Haukåsbakken 4

SJØHOLT

notar





Prisantydning Kr. 2 750 000,- **Boligtype** Tomannsbolig **BRA-i/BRA Total** 111/111 kvm
Megler Audun Sjøholt **Tlf** 906 03 774

notar



Haukåsbakken 4

Halvpart av tomannsbolig | Stor terrasse | 2 bad | 3 soverom | Kort avstand via gangvei til skole og idrettsanlegg

Adresse	Haukåsbakken 4 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 2 750 000,-
Omkostninger	Kr 88 740,-
Totalpris	Kr 2 838 740,-
BRA-i/BRA Total	111/111 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1995
Soverom	3
Etasje	2

Halvpart av tomannsbolig i Haukåsfeltet, ca. 1 km øst for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Boligen går over 2 etasjer og inneholder bla. 2 bad, 3 soverom og en romslig, lys og trivelig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Ene soverom på loft har vært brukt som loftstue. Også mulig med ett fjerde soverom i 1.etasje. Bad i 1.etg. ble overflateoppusset i 2014/15. Noen overflateoppgraderinger foretatt siste år. Stor og fin terrasse mot nord og vest med gode solforhold. På sydsiden er det gruset tilkomst med biloppstillingsplass og en utebod. Kort avstand via gangvei til barnehage, barneskole- og ungdomsskole samt flott idrettsanlegg med idrettshall, kunstgressbane og friidrettsbane. Ca. 15 min kjøretur til Digerneset, ca 25 til Moa og ca 35 til Ålesund sentrum. Fine turområder i nærområdet.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND





Audun Sjøholt

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

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	19
Budgivning	83

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 budgivining:**
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
Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1995 på egen eiertomt beliggende i Haukåsen på Sjøholt i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Kort avstand til barneskole- og ungdomsskole via gangvei samt flott idrettsanlegg med idrettshall, kunstgressbane og friidrettsbane. Ca. 1 km til Sjøholt sentrum med barnehage og det meste av sentrumsfasiliteter som butikker bussholdeplass, cafe, bensinstasjon, samfunnshus, bank og småbåthavn m/m. Ca. 15 min kjøretur til Digerneset, ca 25 min til Moa og ca. 35 min til Ålesund sentrum. Fine turområder i nærområdet. Sjøholt er ellers et glimrende utgangspunkt for fjellturer og fritidsaktiviteter både sommer som vinter.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Haukåsbakken 4, 6240 ØRSKOG

OPPDRAGSNUMMER
1-0224/26

SELGER
Stian Eidhammer
Monica Breivik

MATRIKKEL
Gårdsnummer 690, bruksnummer 13, , ideell andel 1/1.
 i Ålesund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

ENERGIKLASSE
E

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 vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 438 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten er opparbeidet med plen, grus/singel, terrasser, tilbygget et enkelt vedskjul mot vest. Det gjøres oppmerksom på at deler av terrasse og bygg ligger utenfor byggelinje på reguleringskart. Deler av terrasse ligger

og utenfor siktlinjer. Husets plassering er godkjent, men mer usikkert om terrasse utenfor siktlinje er godkjent.

TAKST
Tilstandsrapport datert 07.10.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR
1995

BYGGEMÅTE
Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1995. Bygningen er oppført i bindingsverk med liggende trekledning og har betongplate mot grunnen med betong ringmur. Saltaket har A-takstoler og er tekket med betongtakstein fra byggeår, med metallrenner og nedløp, snøfangere mot sør og stigetrinn for feier. Skorstein over tak er utført med beslag og pipehatt. Etasjeskillerne er i trebjelkelag, og gulv på grunn er utført som støpt betongplate. Bygningen har malte trevinduer samt balkongdør og vaskeromsdør med 2-lags glass, og malt hovedytterdør; ett glass i vindu på loft er skiftet i 2025. Eiendommen har nordvestvendt treterrasse med rekkverk og levegg, og bygget er oppført uten kjeller med normalt drenerende masser rundt konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Bad 1.etasje > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert utilstrekkelige fallforhold på gulvet, med risiko for at bruksvann kan bli stående utenfor slukets nedslagsfelt. Dusjkabinett begrenser vannbelastningen ved normal bruk.

- Innvendig > Bad 1.etasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning. Det er målt ca. 17–18 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, i tillegg til terskellist over 10 mm.
Utførelsen av tettesjiktet ved dør og sluk er usikker, og det er observert smurt flislim i overgangen mellom slukrist og sluk.
Baderomsplatene på veggene er over 10 år gamle, og det er usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

- Innvendig > Bad 1.etasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Innvendig > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Avvik: Ventilasjonsanlegget har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da det er over 15 år.

- Innvendig > Vannledninger
Avvik: Innvendige vannledninger av glødde kobber er vurdert å ha usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, over 15 år.

- Innvendig > Varmtvannsbereder
Avvik: Det er registrert jevnlig avdrypp fra varmtvannsberederen til sluk. Forholdet bør undersøkes av rørlegger, da lekkasjen medfører unødvendig energitap.
Varmtvannsberederen er fra byggeåret 1995 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: Det er påvist inntrekksveier for gnagere, og det mangler tilfredsstillende gnagersikring.

- Innvendig > Kjøkken > Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Avvik: Kjøkkenventilatorens fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 15 år.

- Utvendig > Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er registrert stedvis slitt kledning med høyt fuktnivå.
Det mangler gnagesikring (musetetting).

- Utvendig > Vinduer og ytterdører
Avvik: Vinduer er stedvis slitte og har høyt fuktnivå. Balkongdør mot nord har tilsvarende forhold.
Det er stedvis skader i pakninger og utvendige glasslister.

- Utvendig > Tak- og loftskonstruksjon
Avvik: Loftet er kun begrenset tilgjengelig mot sørøst, og takkonstruksjonen er i stor grad gjenbygget. Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelsen.

- Utvendig > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: Taktekkingen og undertak er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
Det er stedvis en del mose på taktekkingen.

- Utvendig > Takvindu, takluker og overlys
Avvik: Det er registrert punktvise skader på trematerialet og i overflatebehandlingen på overlysvinduet og i foringen.

- Utvendig > Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Avvik: Terrassen har svai som følge av 19 mm terrassebord på bjelkelag med 60 cm senteravstand, noe som medfører nedbøyning og forkortet levetid for terrassebordene.
Levegg, terrassebord og rekkverk er slitt.

- Utvendig > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er stedvis registrert salt-/kalkutslag på murens puss eller maling, skyldes fuktbelastning.

- Utvendig > Terrengforhold
Avvik: Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Vaskerom > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
Det er påvist skader på tettesjikt og manglende/løst tettesjikt i overgang gulv/vegg og ved gjennomføringer.
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.

- Innvendig > Bad loft > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
Det er panel i våtsonen i skråhimling over badekar, usikre tapetskjøter på vegger.
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.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Bad loft > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er foretatt fuktmålinger fra åpen vegg i knekottet bak badekaret. Det er ikke mulig å komme helt bort til blandebatteriet på grunn av ventilasjonsanlegget i knekottet. Det er utført fuktundersøkelse fra tilstøtende knekott inn mot siden av badekaret, men et stykke fra blandebatteriet. Undersøkelsen omfatter dermed 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. Jf. vurderingene under hovedvurderingen av badet.

- Innvendig > Bad 1.etasje > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom mot bad, benyttet samme hull som for vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, da den her grenser mot kjøkkeninnredning og annen boenhet må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen. Undersøkelsen omfatter ikke konstruksjonen bak det mest fuktutsatte området. Måleresultatet avklarer derfor ikke om det foreligger skjulte fuktskader der. Bedre tilkomst og supplerende undersøkelse er nødvendig dersom dette skal avklares.

Elektrisk anlegg:
År: 1995
El-anlegg fra byggeår. Automatsikringer i el-skap fra byggeår, ny måler i 2017.
Avvik: Det er gjort noe arbeid i 2017, ingen dokumentasjon.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Det er gjort mindre arbeid på el anlegg i forbindelse med oppussing av bad i hovedetasje.
Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, 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
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2025:
· Noen overflater er malt opp igjen i 2025, og det er montert en spilevegg i stuen.
· Alle konstruksjonene er fra byggeår, et punktert glass i vindu på loft er skiftet 2025.

2017:
· Det er gjort noe arbeid i 2017, ingen dokumentasjon. Det er gjort mindre arbeid på el anlegg i forbindelse med oppussing av bad i hovedetasje.

