

Haukåsbakken 3

SJØHOLT

notar



Prisantydning Kr. 2 990 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig BRA-i/BRA Total 108/119 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Haukåsbakken 3

Fin halvpart av vertikaldelt tomannsbolig | Flott hage og stor terrasse | 2 bad | 4 soverom

Adresse	Haukåsbakken 3 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 93 740,-
Totalpris	Kr 3 083 740,-
BRA-i/BRA Total	108/119 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	1993
Soverom	4
Etasje	2

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig i Haukåsfeltet, ca. 1 km øst for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Boligen går over 2 etasjer og inneholder blant annet 2 bad, 4 soverom og en romslig og åpen stue/kjøkken-løsning. Fra stua i 1. etasje er det utgang til en stor terrasse mot nord og vest med gode solforhold. På sydsiden er det asfaltert tilkomst med biloppstillingsplass og tilbygget utebod. Boligen fremstår i hovedsak med standard fra byggeår, men en god del overflateoppussing er foretatt de siste årene og gjør at huset fremstår som pent og trivelig. Bad i 1.etg. fra 2007. Kort avstand 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.

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	20
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 budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1993 på egen eiendom beliggende i Haukåsen på Sjøholt i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Kort avstand til barnehage, barneskole- og ungdomsskole samt flott idrettsanlegg med idrettshall, kunstgressbane og friidrettsbane. Ca. 1 km til Sjøholt sentrum med 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 Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Haukåsbakken 3, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0181/26

SELGER

Astrid Dyrkorn Steinan
Sunniva Hatlen-Dyrkorn

MATRIKKE

Gårdsnummer 690, bruksnummer 11, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

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 607 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er pent og betydelig opparbeidet med plen, treterasse, hekk, beplantning, frukt og bærtre. Gjør oppmerksom på at hekk mot nabo i vest ikke ligger i tomtengrense men en del innpå nabo. Slik at del av avkjørsel

og mindre del av terrasse ligger inn på nabo.

Det går vann og spillvannsledning på nordsiden av tomten. Se vedlagt ledningskart.

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.07.2026. utført av Takstmann Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1993

BYGGEMÅTE

Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1993. Byggegrunn er ikke kjent, og fundamentene er ikke synlige.

Bygget er oppført uten kjeller, med en støpt betongplate på grunn og en ringmur av betong. Konstruksjonen ligger ikke mot tilfylt terreng og har normalt drenerende masser rundt.

Grunnmuren består av en betong ringmur.

Dreneringen består av drenerende masser rundt konstruksjonen, da bygget er oppført uten kjeller og ikke ligger mot tilfylt terreng.

Bygningen er konstruert med lettklinkerblokker og bindingsverk. Fasaden har liggende bordkledning på loftsetasjen og pusset mur i hovedetasjen.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein.

Renner og nedløp er utført i metall fra byggeåret. Nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen.

Etasjeskillerne består av en støpt plate mot grunnen i første etasje og et trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, inkludert et overlysvindu i tre på badet på loftet. Ytterdørene inkluderer en malt hoveddør, balkongdør og boddør i tre med 2-lags glass.

Eiendommen har en treterrasse mot vest og nord, utstyrt med levegg og trerekkverk. Det er montert stigetrinn for feier på taket.

Det er tilbygd to enkle boder mot vest. Disse har betonggulv, enkle trevegger med liggende bordkledning, og en takkonstruksjon i tre tekket med bølgeasfaltplater.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom (bad, vaskerom) – Overflater – Vegger og himling

Det gjøres oppmerksom på at malte fliser i våtsonen har begrenset levetid. Malingen gjør det og umulig å vurdere riss/ spekker i flisfuger.

- Våtrom (bad, vaskerom) – Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.

• Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befarings

- Våtrom (bad, vaskerom) – Ventilasjon

Avvik: Det er kun naturlig ventilasjon via lufteventil/oppdriftsventil; mekanisk avtrekk mangler.

- Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

- Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Vannledninger

Avvik: Vannrør i kobber har usikker fremtidig funksjon, jf. Tillegg C i NS 3600 2025. Rørene har oppnådd en alder og/eller tilstand som tilsier økt risiko for svikt, lekkasjer eller redusert driftssikkerhet.

- Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Varmtvannsbereder

Avvik: Varmtvannstank har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon, jf. punkt C.5 og tabell C i NS 3600:2025. Alder tilsier at komponenten er i sluttfasen av forventet levetid, med økt sannsynlighet for svikt

- Skadedyr og fuktkrevende insekter - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: Det er ved befarings opplyst om at det har forekommet noe maur ved kjøkken, og at eier har gjort mindre tiltak mot disse, sprøytet etc.

- Kjøkken - Overflater - Gulv

Avvik: Det er påvist sprekker i parkettskjøter som gir risiko for fuktskader ved renhold etc.

- Kjøkken - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Avvik: Ventilasjonsviften har oppnådd en alder hvor det etter erfaringsdata er økt risiko for svikt, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad TG 2 basert på aldersvurdering i tråd med NS 3600:2025 tabell C

- Kjøkken - Innredning

Avvik: Det er særlig på benkeplate endel fuktskjolder rundt oppvaskkum

- Andre rom (eksklusive spesialrom) - Overflater - Vegger og himling

Avvik: Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

- Andre rom (eksklusive spesialrom) - Overflater - Gulv

Avvik: Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

- Yttervegg - Vinduer og ytterdører

Avvik: Vinduer og enkelte dører har stedvis endel slitasjegrad som vil kreve vedlikehold.

- Yttertak - Tak- og loftskonstruksjon

Avvik: Det er fra lukeområde påvist at luftespalte i takkonstruksjonen stedvis er trykt noe sammen, dette begrenser luftingen av takkonstruksjonen.

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

Avvik: Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.

• Alder, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befarings

• Det er stedvis endel noe på takstein.

- Yttertak - Skorsteiner over tak

Det er heltrukken pipehatt fra byggeår, kun besiktiget fra stige ved takfot, usikker fremtidig funksjon.

- Terrasser og platting på terreng - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Avvik: Levegg har dårlig innfesting, og har noe bevegelse.

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

Avvik: For bygg med støpt plate på grunn og konstruksjoner over terreng kan drenering unntas fra ordinær aldersvurdering, forutsatt tilfredsstillende avrenning og funksjon.

- Terrengforholdene rundt bygningen har fall inn mot grunnmur, noe som gir økt overflatevannbelastning mot grunnmur og drenering. Dette er et avvik som kan medføre redusert funksjon på dreneringen og økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

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

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.

- Andre forhold for boligeiendommen utvendig - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Avvik: Utebod mot vest er av enklere konstruksjoner, og er kun egnet som utebod.

