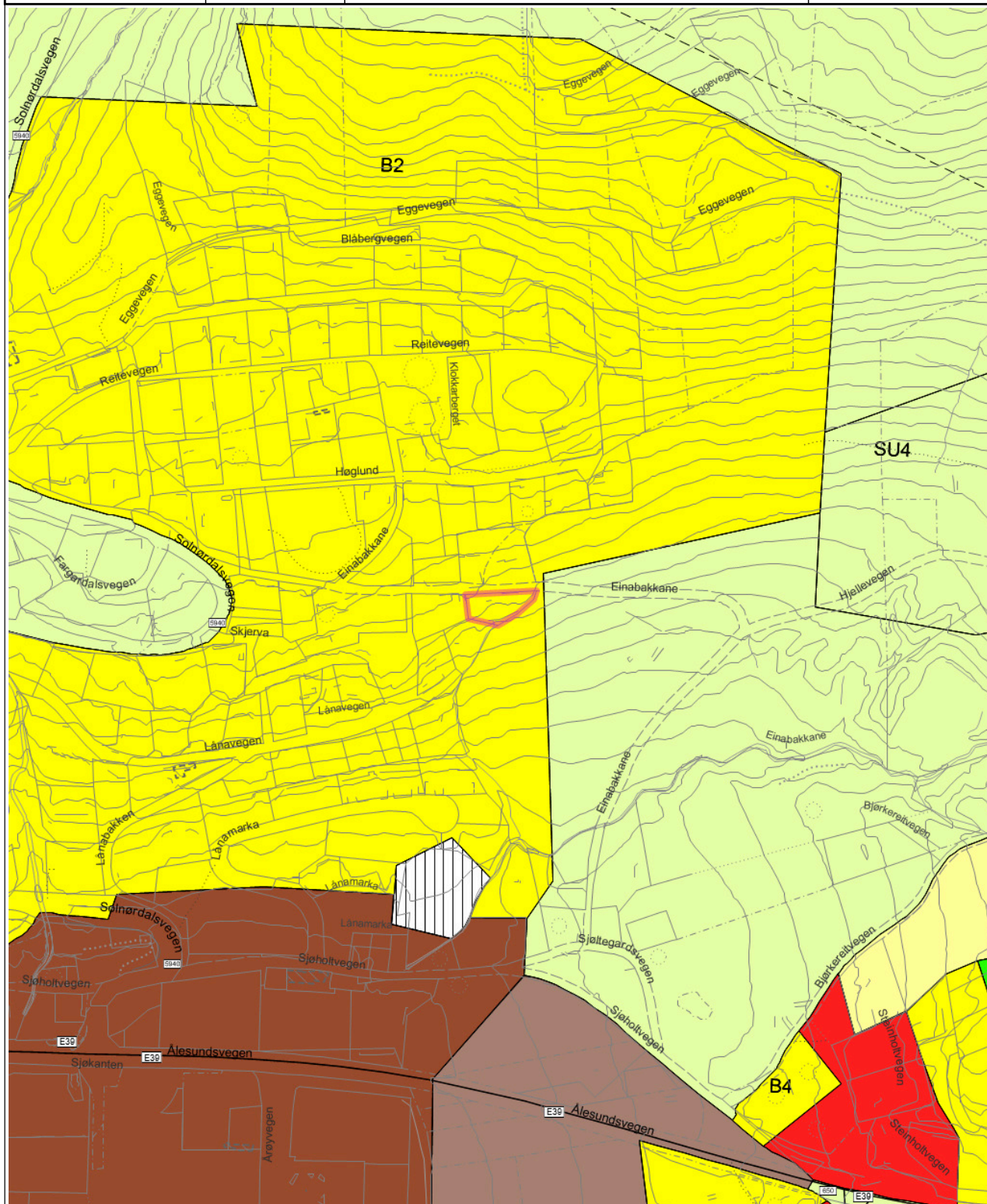
Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 365 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Einabakkane 11
6240 ØRSKOG

Annen info:



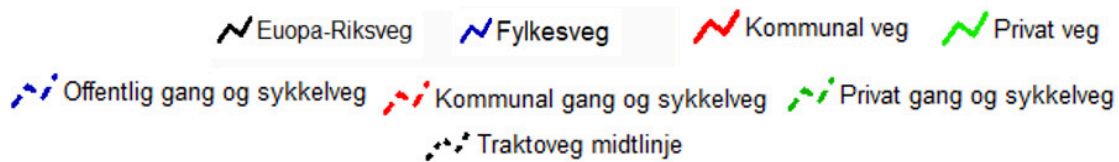
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Traktorveg	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Kraftledning - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
 Boligområde - Nåværende	 Senterområde - Nåværende	 Erverv - Nåværende
 Offentlige bygninger - Nåværende	 Friområde - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Senterområde - Fremtidig	 LNF-område - Nåværende	 LNF-område m/spredt boligbebyggelse - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