2014:

· Bad er overflateoppusset i ca 2014/15, det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagte gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har toalett, dusjkabinett og innredning med servant fra ca 2014/15. Det har avtrekk fra mekanisk avtrekk.

· Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.Trappen er beiset senere tid.
· En del av underskap/skuffer er byttet ut for noen år siden som følge av fuktskade.
· Tomten er opparbeidet med plen, grus/singel, terrasser, tilbygget et enkelt vedskjul mot vest.
· Vaskerom på hovedetasje er på godkjent tegning angitt som bod, dette er bruksendring som krever søknad.
· På tegning fremgår og et soverom i hovedetasje, som ved bygging ble tatt inn i stue. Dette er endring som ikke krever søknad.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Haukås datert 09.12.1982.

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

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

OPPVARMING
Gulvvarme på bad i 1.etasje. Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i stue.

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
Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK
Offentlig veg. Offentlig avløp. Privat vann fra Ørskog vassverk. Det er to terminer for Ørskog Vassverk pr år. I 2023 var det kr 1500 pr terminer. En totalsum på kr 3 000 pr år.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det er gitt en midlertidig brukstillatelse angående tomannsbolig på gnr 90, bnr 13 og 14 datert 17.11.1995.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Vaskerom på hovedetasje er på godkjent tegning angitt som bod, dette er bruksendring som krever søknad. Det er ikke omsøkt og godkjent.

På tegning fremgår og et soverom i hovedetasje, som ved bygging ble tatt inn i stue. Dette er endring som ikke krever søknad.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, vaskerom og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig.Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

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

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

INNHOLD
1.etasje inneholder stue/kjøkken, bad, vaskerom, vindfang og hall m/trapp.

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

Terrasse på ca. 60 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 07.10.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD
Innvendige overflater på loft har vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger og panel innvendige tak.

Hovedetasje har vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Enkelte flater oppmalt i 2025 og spilevegg montert i stue.

Bad i 1. etasje er overflateoppusset ca. 2014/15 med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger, himlingsplater, dusjkabinett, wc og servant, mekanisk avtrekk.

Bad på loft fra 1995 med vinylgulv, våtromstapet, panel i himling, badekar, wc og servant, panelovn og mekanisk avtrekk; overlysvindu.

Vaskerom i 1. etasje fra 1995 med vinylgulv, våtromstapet, himlingsplater, mekanisk avtrekk, dør ut og opplegg for vaskemaskin; varmtvannsbereder og sikringsskap plassert her.

Tekniske installsjoner:
- Vannledninger i kobber med innvendig stoppekran på vaskerom.
- Avløpsledninger i plast (PVC/PP) med lufting over tak.
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra byggeår, plassert på vaskerom.
- Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og våtrom og tilluft via vindusventiler; aggregat i knekott.
- Vedovn i stue tilknyttet elementpipe.

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

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: 111 m²
BRA totalt: 111 m²
TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 69 m² Bad, stue/kjøkken, vaskerom, vindfang og hall m/trapp

2. etasje
BRA-i: 42 m² Bad, hall m/trapp, bod og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
60 m² Terrasse.

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 2 750 000,-

VERDITAKST
Kr 2 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 12 790,- pr år 2025

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

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2025.

EIENDOMSSKATT
Kr 4 340,-

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2025.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 807 580,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 3 230 320,- 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. 2 750 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 68 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 88 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 838 740,- (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
HEFTELSER
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.

Heftelser i eiendomsrett:
1995/15244-2/58 27.10.1995 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 690 BNR: 14

GRUNNDATA
1994/3405-1/58 11.03.1994 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 690
BNR: 1

2020/88540-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1523 GNR: 90 BNR: 13

2024/268465-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 690 BNR: 13

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO
14.10.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

DØDSBO
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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
16.10.2026

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

Fastpris vederlag	kr.	30000.00		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)	
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)	
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)	

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

VEDLEGG
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart

- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- 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 megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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 lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

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.

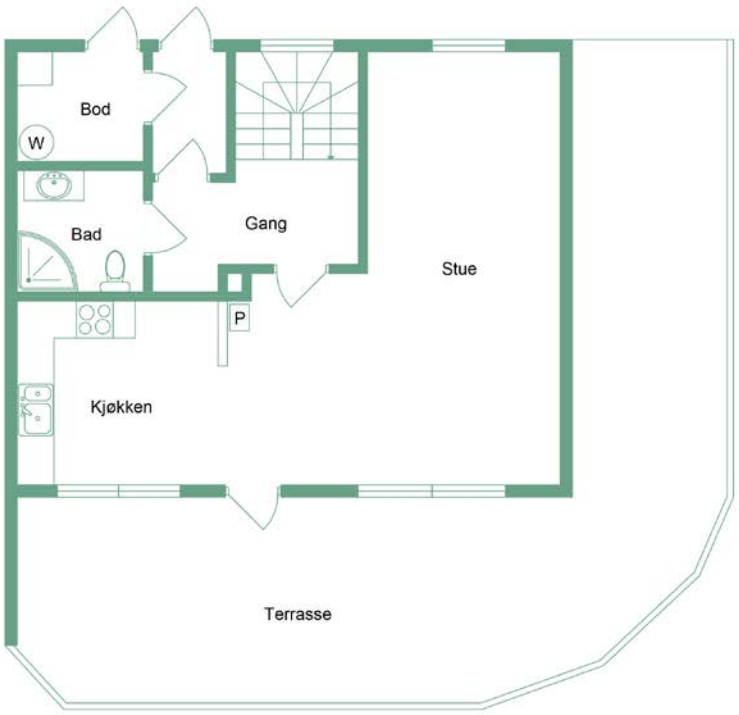


Vedlegg

HAUKÅSBAKKEN 4

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Energiattest

Plantegning



Haukåsbakken 4

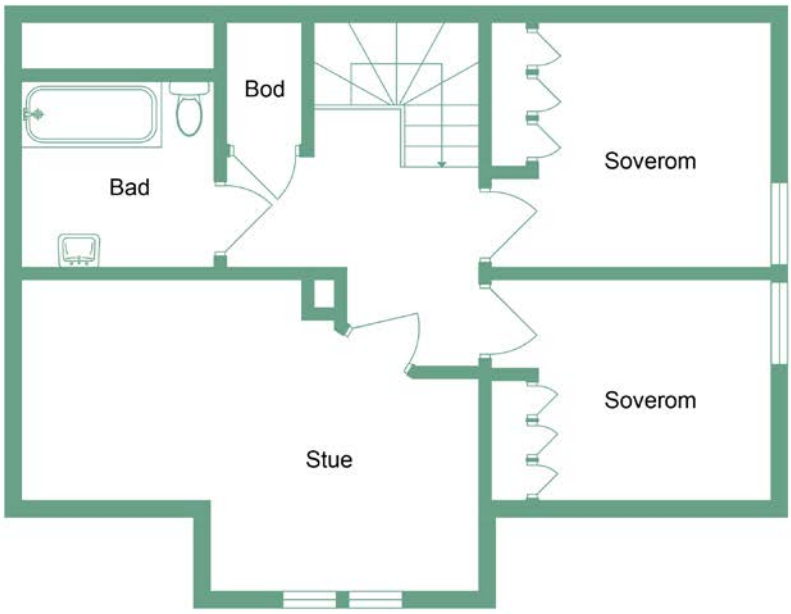
1 Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Plantegning



Haukåsbakken 4

2 Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Haukåsbakken 4

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 690: Bnr 13
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1995
Befaringsdato	07.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	205
Referansenummer	STKW3F5S
Rapportdato	08.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
111 m²	0 m²	0 m²	60 m²

2	16	13	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
300 000 - 400 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 750 000

Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 5
1.1 - Sammendrag 5
1.2 - Spesielle forhold 5
1.3 - Oppdragets mandat 5
1.4 - Tilstand 6
1.5 - Verdi 6
1.6 - Oppdrag 6

2 - Eiendom og bygninger 8
2.1 - Beskrivelse av område 8
2.2 - Eiendommer 8
2.3 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Tomannsbolig, vertikaldelt 13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 25
3.4 - Branntekniske forhold 26
3.5 - Lovlighetsmangler 26

4 - Verdivurdering 28
4.1 - Oppsummering 28
4.2 - Teknisk verdi 28
4.3 - Sammenlignbare objekter 28