- En må påregne noe fuktgjennomtrekning og at levetid på slike bygg er kortere enn på resten av bygget.
- Det er ikke montert dør i boddelen mot nord.
- Taktekking har usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Tettesjiktet er nå over 33 år. Erfaringsbasert funksjonstid for tettesjikt er oppbrukt iht. tabell C.1, antydninger til skader i overganger på tettesjikt. Det er vindu i våtsonen, kun naturlig ventilerings.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Overflater - Gulv

Avvik: Det er fysiske hindringer (dusjoppkant) som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluket ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen.

- Fallforholdene er utilstrekkelige, og bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj, uten fysiske hindringer på gulvet. Forholdet indikerer redusert avrenningsfunksjon

- Yttertak - Takvindu, takluker og overlys

Avvik: Det er påvist noe råteskader i overlysvindu på badet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Dusjsonen grenser mot kjøkkeninnredning og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra kjøkken bak komfyr som ligger rett bak servanten på badet, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen. Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Usikker på om det skal svares ja her, men vi har malt over flisene med våtromsmaling og montert nytt dusjkabinett og nytt dusjsett (ikke blandedbatteri).

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger iht reguleringsplan for Haukås datert 09.12.1982.

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

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

OPPVARMING

Det er lagt gulvvarmematter på stue/kjøkken. Gulvvarme på bad i 1.etasje. Ny peisovn i stue fra ca 2017. Elementpipe fra byggeår.

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 avløp. Vann fra Ørskog vassverk. Offentlig veg.

Vannavgiften for 2026 er på kr 3000,- fordelt på to terminer.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt en midlertidig brukstillatelse vedrørende tomannsbolig datert 06.04.1993.

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, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Det foreligger et vedtak vedrørende bygging av utebod til bolighus på 4 kvm datert 02.09.2013. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges og dette er tiltakshaver sitt ansvar. Ifølge kommunen vil de ha tilsendt bilde av tilbygget når det er ferdigstilt. Dette er for arkivet sin skyld. Dette er ikke utført.

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 2011

INNHold

1.etasje inneholder stue/kjøkken, bad, soverom, vindfang, hall m/trapp og bod.

Kjøkkeninnredning fra byggeår, malte glatte fronter, fronter malt opp igjen for noen år siden og nye håndtak. Eik benkeplate med fliser over kjøkkenbenk. Løse hvitevarer, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

To utvendig bod på ca. 11 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 30.07.2026, utført av Takstmann Frode K. Mauren.

STANDARD

Boligen har i hovedetasje malte tapetserte veggflater samt noe mslte panelplater og himlingsplater i innvendige tak. Hovedetasje har vinyl og parkett på gulv.

Bad i hovedetg er oppusset i ca 2007. Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har flislagt gulv fra ca. 2007, gulvvarme fra byggeår. Badet har wc, servant, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badets overflater er malt opp på flisene i 2023 samt montert nye dusjvegger, underliggende tettesjikt er fra 2007. Badet ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventil i tak.

I loftsetasje er det malte tapetserte veggflater og malte beisa panel i innvendige tak. Loftsetasje har vinyl på gulv fra byggeår.

Bad på loft har vinylbelegg på gulv, og malte tapetserte veggflater, malt panel i innvendig tak. Badet har innredning med servant, WC og badekar. Panelovn som oppvarmingskilde. det er naturlig ventilering.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.
- Innvendig vannledning er utført med kobberør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført. Stoppekran er montert i bod.
- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i boliger fra byggeår og utover.
- Varmtvannstanken er på ca 120 liter fra byggeår montert i bod med sluk. Trykkventil er skiftet ut i 2020.
- Det er peisovn i stue fra ca 2017. Elementpipe fra byggeår.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader 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: 108 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Bad, hall m/trapp, soverom, stue/kjøkken og vindfang.

BRA-e: 11 m² 2 uteboder

2. etasje

BRA-i: 41 m² Bad, hall m/trapp, bod og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m² Terrasse.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Bod på loft er ikke måleverdig areal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 849,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Kommunale avgifter fordeler seg på 4 terminer i 2026.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 475,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 799 481,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 197 922,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 083 740,- (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**HEFTELSE**

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

GRUNNDATA

1993/102471-1/58 02.04.1993 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1507 GNR: 690

BNR: 1

2020/1791477-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 90 BNR: 11

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

25.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER**DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

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

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

15.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Foto, 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 Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling

foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler 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 dekningsalg 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
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggtegning
- Planskisse
- 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 lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

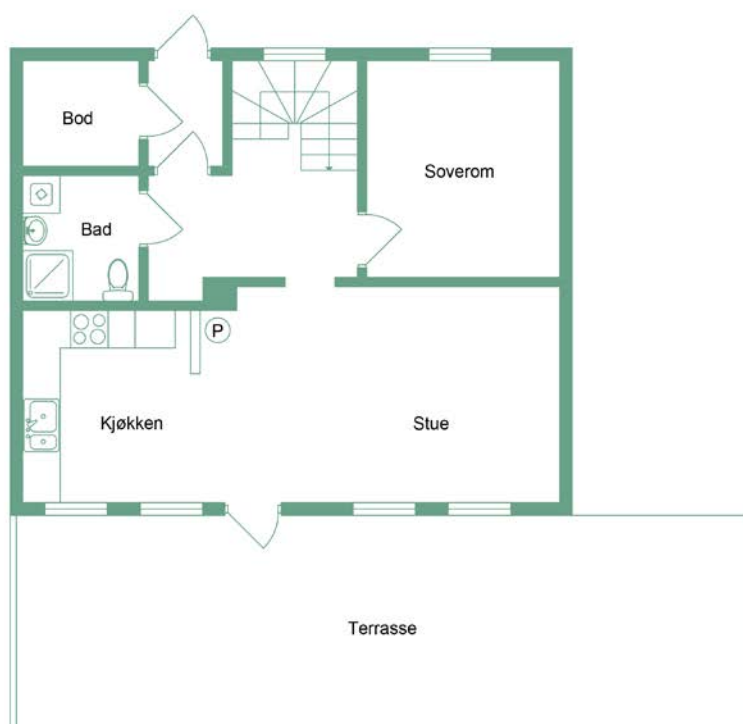
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

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.