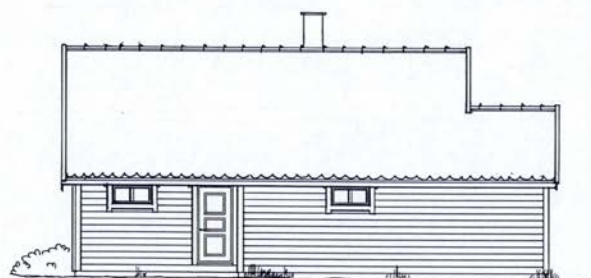
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



FASADE MOT:



FASADE MOT:



FASADE MOT:



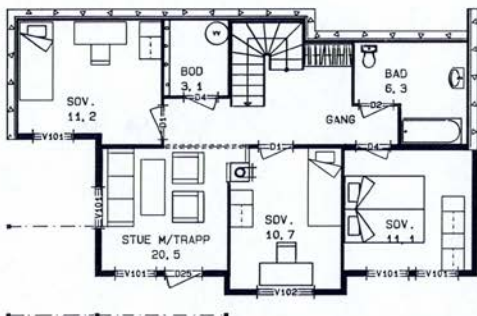
FASADE MOT:

555 78
06.02.97
97/365
L42
200.

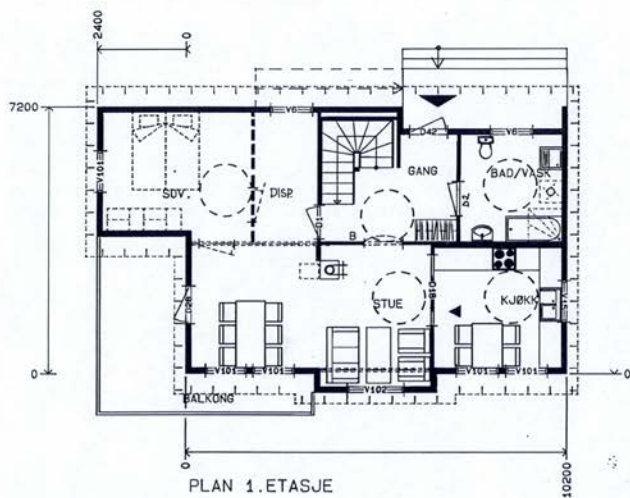
ODNJENT PÅ DET VILKÅR SOM LÅN
FRAM AV ENE NR. 211/97
ONSTN. MONINGSRÅD DEN 19.12.97
RCH.

BLINK HUS		REV. 36.93 SEKKET TAKET, R. HILSAED	
Byggherre		MONICA GAUSDAL OG ØYSTEIN URKE	
Byggadresse		ØRSKOG	
Mål: 1:100	Type: ENEROLIS	Tegn.nr:	Blad
Utg.p.	Sign. <i>mk</i>	Dato: 09.12.96	H.30-155 1
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.			

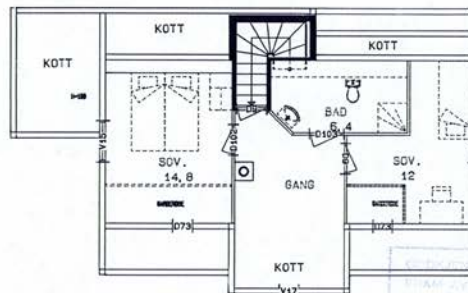
STAVSENG HUS
K.A.S. STAVSENG AS, 6240 SLØHOLT
Tlf.: 70 27 00 55 - Fax: 70 27 07 64



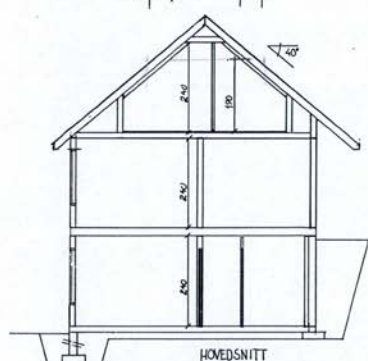
PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE



LOFTSPLAN



HOVEDSNITT

Derer (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
D1	3	9x21 H
D2	2	8x21 H apalte
D4	2	9x21 V
D8	2	8x20 H
D18	1	10x21 skyved.
D25	1	10x21 H BH. 50
D28	1	10x21 V BH. 50
D42	1	10x21 H
D73	2	Isol. kottde
D102	1	8x20 V
D103	1	9x20 H