5 - Bilder 30

6 - Vedlegg og kilder 31

7 - Forutsetninger 32

8 - Ansvarlig takstingeniør 35

9 - Versjoner av rapporten 36

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra ca. 1995, beliggende i et etablert og rolig boligområde på Haukåsen, med kort avstand til skole, barnehage, servicefunksjoner og turmuligheter. Eiendommen har en god og praktisk beliggenhet, men boligen er i stor grad fra byggeåret og bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere omtale av registrerte avvik, vedlikeholdsbehov og anbefalte tiltak, særlig knyttet til våtrom, tak, utvendige bygningsdeler og tekniske installasjoner.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1995, og bærer preg av sin alder. 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.
- Selger er et dødsbo, begrenset eierinformasjon. Egenerklæring er ikke utfylt.
- 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.
- 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)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (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 Tilstand

2	16	13	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

300 000 - 400 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 750 000

Dato verdsetting:

08.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Stian Eidhammer

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Befaringsdato
07.10.2026

Tilstede på befaringen
Frode Mauren

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
08.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 205 - version 2)



Kilder: Kartverket, NVE

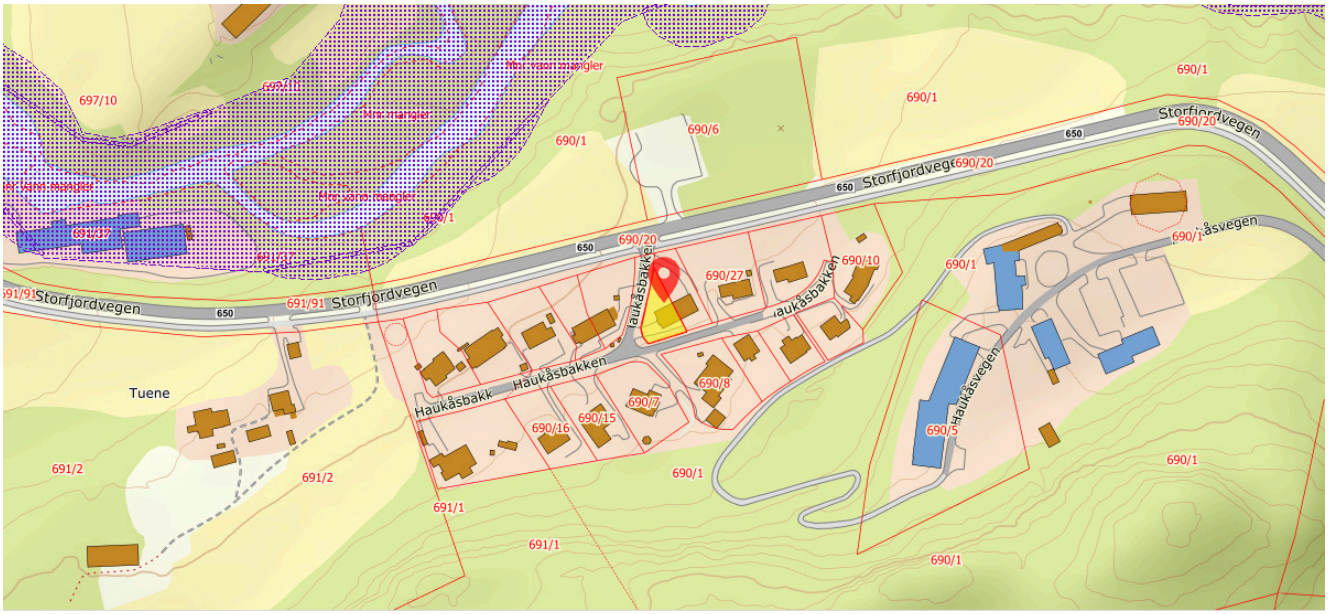
Kvikkleire

Aktsomhetsområde

Skred

Skredanalyseområde

Skredfaresone 1000 år



Kilder: NVE, Kartverket

Flom aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Haukåsbakken 4 ligger i et etablert og rolig boligområde på Haukåsen, om lag 1 km øst for Sjøholt sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av boliger og har nærhet til Ørskog skule med SFO, svømmehall, idrettshall og utendørs idrettsanlegg. Det er også kort avstand til barnehage, dagligvarebutikker, bibliotek og øvrige servicetilbud i Sjøholt sentrum. Området har gode bussforbindelser, og nærliggende turmuligheter omfatter blant annet Elvastien, Breinakken og turterreng rundt Ørskogfjellet.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	EIDHAMMER WILLIAM A B	1/1
Gårdsnummer	690	**Tomteareal**	438.2 m²
Bruksnummer	13		

Totalt tomteareal	438.2 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 111 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
111 m²	0 m²	0 m²	60 m²

2.3.1 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Tomannsbolig, vertikaldelt

Haukåsbakken 4
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1995



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1995.
Boligen har hovedetasje + loft.

UTVENDIGE FORHOLD
Tomannsbolig vertikaldelt oppført i bindingsverk med liggende trekledning.
Malte trevinduer og ytterdører med 2-lags glass; ett glass skiftet på loft i 2025.
Saltak med A-takstoler og betongtakstein fra byggeår, metallrenner og nedløp, snøfangere mot sør og stigetrinn for feier.
Skorstein over tak med beslag og pipehatt.
Nordvestvendt treterrasse ca. 60 m² med rekkverk og levegg.
INNVENDIGE FORHOLD
Etasjeskiller i trebjelkelag, gulv på grunn som støpt betongplate.
Innvendige overflater på loft har vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger og panel innvendige tak.
Hovedetasje har vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Enkelte flater oppmalt i 2025 og spilevegg montert i stue.
Innvendig tretrapp med rekkverk, oppusset/beiset senere tid.
Elementpipe og vedovn i stue.
Loftsetasje med knekott og bod, delvis platekledd.
VÅTROM
Bad i 1. etasje er overflateoppusset ca. 2014/15 med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger, himlingsplater, dusjkabinett, wc og servant, mekanisk avtrekk.
Bad på loft fra 1995 med vinylgulv, våtromstapet, panel i himling, badekar, wc og servant, panelovn og mekanisk avtrekk; overlysvindu.
Vaskerom i 1. etasje fra 1995 med vinylgulv, våtromstapet, himlingsplater, mekanisk avtrekk, dør ut og opplegg for vaskemaskin; varmtvannsbereder og sikringsskap plassert her.
KJØKKEN
Innredning fra byggeår med glatte hvite fronter og laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vinylbelegg på gulv.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger i kobber med innvendig stoppekran på vaskerom.
Avløpsledninger i plast (PVC/PP) med lufting over tak.
Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra byggeår, plassert på vaskerom.
Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og våtrom og tilluft via vindusventiler; aggregat i knekott.
Vedovn i stue tilknyttet elementpipe.
TOMTEFORHOLD
Eiendommen ligger i en slak nordvendt skråning.
Forstøtningsmur av betongstein mot sør.

2.3.1.2 AREAL

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 42 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom 2, Bad, Soverom 3, Hall m/trapp, Bod, Soverom		42 m²

1.etasje		**TBA: 60 m²**	**Sum BRA: 69 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Vindfang, Hall m/trapp		69 m²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med plen, grus/singel, terrasser, tilbygget et enkelt vedskjul mot vest. Det gjøres oppmerksom på at deler av terrasse og bygg ligger utenfor byggelinje på reguleringskart. Deler av terrasse ligger og utenfor siktlinjer. Husets plassering er godkjent, men mer usikkert om terrasse utenfor siktlinje er godkjent.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Ørskog Vassverk via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 4 500 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 13 500 pr år

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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.

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

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.

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.2.1.9.1	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.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	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.3.18.5	Takvindu, takluker og overlys	TG2
A.3.20.1	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2
A.3.22.3	Terrengforhold	TG2

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.

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.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	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.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG1
A.3.21.2	Fundamenter	TG1

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Vaskerom	
A.2.1	Bad loft	
A.2.1	Bad 1.etasje	
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.3.22.2	Forstøtningsmurer	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1	Innvendige trapper
A.2.14.1	Radon
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.3.18.3	Utstyr og installasjoner på tak
A.3.23.1	Skredfare

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 300 000 - 400 000 TG3

3.2 Tomannsbolig, vertikaldelt



Byggeår: 1995

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Vaskerom

Beskrivelse:
Vaskerom i 1.etasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Rommet har vinyl på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra mekanisk vifte. Dør ut fra rommet. Varmtvannstank og sikringsskap er montert på rommet.