Plantegning av 1.etasje



Haukåsbakken 3

1 Etg

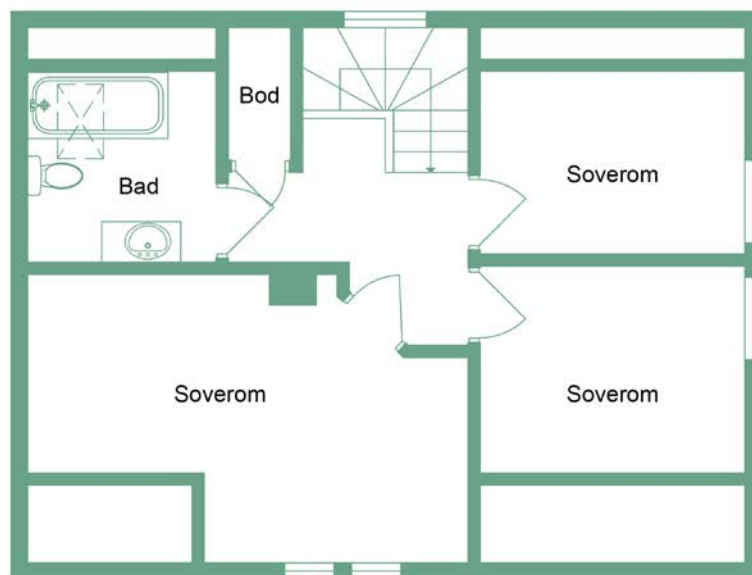
notar.no

@@notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning av 2.etasje



notar

Haukåsbakken 3

2 Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Vedlegg

HAUKÅSBAKKEN 3

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggtegning
- Planskisse
- Midlertidig brukstillatelse
- Energiattest



TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT
MED VERDITAKST

Haukåsbakken 3

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 690: Bnr 11
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1993
Befaringsdato	30.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STCW2YPY
Rapportdato	31.07.2026

3 TG3	20 TG2	11 TG1	0 TG0
----------	-----------	-----------	----------

Kostnadsestimat for utbedring TG3
235 000 - 305 000

BRA-i 108 m ²	BRA-e 11 m ²	BRA-b 0 m ²	TBA 56 m ²
-----------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------------

Vurdert markedsverdi
kr 3 000 000

§ 1-6. Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

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

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Vertikaldelt 2-mannsbolig	11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	24
3.4 - Lovlighetsmangler	25
4 - Verdivurdering	26
4.1 - Oppsummering	26
4.2 - Teknisk verdi	26
4.3 - Sammenlignbare objekter	26
5 - Bilder	28
6 - Vedlegg og kilder	29
7 - Forutsetninger	30
8 - Ansvarlig takstingeniør	33

9 - Versjoner av rapporten

34

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Haukåsbakken 3 er en vertikaldelt tomannsbolig fra 1993 i et etablert og rolig boligområde øst for Sjøholt sentrum i Ørskog, med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og servicetilbud. Tomten er opparbeidet med plen og terrasse. Det bemerkes at hekk mot vest, del av avkjørsel og en mindre del av terrassen ligger inn på nabotomt.

I tilstandsrapporten (utarbeidet etter forskrift om Tryggere bolighandel og NS 3600:2025) fremgår det at det er behov for noe tiltak - jmfør tilstandsrapporten.

Verdidelen angir en markedsverdi på 3 000 000 kroner per 31.07.2026.

1.2 Spesielle forhold

- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- 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.
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Grunnmur og fundamenter)
 - (Rom under terreng og drenering/tettesjikt)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer)

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Hatlen-Dyrkorn Sunniva

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Verdi

kr 3 000 000

Dato verdsetting

31.07.2026

Befaringsdato

30.07.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Astrid Dyrkorn Steinan

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

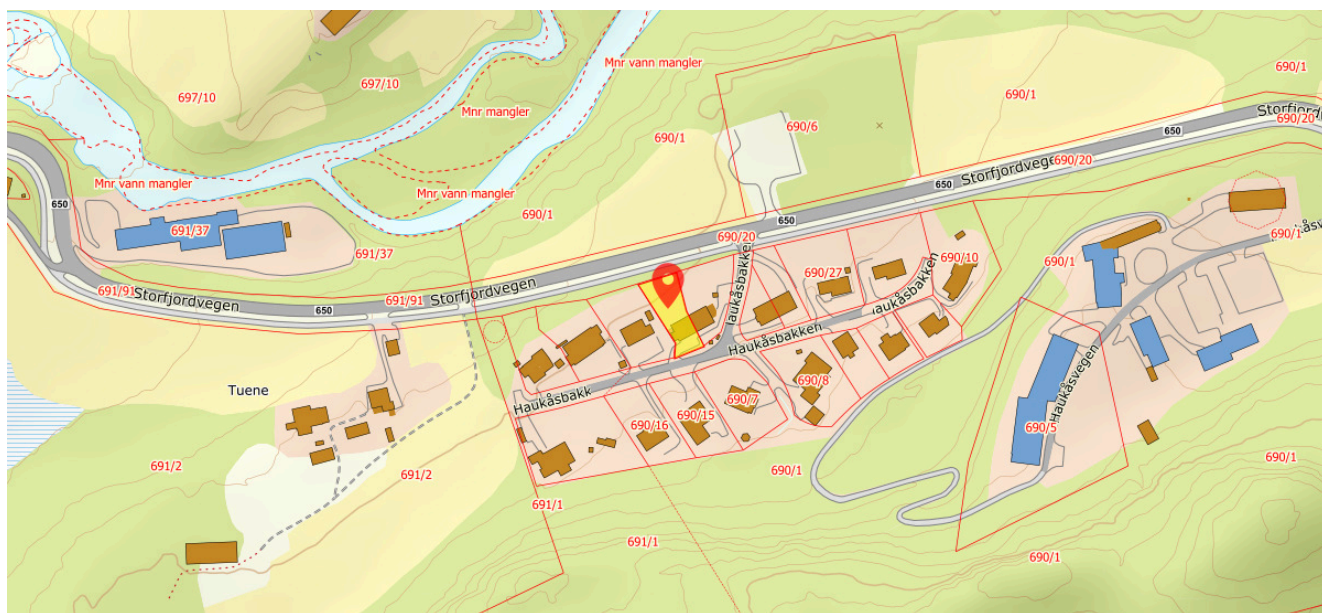
Tlf. 92236850

03.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 97a9fb63-7586-4f10-a230-ea2a9970a8d3 - version 3)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Haukåsbakken 3 ligger i et etablert og rolig boligområde øst for Sjøholt sentrum i Ørskog. Nærområdet består hovedsakelig av boliger, med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg etc.. Sjøholt sentrum har dagligvarebutikker, bensinstasjon, kulturhus, bibliotek og øvrige servicetilbud. Området har også gode muligheter for friluftsliv med nærhet til skog, fjell og fjord, samt aktivitetspark og idrettsanlegg på Sjøholt.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	HATLEN-DYRKORN SUNNIVA	1/2
Gårdsnummer	690	STEINAN ASTRID DYRKORN	1/2
Bruksnummer	11	Tomteareal	607.3 m ²

Totalt tomteareal

607.3 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

119 m²

Sum BRA-i 108 m²

Sum BRA-e 11 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

56 m²

2.3.1 VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG

Tomannsbolig, vertikaldelt

Haukåsbakken 3
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1993



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Taktekkingen er av betongtakstein.

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

Det er stigetrinn for feier.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er ei mindre luke på ene soverom på loft.