Vinduer (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
V8	2	11x5
V15	3	11x12
V17	1	5x5 F
V101	10	11x15
V102	2	15x15 F

BRUTTOAREAL 80,90

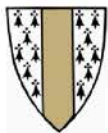
PLAN 1. ETJ 74,0 m² (51,0) = 74,0 m²
 PLAN KJELLER 74,4 m² (10,5) = 31,7 m²
 PLAN 2. ETJ 30,4 m² (10,3) = 9,1 m²
 SUM 178,8 m² = 114,8 m²

BLINK HUS		REV. 3/4-93 SENERE TAKET 3. MARSSEN	
Byggherre MONICA GAUSDAL OG ØYSTEIN URKE		Byggadresse ØRSKOG	
Mål: 1:100	Type: ENEROLIS	Tegn.nr.: H.30-155	Blad: 2
Utg.p.: 1/92	Sign.: <i>[Signature]</i>	Dato: 09.12.96	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			

STAVSENG HUS
 K & S STAVSENG AS, 6240 SJØHOLT
 TLF.: 70 27 00 55 - FAX: 70 27 07 64

555 8
 0 6. 02. 97
 97/365
 472
 Bev.
 loft 'slips' umiddel.

2011 97/19.2.97
 TNH
 106W



Ørskog kommune

-Sunnmørsperla ved Storfjorden -
Teknisk avdeling

Øystein Urke
Einavegen 11
6240 ØRSKOG

Vår ref.
14/7294-, 97/365, /MAIV

Dykkar ref.

Dato:
16.10.2014

Ferdigattest for einebustad på g.nr 97, b.nr 365 i ørskog kommune, ferdigstilt i 1999.

Viser til mottatt informasjon vedkommande bygging av einebustad i 1998.

Ut frå det vi har av dokumentasjon vil vi med dette utstede **ferdigattest for einebustad på g.nr 97, b.nr 365** med adresse Einavegen 11, 6240 Ørskog. Heimel for å utstede ferdigattest er Pbl § 21-10.

Lukke til vidare...!

Med venleg helsing

Martin Iversen
Avd. ing.



Adresse

Einabakkane 11, 6240 ØRSKOG

Dato for energimerking

07.10.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-365269

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

19451976

Gårdsnummer

697

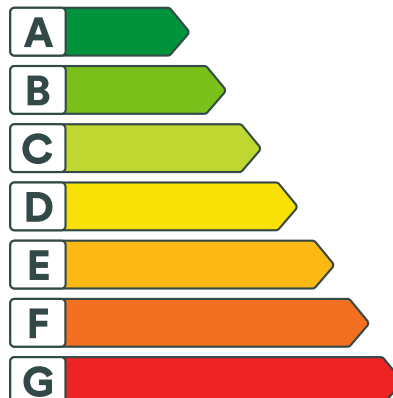
Bruksnummer

365

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiatesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

184,0 m²

Oppvarmet bruksareal

184,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

147,39



Einabakkane 11, 6240 ØRSKOG

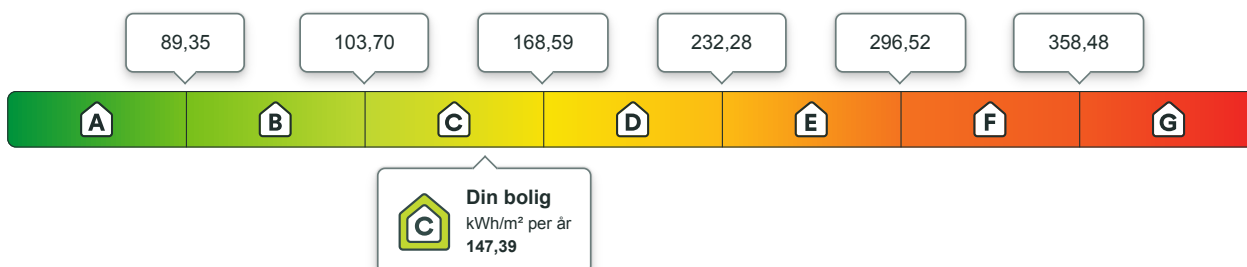


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
27 097,00

kWh/m² per år
141,96

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Einabakkane 11, 6240 ØRSKOG



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Einabakkane 11, 6240 ØRSKOG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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.

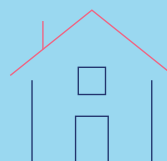
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklerne 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.

K Kolibri

Les mer om oss på
→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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0123/26

Adresse: Einabakkane 11, 6240 ØRSKOG, gnr. 697, bnr. 365
i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.10.2026

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/