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

Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er påvist skader på tettesjikt og manglende/løst tettesjikt i overgang gulv/vegg og ved gjennomføringer.
- 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:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000





TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom mot bad, benyttet samme hull som for bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

A.2.1 - Bad - Bad loft

Beskrivelse:
Bad på loft er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har vinyl på gulv, våtromstapet på vegger og panelte innvendige tak. Badet har badekar, toalett og servant. Det er panelovn på vegg. Avtrekk fra mekanisk vifte.




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

Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er panel i våtsonen i skråhimling over badekar, usikre tapetskjøter på vegger.
- 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:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Det er foretatt fuktmålinger fra åpen vegg i knekottet bak badekaret. Det er ikke mulig å komme helt bort til blandebatteriet på grunn av ventilasjonsanlegget i knekottet.
Det er utført fuktundersøkelse fra tilstøtende knekott inn mot siden av badekaret, men et stykke fra blandebatteriet. Undersøkelsen omfatter dermed 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. Jf. vurderingene under hovedvurderingen av badet.

A.2.1 - Bad - Bad 1.etasje

Årstall: 2014

Beskrivelse:
Bad er overflateoppusset i ca 2014/15, det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har toalett, dusjkabinett og innredning med servant fra ca 2014/15.
Det har avtrekk fra mekanisk avtrekk.



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 7-10 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert 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 utilstrekkelige fallforhold på gulvet, med risiko for at bruksvann kan bli stående utenfor slukets nedslagsfelt. Dusjkabinett begrenser vannbelastningen ved normal bruk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen på gulvet, da utilstrekkelige fallforhold kan medføre at bruksvann blir stående utenfor slukets nedslagsfelt dersom en velger dusjløsning uten dusjkabinett.

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

Beskrivelse:
Det er smøremembran med ukjent utførelse på gulv samt baderomsplater på vegger., begge fra ca 2014. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.
Det er målt ca17-18 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist med høyde over 10 mm, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning. Det er målt ca. 17–18 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, i tillegg til terskellist over 10 mm.
- Utførelsen av tettesjiktet ved dør og sluk er usikker, og det er observert smurt flislim i overgangen mellom slukrist og sluk.
- Baderomsplatene på veggene er over 10 år gamle, og det er usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales nærmere undersøkelse av tettesjiktets utførelse ved døråpning, sluk og rørgjennomføringer.
- Begrenset høyde mellom slukrist, vanntett sjikt og terskel medfører økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell overbelastning.
- Baderomsplatenes fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder, og det anbefales jevnlig observasjon samt planlegging for fremtidig utskifting.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:
Det er 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.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

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.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom mot bad, benyttet samme hull som for vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, da den her grenser mot kjøkkeninnredning og annen boenhet må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen. Undersøkelsen omfatter ikke konstruksjonen bak det mest fuktutsatte området. Måleresultatet avklarer derfor ikke om det foreligger skjulte fuktskader der. Bedre tilkomst og supplerende undersøkelse er nødvendig dersom dette skal avklares.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og egenskapene til det vanntette sjiktet.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.Trappen er beiset senere tid.
Den har et trerekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk er under 10 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper på vegg i trappen. Håndløper bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

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 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom nord i loftsetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 8 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom nordvest i loftsetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 11 mm.
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 13 mm.
Trebjelkelag mellom etasjene, støpt plate mot grunnen.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

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

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsanlegget har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da det er over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonsanlegget bør følges opp med jevnlig kontroll, og fremtidig utskifting bør planlegges på grunn av alder; det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og redusert ventilasjon.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er påvist i vaskerom. Vurdert utifra alder og materiale.

Vurdering/Avvik:

- Innvendige vannledninger av glødde kobber er vurdert å ha usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av vannledningenes alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje; ledningene bør følges opp jevnlig og utskifting planlegges på sikt.

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 fra denne tiden. Det er påvist lufting over tak.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår, montert i vaskerom

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert jevnlig avdrypp fra varmtvannsberederen til sluk. Forholdet bør undersøkes av rørlegger, da lekkasjen medfører unødvendig energitap.
- Varmtvannsberederen er fra byggeåret 1995 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Jevnlig avdrypp fra varmtvannsberederen bør undersøkes av rørlegger for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Forholdet medfører unødvendig vann- og energiforbruk.
- Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting anbefales.

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:

- Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist inntrekksveier for gnagere, og det mangler tilfredsstillende gnagersikring.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Inntrekksveier for gnagere må sikres og tettes for å redusere risikoen for skadedyrangrep og skader på bygningen.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkenet har innredning med glatte hvite fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. En del av underskap/skuffer er byttet ut for noen år siden som følge av fuktskade. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
På gulv er det vinylbelegg fra byggeår.



TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Kjøkkenventilatorens fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kjøkkenventilatorens alder tilsier usikker fremtidig funksjon; det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for utskifting, da funksjonssvikt kan medføre redusert avtrekk og behov for uforutsett utskifting.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Loftsetasjen har vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger og panelte innvendige tak. Boden er delvis platekledd.
Hovedetasjen har vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Innvendige overflater er delvis fra byggeåret og cirka 30 år gamle. Noen overflater er malt opp igjen i 2025, og det er montert en spilevegg i stuen. Overflatene har normal slitasje ut fra dette.

I forbindelse med eierskifte vil det imidlertid være naturlig at det avdekkes at overflatene har mindre skader/ fargeforskjeller etc. Dette anses som normal slitasjegrad.



TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Det er registrert fargeforskjeller i gulvbelegget, blant annet i stue. Årsaken er ukjent og forholdet vurderes å være av estetisk art.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i stue.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler ubrennbar plate under sotluken. Ubrennbart materiale må monteres for å redusere faren for glør fra aske.
- Brennbart materiale er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluken. Avstanden må økes til minimum 300 mm for å redusere faren for varmeutvikling.

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/vaskeromsdør med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør til boligen.
Alle konstruksjonene er fra byggeår, et punktert glass i vindu på loft er skiftet i 2025





TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert stedvis slitt kledning med høyt fuktnivå.
- Det mangler gnagesikring (musetetting).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kledningen har stedvis slitasje og høyt fuktnivå. Berørte områder bør undersøkes nærmere og skadet materiale utbedres eller skiftes for å redusere risikoen for råte og videre fuktskader.
- Manglende gnagesikring bør monteres for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:
- Vinduer er stedvis slitte og har høyt fuktnivå. Balkongdør mot nord har tilsvarende forhold.
- Det er stedvis skader i pakninger og utvendige glasslister.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vinduer og balkongdør mot nord bør undersøkes nærmere og vedlikeholdes med nødvendig utbedring av slitte overflater; forhøyet fuktnivå kan medføre videre material- og overflateskader.
- Skader på pakninger og utvendige glasslister kan redusere tettheten og øke vannbelastningen på karm og ramme. Berørte deler bør repareres eller skiftes.

A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, i stor grad gjenbygget, kun vurdert fra innredet loft og mindre knekott.

Vurdering/Avvik:
- Loftet er kun begrenset tilgjengelig mot sørøst, og takkonstruksjonen er i stor grad gjenbygget. Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Begrenset tilgjengelighet gjør at takkonstruksjonen kun er delvis vurdert; nærmere undersøkelse anbefales for å avklare utførelse og eventuelle skjulte avvik.
- Lufting og deler av konstruksjonsoppbyggingen er ikke verifisert. Eventuelle mangler kan medføre kondens og fuktbelastning i skjulte deler av takkonstruksjonen. Det er ikke påvist slik skade ved de tilgjengelige observasjonspunktene.

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

Beskrivelse:
Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og overlysvindu, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen.
Renner og nedløp er i metall fra byggeår. Stigetrinn for feier, snøfangere mot sør.
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:
- Taktekkingen og undertak er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Det er stedvis en del mose på taktekkingen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Stedvis mose på taktekkingen bør fjernes, og taket bør rengjøres og kontrolleres for eventuelle skader, da mose kan bidra til fuktbelastning og redusert levetid.
- Taktekkingen, renner og nedløp er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid; det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, med risiko for lekkasje og funksjonssvikt over tid.




HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:
Det er snøfangere mot sør. Det er stigetrinn for feier.
Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på taket mot nord. Det bør monteres snøfangere i henhold til gjeldende sikkerhetskrav, men det er ikke krav om dette.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:
Skorsteinen over tak er utført med heltrukket beslag og pipehatt. Det ble ved befaring fra bakkenivå ikke observert åpenbare skader eller avvik. Det tas forbehold om forhold som ikke kan avklares uten nærmere inspeksjon fra tak/tilkomst, herunder utførelse av beslag, tettinger, innfesting og skorsteinens underliggende konstruksjon.

TG2 A.3.18.5 - Takvindu, takluker og overlys

Beskrivelse:
Bygningen har et overlysvindu på bad, trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvise skader på trematerialet og i overflatebehandlingen på overlysvinduet og i foringen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvise skader på trematerialer eller overflatebehandling bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG2 A.3.20.1 - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Beskrivelse:
Utgang fra stue til nordvestvendt treterrasse på ca 60 kvm, trerekkverk med høyde ca 0,90 m, men ikke krav til rekkverk utifra terrenghøyde. Deler av terrassen ligger utenfor siktlinjer i reguleringsplan, ukjent om plassering er godkjent.

Vurdering/Avvik:

- Terrassen har svai som følge av 19 mm terrassebord på bjelkelag med 60 cm senteravstand, noe som medfører nedbøyning og forkortet levetid for terrassebordene.
- Levegg, terrassebord og rekkverk er slitt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrassen bør utbedres ved å forsterke bjelkelaget og/eller redusere bjelkeavstanden, da dagens oppbygning med 19 mm terrassebord på 60 cm avstand medfører svai og forkortet levetid for terrassebordene.
- Levegg, terrassebord og rekkverk er slitt og bør vedlikeholdes eller skiftes ut etter behov, for å unngå videre fuktskader.

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:
Dette er et kjellerløst bygg. Bygget har betongplate mot grunnen + betong ringmur.
Det er stedvis noe saltutslag på muren, dette anses ikke som unormalt på en slik konstruksjon. Jfr drenering/taknedløp.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:
Bygget er oppført uten kjeller og ligger ikke mot tilfylt terreng. Slike bygg har normalt kun drenerende masser rundt konstruksjonen. For bygg med støpt plate på grunn og konstruksjoner over terreng kan drenering unntas fra ordinær aldersvurdering, forutsatt tilfredsstillende avrenning og funksjon.

Vurdering/Avvik:

- Det er stedvis registrert salt-/kalkutslag på murens puss eller maling, skyldes fuktbelastning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å lede taknedløp bort fra muren og følge med på saltutslagene, da fortsatt fuktbelastning kan medføre økt utfelling og over tid påvirke puss- og betong.

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

A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Forstøtningsmurer er av betongstein mot sør. Høyde på mur ca 1 m, underlag er løs singel/grus, som vurderes som mykt underlag.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i ei slakk nordvendt skråning, selve området rundt boligen er planert med drenerende masser.

Vurdering/Avvik:

- Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

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 avklare skredfaren nærmere med kommunen eller fagkyndig ved eventuelle søknadspliktige tiltak på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

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**

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *1995*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Ukjent**
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?	**Nei**

Det er gjort noe arbeid i 2017, ingen dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

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

El-anlegg fra byggeår. Automatsikringer i el-skap fra byggeår, ny måler i 2017. Det er gjort mindre arbeid på el anlegg i forbindelse med oppussing av bad i hovedetasje. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, 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.
- Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført. Det er opplyst i tidligere rapporter at det kan forekomme noe støy fra avløpsrør etc fra naboseksjon.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

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.

Vaskerom på hovedetasje er på godkjent tegning angitt som bod, dette er bruksendring som krever søknad. På tegning fremgår og et soverom i hovedetasje, som ved bygging ble tatt inn i stue. Dette er endring som ikke krever søknad. Deler av terrassen ligger utenfor siktlinjer i reguleringsplan, ukjent om plassering er godkjent, dette må undersøkes nærmere med kommunen.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	08.10.2026
Estimert markedsverdi	**2 750 000**

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1995 på egen eiertomt beliggende i Haukåsbakken på Sjøholt i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Kort avstand til barnehage, barneskole og butikker etc i Sjøholt sentrum.

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng mot nord. Boligen er ca 31 år , den er i stor grad original fra byggeår jamfør tilstandsrapport.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

4.2 Teknisk verdi

Tomannsbolig, vertikaldelt	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 817 734
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 150 000
Teknisk verdi Tomannsbolig, vertikaldelt *(avrundet fra 2 667 734)*	**2 650 000**

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/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**3 000 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2001 *Soverom:* 3	04/29/2026	3 250 000	3 400 000	30 088 *Areal:* 113 m²
Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2001 *Soverom:* 3	09/24/2024	3 050 000	3 050 000	26 991 *Areal:* 113 m²

Haukåsbakken 2, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1995 *Soverom:* 4	10/31/2023	2 500 000	2 500 000	23 364 *Areal:* 107 m²
Synnesmarka 7, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2004 *Soverom:* 3	07/19/2023	3 250 000	3 250 000	27 778 *Areal:* 117 m²
Haukåsbakken 3, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1993 *Soverom:* 4	09/13/2023	2 750 000	2 790 000	25 833 *Areal:* 108 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	26 864 kr

5 Bilder











6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Egenerklæring - dødsbo ikke utfylt			Nei
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	21.03.1995		Nei
Mdilertidig brukstillatelse	17.11.1995		Nei

7 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 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 UNDERSØKELESESNIVÅET 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 sikkerhetsmesig 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

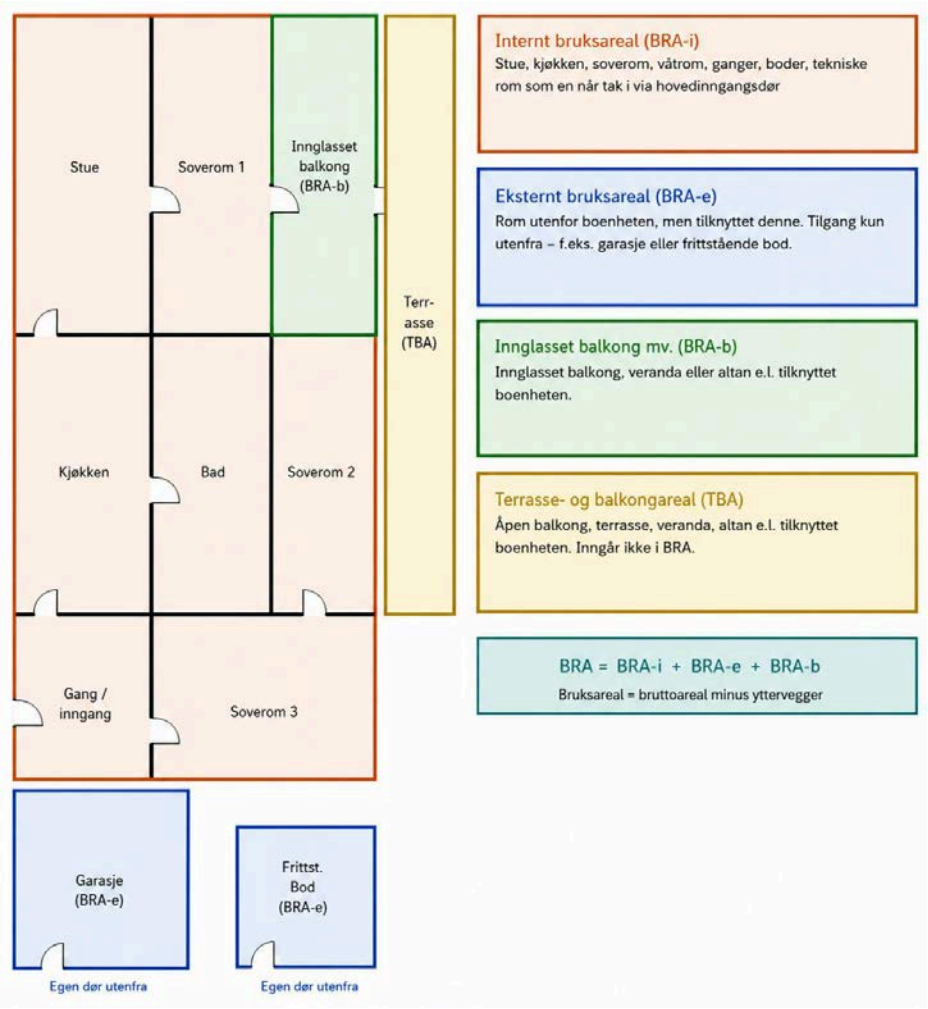
TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis 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 påhvilken 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 ledningsnettet, 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 funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom 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
sprekk - 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 volumberegninger 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.