Bygningen er oppført i lettklinkerblokker og bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledd med liggende bordkledning på bindingsverkkonstruksjonen på loftsetg. Treverk er malt i 2022. Pusset mur i hovedetasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer pusset og malt igjen i 2022. På bad på loft et det et overlysvindu i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør og boddør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Byggegrunn er ikke kjent.

Bygget er oppført uten kjeller, med støpt betongplate på grunn og betong ringmur.

Treterrasse på terreng på ca 56 kvm mot vest og nord, levegg og trekkverk.

Tilbygd to enkle boder mot vest, betonggulv, enkle trevegger med liggende bordkledning, takkonstruksjon i tre teknet med bølgeasfaltplater.

INNENDIGE FORHOLD

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk.

Det er støpt plate mot grunnen i 1.etasje, trebjelkelag mellom etasjene.

I loftsetasje er det malte tapetserte veggflater og malte beisa panel i innvendige tak. Loftsetasje har vinyl på gulv fra byggeår. Boligen har i hovedetasje malte tapetserte veggflater samt noe malte panelplater og himlingsplater i innvendige tak. Hovedetasje har vinyl og parkett på gulv. Det er sluk i gulvet i bod. Det er gulvvarme i stue/kjøkken fra 2009.

Malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad på loft er fra byggeår og ca 33 år, Det foreligger ingen dokumentasjon Det har vinylbelegg på gulv, og malte tapetserte veggflater, malt panel i innvendig tak. Badet har innredning med servant, WC og badekar. Panelovn som oppvarmingskilde. Det er naturlig ventilering.

Bad i hovedetg er oppusset i ca 2007. Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har flislagt gulv fra ca 2007, gulvvarme fra byggeår. Badet har wc, servant, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badets overflater er malt opp på flisene i 2023 samt montert nye dusjvegger, underliggende tettesjikt er fra 2007. Badet ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventil i tak

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår, malte glatte fronter, fronter malt opp igjen for noen år siden og nye håndtak. Eik benkeplate med fliser over kjøkkenbenk. Løse hvitevarer, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er parkett på gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

Innvendig vannledning er utført med kobberør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført. Stoppekrane er montert i bod.

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i boliger fra byggeår og utover. Varmtvannstanken er på ca 120 liter fra byggeår montert i bod med sluk. Trykkventil er skiftet ut i 2020.

Det er peisovn i stue fra ca 2017. Elementpipe fra byggeår.

Tomtebeskrivelse:

- Tomta er opparbeidet med plen, treterrasse, hekk, beplantning, frukt og bærtre etc Gjør oppmerksom på at hekk mot nabo i vest ikke ligger i tomtengrense men en del innpå nabo. Slik at del av avkjørsel og mindre del av terrasse ligger inn på nabo.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet Ørskog vassverk via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Adkomst via asfaltert regulert veg.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 4 500 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 12 600 pr år
- Vannavgift - ikke mottatt

2.3.1.2 AREAL

Bod på loft er ikke måleverdig areal.

Loft		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 41 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Hall m/trapp, Soverom, Soverom, Soverom, Bod		41 m ²
1.etasje		TBA: 56 m ²	Sum BRA: 78 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Hall m/trapp, Soverom, Stue/kjøkken, Vindfang		67 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod, Utebod		11 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.3.18.5	Takvindu, takluker og overlys	TG3
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG2
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG2
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.3.17.3	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.3.18.4	Skorsteiner over tak	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
A.3.24.1	Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	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 ¹	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG1
A.3.21.2	Fundamenter	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.22.2	Forstøtningsmurer	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
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 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- 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.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.23.1 Skredfare

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 235 000 - 305 000

kr 100 000 - 150 000

TG3
TG2

3.2 Vertikaldelt 2-mannsbolig



Byggeår: 1993

A.2 - Innvendig

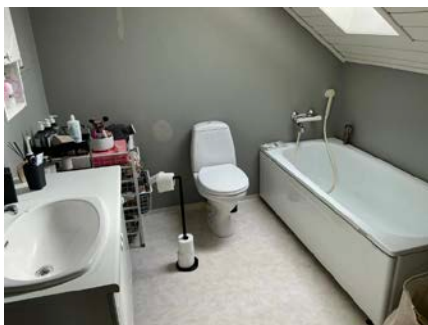
A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad loft

Beskrivelse:

Bad på loft er fra byggeår og ca 33 år, Det foreligger ingen dokumentasjon
Det har vinylbelegg på gulv, og malte tapetserte veggflater, malt panel i innvendig tak. Badet har innredning med servant,

WC og badekar. Panelovn som oppvarmingskilde. det er naturlig ventilering.



Oversikt over bad loft

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

Årstall: 1993

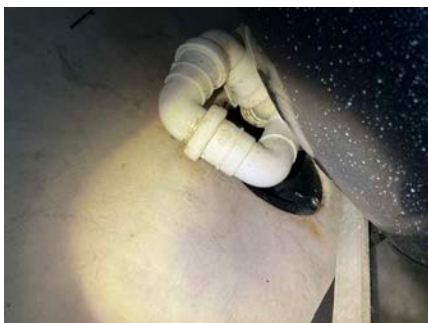
Vurdering/Avvik:

- Tettesjiktet er nå over 33 år. Erfaringsbasert funksjonstid for tettesjikt er oppbrukt iht. tabell C.1, antydninger til skader i overganger på tettesjikt. Det er vindu i våtsonen, kun naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales snarlig oppgradering av våtrommets tettesjikt, uten oppgradering vil det være høy risiko for betydelig fuktskader særlig ved lekkasjer på rommet, men også at bruksvann kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 250 000



TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra knekott bak badekar, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

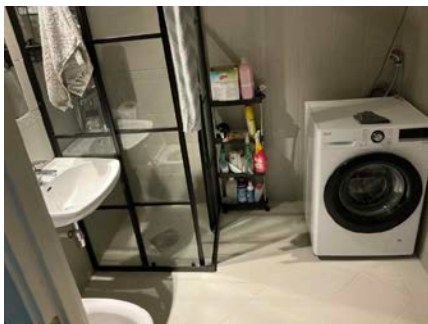
Bad hovedetasje

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Bad i hovedetg er oppusset i ca 2007. Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har flislagt gulv fra ca 2007, gulvvarme fra byggeår. Badet har wc, servant, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Badets overflater er malt opp på flisene i 2023 samt montert nye dusjvegger, underliggende tettesjikt er fra 2007.



Oversikt bad 1. etasje

TG2 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

Beskrivelse:

Det gjøres oppmerksom på at malte fliser i våtsonen har begrenset levetid. Malingen gjør det og umulig å vurdere riss/spekker i flisfuger.

TG3 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 2-5 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.

Vurdering/Avvik:

- Det er fysiske hindringer (dusjoppkant) som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluket ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen.
- Fallforholdene er utilstrekkelige, og bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj, uten fysiske hindringer på gulvet. Forholdet indikerer redusert avrenningsfunksjon

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Endring av fallforhold må påregnes for å lukke avviket, typisk ved omlegging av overflater og eventuelt underlag.
- Det må etableres dusjløsning som sikrer hele badet tilgang til sluken for eksempel tett dusjkabinett.
- Det vil være økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje på badet utenfor dusjsonen ved videre bruk uten tiltak.
- Kostnadsestimatet gjelder kun tiltak for å gi hele badet tilgang til sluk for eksempel montering av tett dusjkabinett som har utløst TG 3, og ikke full oppgradering av badet/utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: kr 20 000 - 30 000



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

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Det er smøremembran fra 2007 og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet.

Det er dusjvegger med fast kant i nedre del som hindrer tilgang for hele badet til sluk.

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befarings

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.

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.



Sluk bad 1.etasje

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Badet ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventil i tak

Vurdering/Avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon via lufteventil/oppdriftsventil; mekanisk avtrekk mangler.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Etablere forsert avtrekk/elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Dusjonen grenser mot kjøkkeninnredning og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra kjøkken bak komfyr som ligger rett bak servanten på badet, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen. Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk og mellom opptrinn 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, dette var krav på byggetidspunktet, og må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

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

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

Det er støpt plate mot grunnen i 1.etasje, trebjelkelag mellom etasjene.

I loftsetasjen, i soverom sørvest og soverom nord er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 5 og 9 mm, påvist ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på ca 8 og 10 mm gjennom de samme to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg (forutsatt lett tilgjengelig). I hovedetasjen, i stue og haller det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 8 og 9 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca. 10 og 14 mm gjennom hele disse to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Årstall: 1993

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Stoppekran er montert i bod.

Vurdering/Avvik:

- Vannrør i kobber har usikker fremtidig funksjon, jf. Tillegg C i NS 3600 2025. Rørene har oppnådd en alder og/eller tilstand som tilsier økt risiko for svikt, lekkasjer eller redusert driftssikkerhet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet sannsynlighet for lekkasje og følgeskader på bygningsdeler. Skader kan oppstå uten forvarsel og medføre kostnader til utbedring av både røranlegg og tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales nærmere tilstandsvurdering av røranlegget, samt å vurdere utskifting til moderne rør-i-rør-system eller tilsvarende løsning. Forebyggende utskifting bør påregnes for å redusere risiko for fremtidige skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrommet vil det være naturlig med utskifting av røropplegg.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i boliger fra byggeår og utover.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

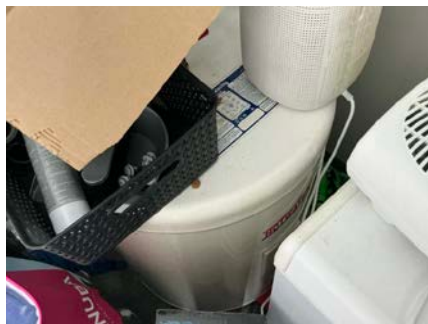
Varmtvannstanken er på ca 120 liter fra byggeår montert i bod med sluk. Trykkventil er skiftet ut i 2020.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannstank har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon, jf. punkt C.5 og tabell C i NS 3600:2025. Alder tilsier at komponenten er i slutfasen av forventet levetid, med økt sannsynlighet for svikt

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet risiko for lekkasje eller funksjonssvikt, som kan medføre vannskader og behov for akutt utskifting. Eventuelle skader kan få konsekvenser for tilstøtende bygningsdeler.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken. Forebyggende utskifting bør påregnes på kort sikt for å redusere risiko for skade og driftsstans



A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen befinner seg lavere enn 3 etasje og det er ikke utført måling av radon i boligen, bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det bør avholdes en radonmåling, eventuelle avvik i målingen vil kunne medføre behov for tiltak.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering/Avvik:

- Det er ved befaring opplyst om at det har forekommet noe maur ved kjøkken, og at eier har gjort mindre tiltak mot disse, sprøytet etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå omfang og årsak.
- Tiltak må tilpasses funn; kan innebære lokal sanering og utbedring av årsak
- Uten tiltak vil det være risiko for videre utvikling.

A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning fra byggeår, malte glatte fronter, fronter malt opp igjen for noen år siden og nye håndtak. Eik benkeplate med fliser over kjøkkenbenk. Løse hvitevarer, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er parkett på gulv



Oversikt kjøkken

TG2 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist sprekker i parkettskjøter som gir risiko for fuktskader ved renhold etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvet bør utbedres/skiftes for å tåle bedre renhold, uten tiltak vil det være risiko for videre oppsvelling av parkett etc ved tilførsel av fuktighet.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsviften har oppnådd en alder hvor det etter erfaringsdata er økt risiko for svikt, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad TG 2 basert på aldersvurdering i tråd med NS 3600:2025 tabell C

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Eier bør planlegge for utskifting av ventilasjonsviften innen en rimelig tidshorisont, og sørge for jevnlig kontroll og vedlikehold inntil utskifting gjennomføres, slik at funksjon opprettholdes så langt det lar seg gjøre

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er særlig på benkeplate endel fuktskjolder rundt oppvaskkum

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring bør utføres som vedlikehold og olje benkeplaten, uten tiltak vil fuktmerkene utvikle seg videre.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

I loftsetasje er det malte tapetserte veggflater og malte beisa panel i innvendige tak.

Loftsetasje har vinyl på gulv fra byggeår.

I hovedetasje er det malte tapetserte veggflater samt noe malte panelplater og himlingsplater i innvendige tak.

Hovedetasje har vinyl og parkett på gulv. Det er sluk i gulvet i bod.

Det er gulvvarme i stue/kjøkken fra 2009.

TG2 A.2.4.1 - Overflater - Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG2 A.2.4.2 - Overflater - Gulv

Vurdering/Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er peisovn i stue fra ca 2017. Elementpipe fra byggeår.

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

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i lettklinkerblokker og bindingsverkkonstruksjon. Bindingsverkkonstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater
Utvendig kledd med liggende bordkledning på bindingsverkkonstruksjonen på loftsetg. Treverk er malt i 2022. Pusset mur i hovedetasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer pusset og malt igjen i 2022.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør og boddør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

TG1 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:

- Vinduer og enkelte dører har stedvis endel slitasjegrad som vil kreve vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring/utskifting av værslitte og oppsprukne vinduer/dører bør utføres.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadeutviklingen fortsette med økt risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning og redusert levetid på konstruksjonene.



A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er ei mindre luke på ene soverom på loft, besiktiget fra dette lukeområdet og fra loft generelt, begrenset inspeksjonsmulighet i luke på grunn av isolasjon og kanaler.

Vurdering/Avvik:

- Det er fra lukeområde påvist at luftespalte i takkonstruksjonen stedvis er trykt noe sammen, dette begrenser luftingen

av takkonstruksjonen.



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. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier har spylt og renset takteking for mose i 2021. Undertak av undertaksplater.