8 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 kompentanse 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

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0224/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Breivik	Stian Eidhammer

Gateadresse
Haukåsbakken 4

Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: William Aleksander Breivik Eidhammer

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0224/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1-0224/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Breivik	4aa4a0bba6253ae5d8569eeeab54ce003ff01ea1	29.10.2026 11:29:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Eidhammer	3306a98b4cc43d5b5734e490c66f4840a6efe028	29.10.2026 10:17:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0224/26

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

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 690	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haukåsbakken 4 6240 ØRSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje veg-/vannkant	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Gang- og sykkelveg	Veg
Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant	Elv
Eiendomsteig	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

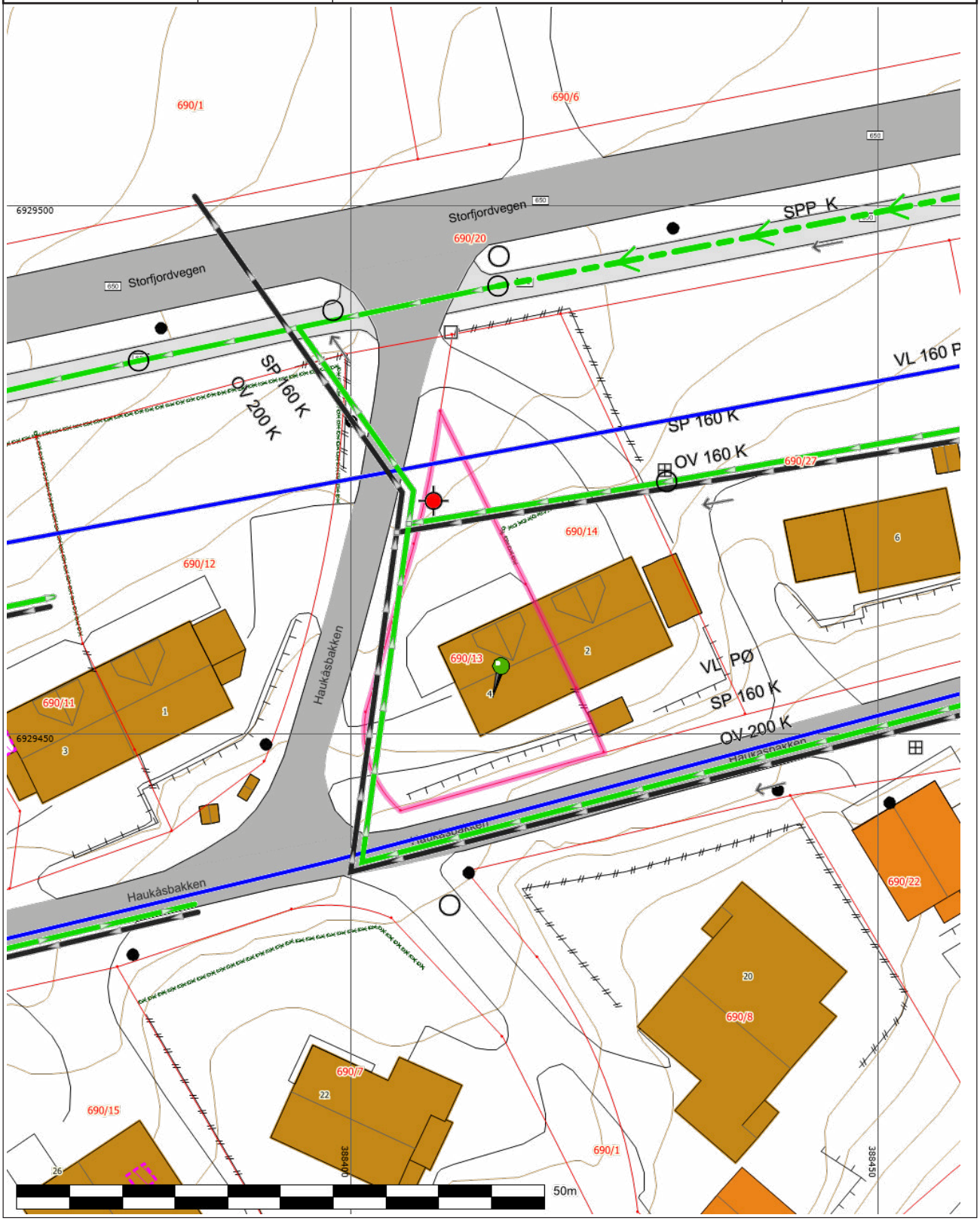
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 690	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haukåsbakken 4 6240 ØRSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Gang- og sykkelveg	Veg
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

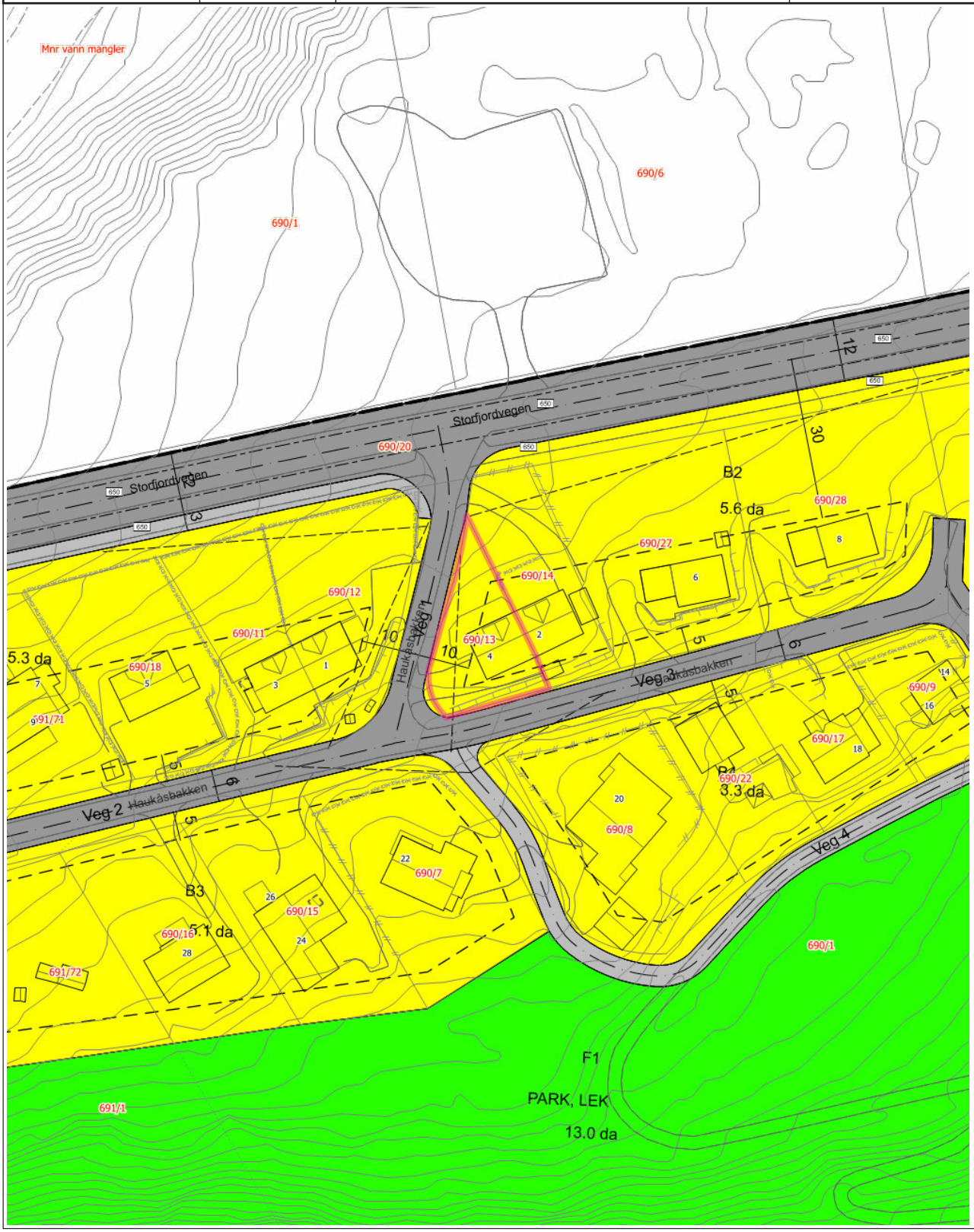
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 690	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haukåsbakken 4 6240 ØRSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