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

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Alder, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befarig
- Det er stedvis endel mose på takstein.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.
- Moserensning bør jevnlig foretas for å hindre at mose gror inn under steinene.



HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

Det er stigetrinn for feier

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på taket i henhold til forskriftskrav på befaringstidspunktet.
- Ved byggeåret var kravet til snøfangere der folk normalt sett går det vil si ved inngangspartiet, for å tilfredsstille byggeårets krav må det monteres snøfangere ved inngangsparti.

TG2 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt fra byggeår, kun besiktiget fra stige ved takfot, usikker fremtidig funksjon.

TG3 A.3.18.5 - Takvindu, takluker og overlys

Beskrivelse:

På bad på loft et det et overlysvindu i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe råteskader i overlysvindu på badet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skift overlysvinduet på badet grunnet påvist råde, og kontroller/utbedre omramming, beslag og tilstøtende trekonstruksjoner ved behov.

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 25 000



A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

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

Beskrivelse:

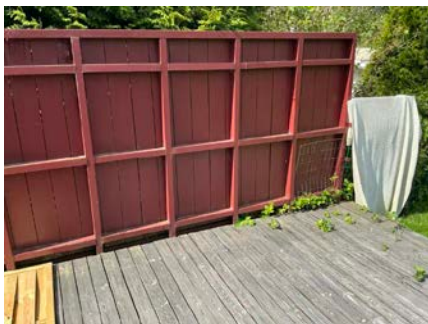
Treterrasse på terreng på ca 56 kvm mot vest og nord, levegg og trekkverk. Terrassen var tidligere malt, er slipt ned og oljet opp igjen senere år.

Vurdering/Avvik:

- Levegg har dårlig innfesting, og har noe bevegelse.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Levegg bør festes bedre eller stives av.
- Uten tiltak vil det være risiko for svikt i leveggen ved sterk vind/belastning e.l.



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

Beskrivelse:

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

Bygget er oppført uten kjeller, med støpt betongplate på grunn og betong ringmur.

Bygget er oppført uten kjeller og ligger ikke mot tilfylt terreng.

Slike bygg har normalt kun drenerende masser rundt konstruksjonen.

TG1 A.3.21.2 - Fundamenter

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Vurdering/Avvik:

- For bygg med støpt plate på grunn og konstruksjoner over terreng kan drenering unntas fra ordinær aldersvurdering, forutsatt tilfredsstillende avrenning og funksjon.
- Terrengforholdene rundt bygningen har fall inn mot grunnmur, noe som gir økt overflatevannbelastning mot grunnmur og drenering. Dette er et avvik som kan medføre redusert funksjon på dreneringen og økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmur der dette er mulig, slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan den vedvarende vannbelastningen føre til økt risiko for fuktpåkjenning, redusert levetid på dreneringssystemet og mulig skade på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Jfr Terrengforhold.

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

TG1 A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Forstøtningsmurer er av naturstein. Noe beplantning fungerer som sikring. Begrenset høyde.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Tomta ligger i ei slakk skråning. Mot sør faller terreng inn mot huset med asfalterte overflater.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Etablere tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygningen.
- Manglende fall kan medføre vannansamling mot grunnmuren, økt fuktbelastning og risiko for skader eller vanninntrengning i grunnmur/kjeller.

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 150 000



A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger ikke i registrert skredfareområde, men innenfor NVEs aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire. Det er ikke behov for tiltak i dag, men ved fremtidige tiltak kan kommunen kreve geoteknisk vurdering av grunnforholdene.

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.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Tilbygd utebod

Beskrivelse:

Tilbygd to enkle boder mot vest, betonggulv, enkle trevegger med liggende bordkledning, takkonstruksjon i tre tekket med bølgeasfaltplater.

Vurdering/Avvik:

- Utebod mot vest er av enklere konstruksjoner, og er kun egnet som utebod.
- En må påregne noe fuktgjennomtrengning og at levetid på slike bygg er kortere enn på resten av bygget.
- Det er ikke montert dør i boddelen mot nord.
- Takteking har usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg

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

El anlegg fra byggeår, men montert nye sikringer i el-skap i ettertid. Utført av KV elektro AS. Ny måler i 2017. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

OPPLYSINGER FRA EIER

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

Ja

År: 1993

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, brantilløp 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

SAMSVARSEKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Det er foretatt utskiftning av sikringer på 2000-tallet, men ingen dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Ja

Jamfør beskrivelse.

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Brannskille:

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

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	31.07.2026
Estimert markedsverdi	3 000 000

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1993 beliggende i Haukåsbakken på Sjøholt i Ålesund kommune. Den ligger i et mindre byggefelt i stor grad utbygd fra 1990-tallet og utover. Boligen er nå over 30 år og har endel konstruksjoner fra byggeår, jamfør Tilstandsrapport. Den ligger med kort avstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg etc. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Vertikaldelt 2-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 200 000
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 200 000

Teknisk verdi Vertikaldelt 2-mannsbolig	3 050 000
--	------------------

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	450 000
---------------------	---------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	3 500 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Lånemarka 50, 6240 ØRSKOG Byggeår: 2007 Soverom: 3	12/16/2025	3 790 000	3 650 000	20 278 Areal: 180 m²
Martinusvegen 23, 6240 ØRSKOG Byggeår: 2010 Soverom: 3	05/27/2025	3 790 000	3 600 000	27 907 Areal: 129 m²
Olavetuftvegen 11, 6240 ØRSKOG	04/04/2024	2 700 000	2 960 000	24 065

Byggeår: 2000	Soverom: 3				Areal: 123 m²
Haukåsbakken 4, 6240 ØRSKOG		06/20/2025	2 600 000	2 600 000	23 423
Byggeår: 1995	Soverom: 3				Areal: 111 m²
Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG		09/24/2024	3 050 000	3 050 000	26 991
Byggeår: 2001	Soverom: 3				Areal: 113 m²
Lånemarka 47, 6240 ØRSKOG		10/09/2024	3 600 000	3 550 000	25 357
Byggeår: 2009	Soverom: 5				Areal: 140 m²
Haukåsbakken 3, 6240 ØRSKOG		09/13/2023	2 750 000	2 790 000	27 087
Byggeår: 1993	Soverom: 4				Areal: 103 m²
Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG		04/29/2026	3 250 000	3 400 000	30 088
Byggeår: 2001	Soverom: 3				Areal: 113 m²
Lånemarka 53, 6240 ØRSKOG		01/13/2026	3 650 000	3 500 000	23 810
Byggeår: 2010	Soverom: 3				Areal: 147 m²
Haukåsbakken 2, 6240 ØRSKOG		10/31/2023	2 500 000	2 500 000	23 364
Byggeår: 1995	Soverom: 4				Areal: 107 m²
Kruthusvegen 13, 6240 ØRSKOG		10/17/2025	3 100 000	2 950 000	25 652
Byggeår: 2002	Soverom: 4				Areal: 115 m²
Haukåsbakken 28 , 6240 ØRSKOG		10/29/2025	2 400 000	2 850 000	32 759
Byggeår: 1998	Soverom: 3				Areal: 87 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

25 477 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	30.06.1992		Nei
Midl brukstillatelse	06.04.1993		Nei
Egenerklæring	21.07.2026		Nei
Eiendomsverdi	29.07.2026		Nei
Reguleringskart	29.07.2026		Nei
Situasjonskart	29.07.2026		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 gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

I praksis innebærer dette:

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

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

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

vurdering.