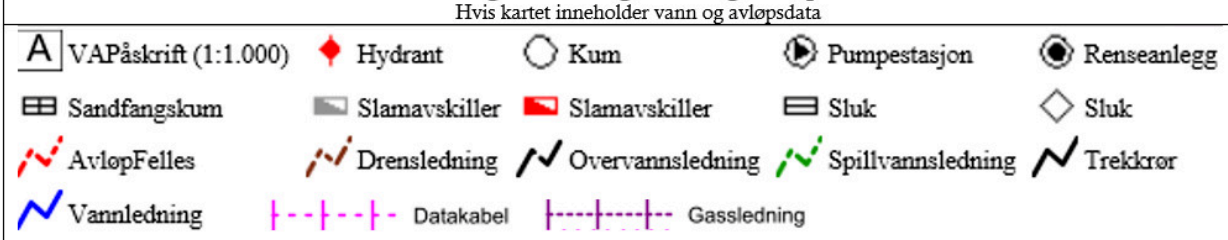
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense fiktiv	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense	RpFormålgrense
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje	Boligområde
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Anlegg for lek

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

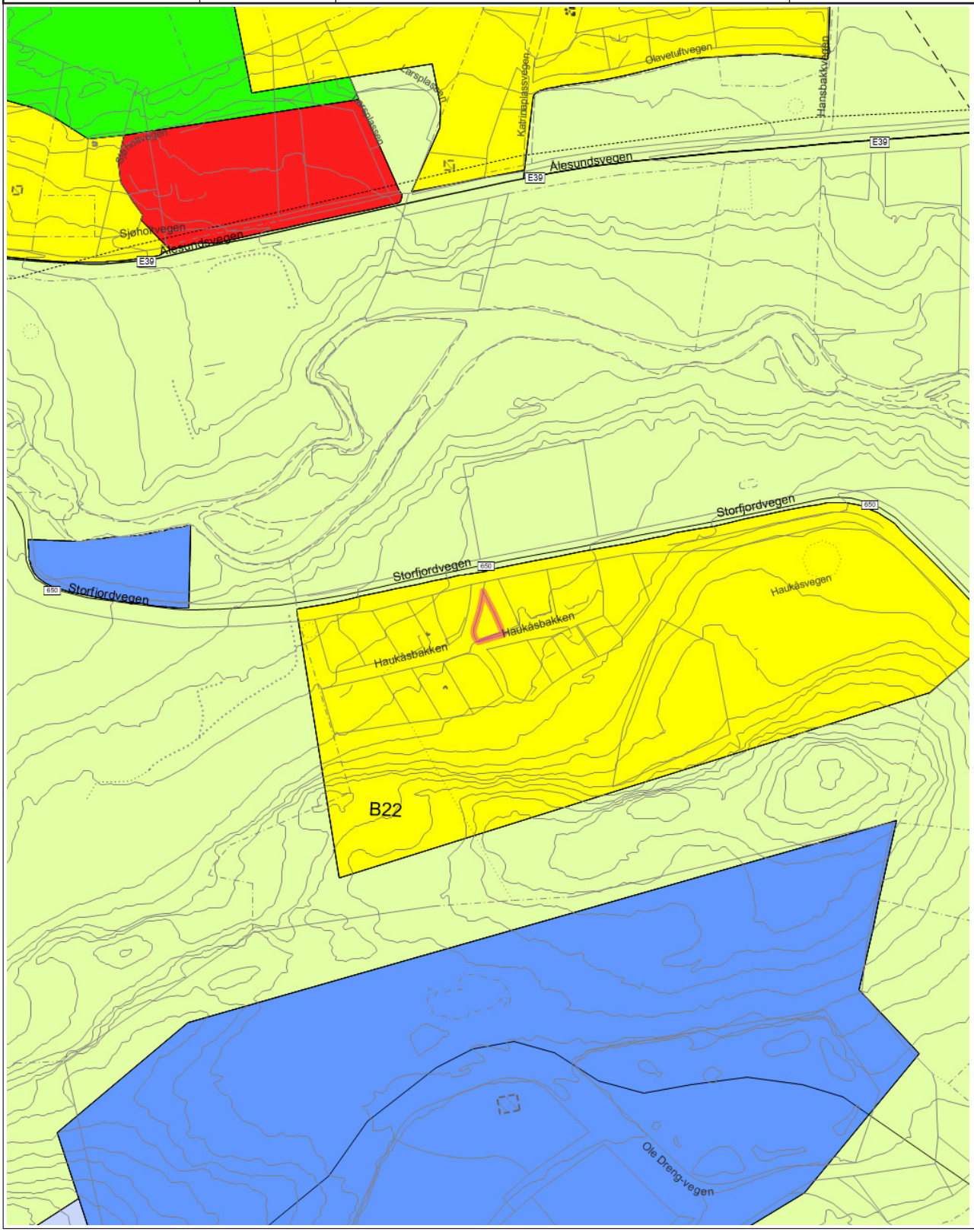
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 690	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haukåsbakken 4 6240 ØRSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..