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

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

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

DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

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

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

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

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

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

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

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

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

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

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

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

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

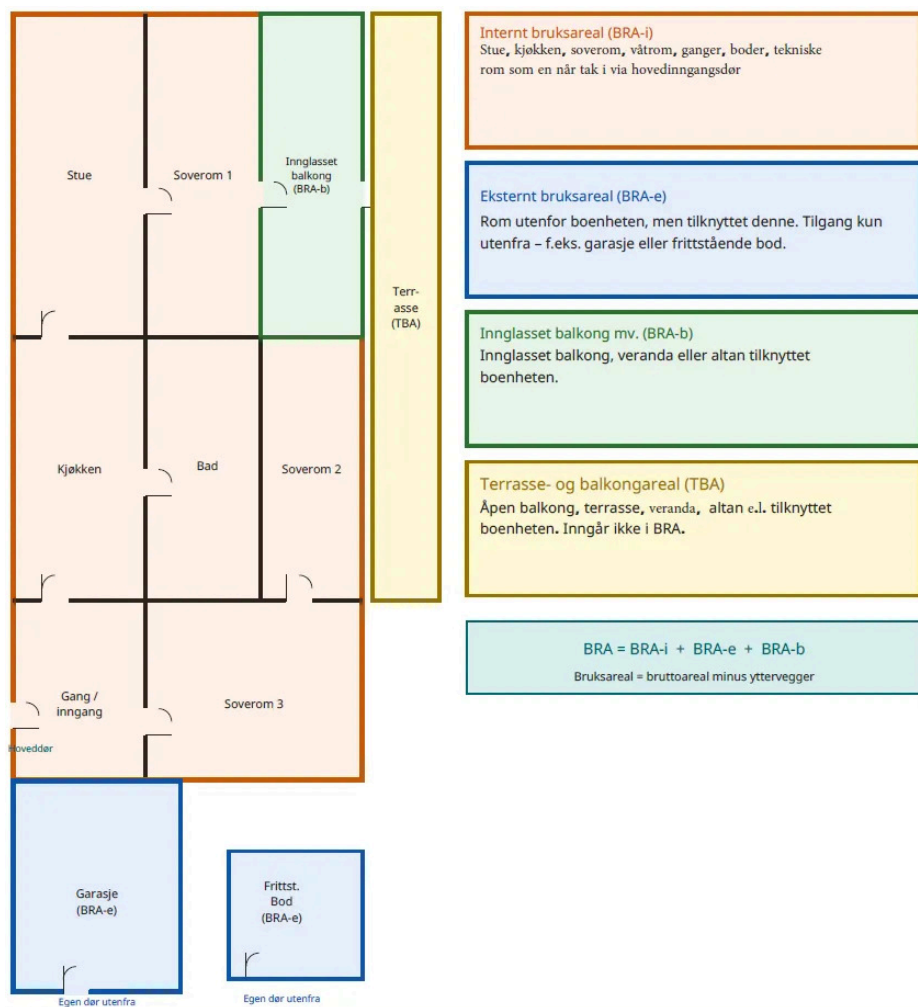
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

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 kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	31.07.2026	
2	31.07.2026	
3	03.08.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0181/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sunniva Hatlen-Dyrkorn	Astrid Dyrkorn Steinan

Gateadresse	
Haukåsbakken 3	

Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0181/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SH, ADS

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Usikker på om det skal svares ja her, men vi har malt over flisene med våtromsmaling og montert nytt dusjkabinett og nytt dusjsett (ikke blandebatteri)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SH, ADS

2

Document reference: 1-0181/26

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunniva Hatlen Dyrkorn	a55bcdd26149a32cf5535 492f8b2ddf20a8b82e5	21.07.2026 07:58:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
astrid dyrkorn steinan	dea5503f1ac53f0e0fb612 3fca3037012ac6eac3	21.07.2026 08:41:08 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 690 Bnr: 11 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Haukåsbakken 3
6240 ØRSKOG

Annen info:



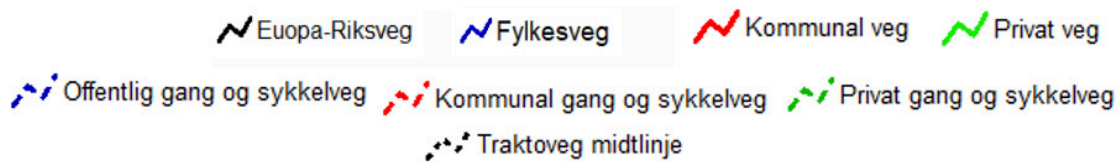
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 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
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant
 Kanal og grøft	 Elv	Eiendomsteig
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