Sti


Traktorveg


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


Frittstående mur


Loddrett mur


Byggetiltak Ca. angivelse


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 5m Ålesund


Elvekant


Elv og bekk


Kanal og grøft


Innsjøkant


Byggetiltak Ca. angivelse


KpOmråde kommunedelplan gjeldende


Bygg godkjent revet


Kraftledning - Nåværende


Fjernveg - På bakken - Nåværende


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Boligområde


Industri


Offentlige bygninger


Friområde


Industri

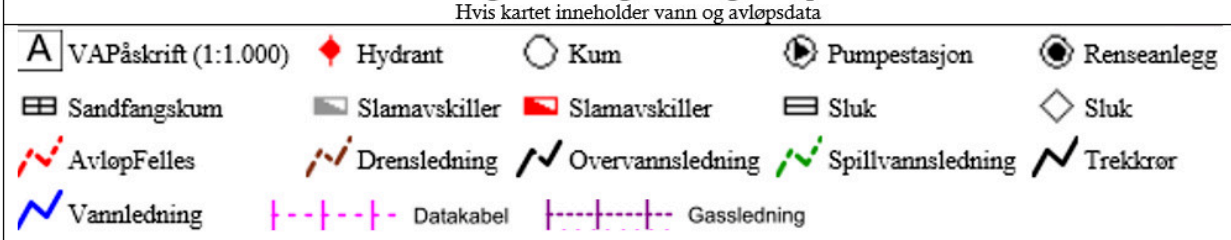

LNF-område

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



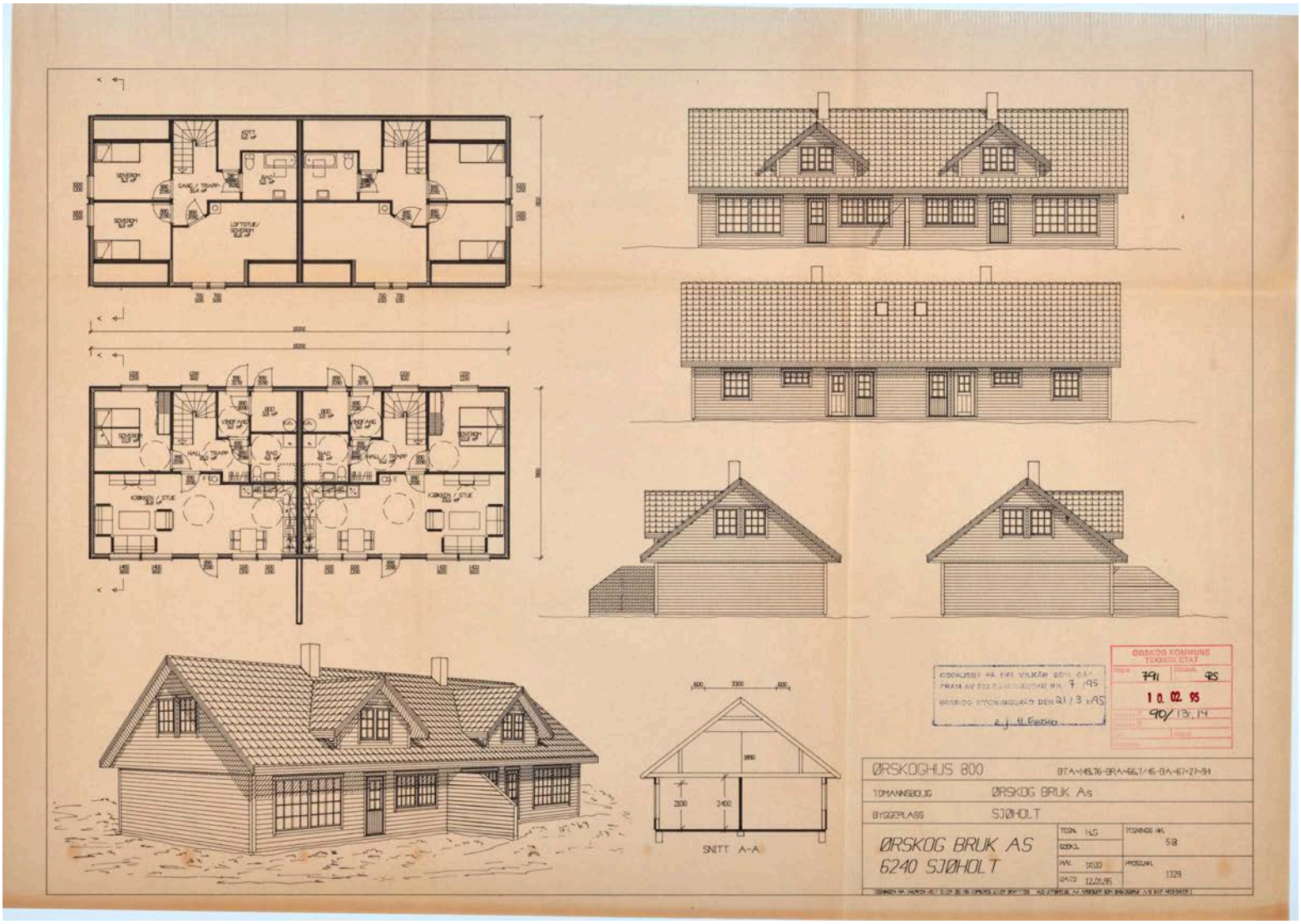
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B 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	


SNITT A-A
ØRSKOGHUS 800
TOMANNSBOLIG
ØRSKOG BRUK As
BYGGEPLASS
SJØHOLT
ØRSKOG BRUK AS
6240 SJØHOLT
ØRSKOG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
10. 02. 95
90/13, 14

(Kommune)

ØRSKOG

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

ØRSKOG BRUK A/S

6240 SJØHOLT

Byggherre

ØRSKOG BRUK A/S

6240 SJØHOLT

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Haukås	90	13 og 14		

Dykkar søknad	Dato 9.2.95.		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustadhus		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen i Ørskog	Vedtak dato 21.03.95	Saksnr. D-sak 7/95

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

[x] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

Dette arbeidet må vere fullført innan:

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Sjøholt	17.11.95	BYGNINGSSJEFEN I ØRSKOG Petter Sjøholt

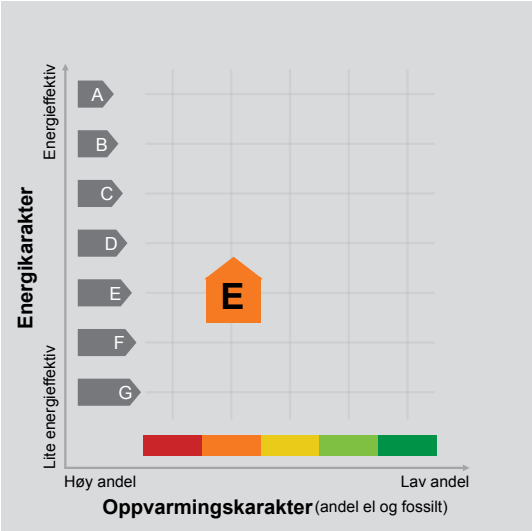
KOPI SENDT

	Namn	Adresse
[ ] ansvarshavande		
[ ] andre		

K-blankett 5133 N Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo 6-87

ENERGIATTEST

Adresse	Haukåsbakken 4
Postnummer	6240
Sted	ØRSKOG
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	690
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300488141
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134941
Dato	13.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

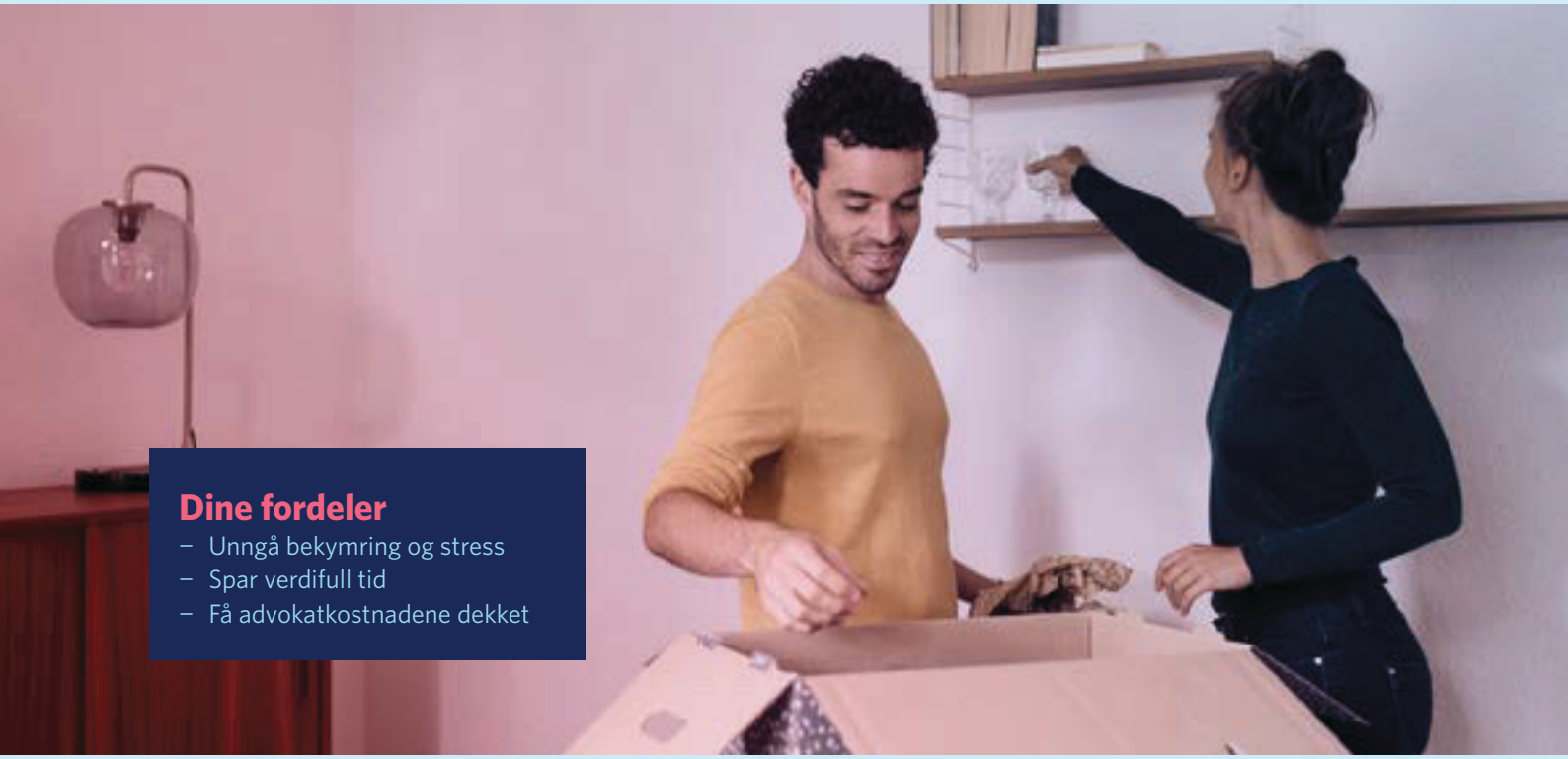
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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!

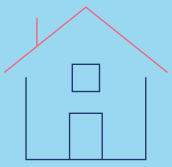
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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: 1-0224/26
Adresse: Haukåsbakken 4, 6240 ØRSKOG, gnr. 690, bnr. 13 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt
Tlf: 906 03 774
Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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/