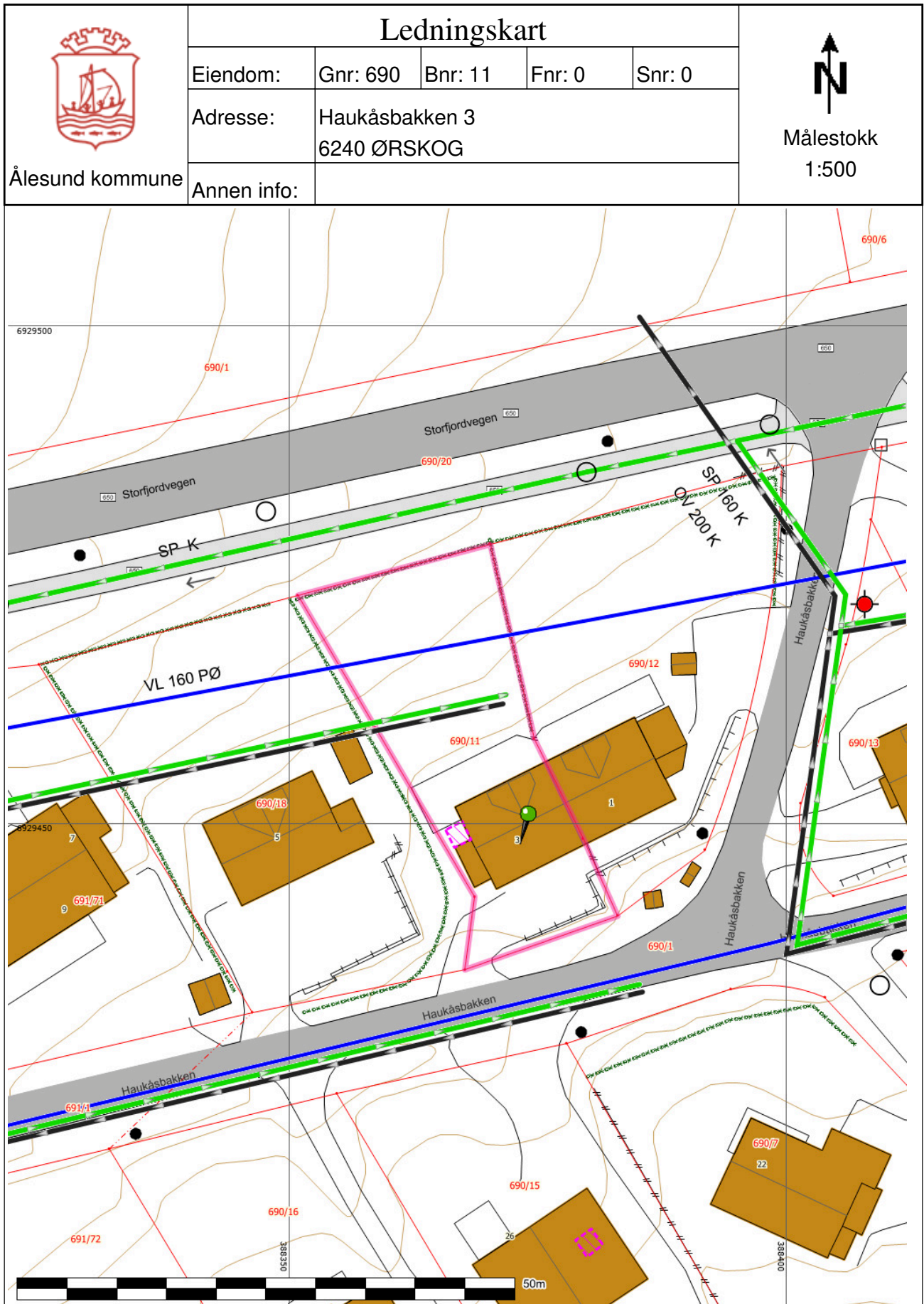
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling	 Hjelpelinje fiktiv
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 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	
 Traktovveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekrør
 Vannledning	 Datakabel	 Gassledning		

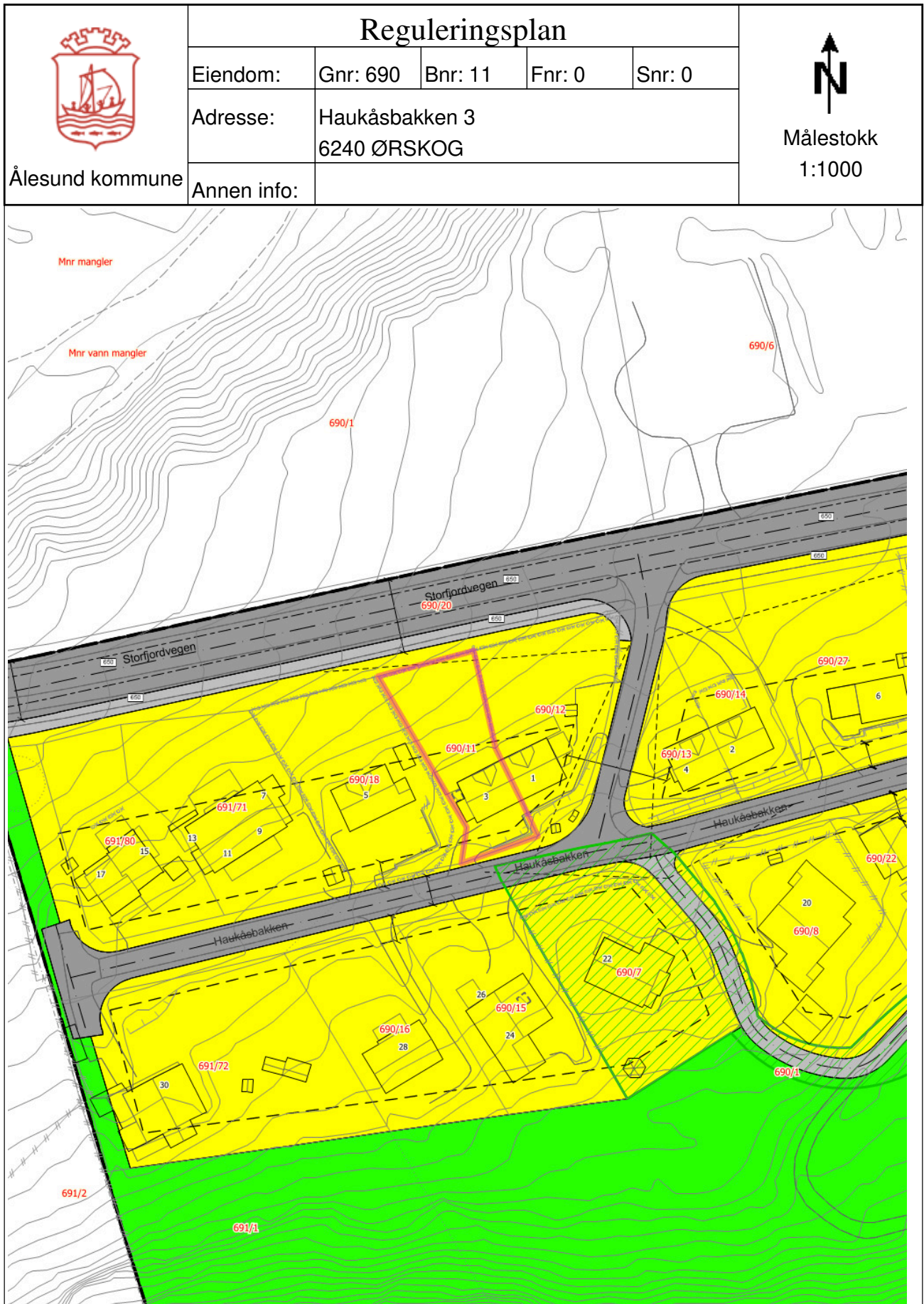
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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

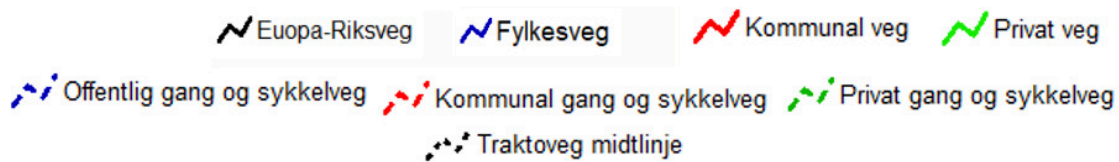
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant	 Kanal og grøft
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	 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

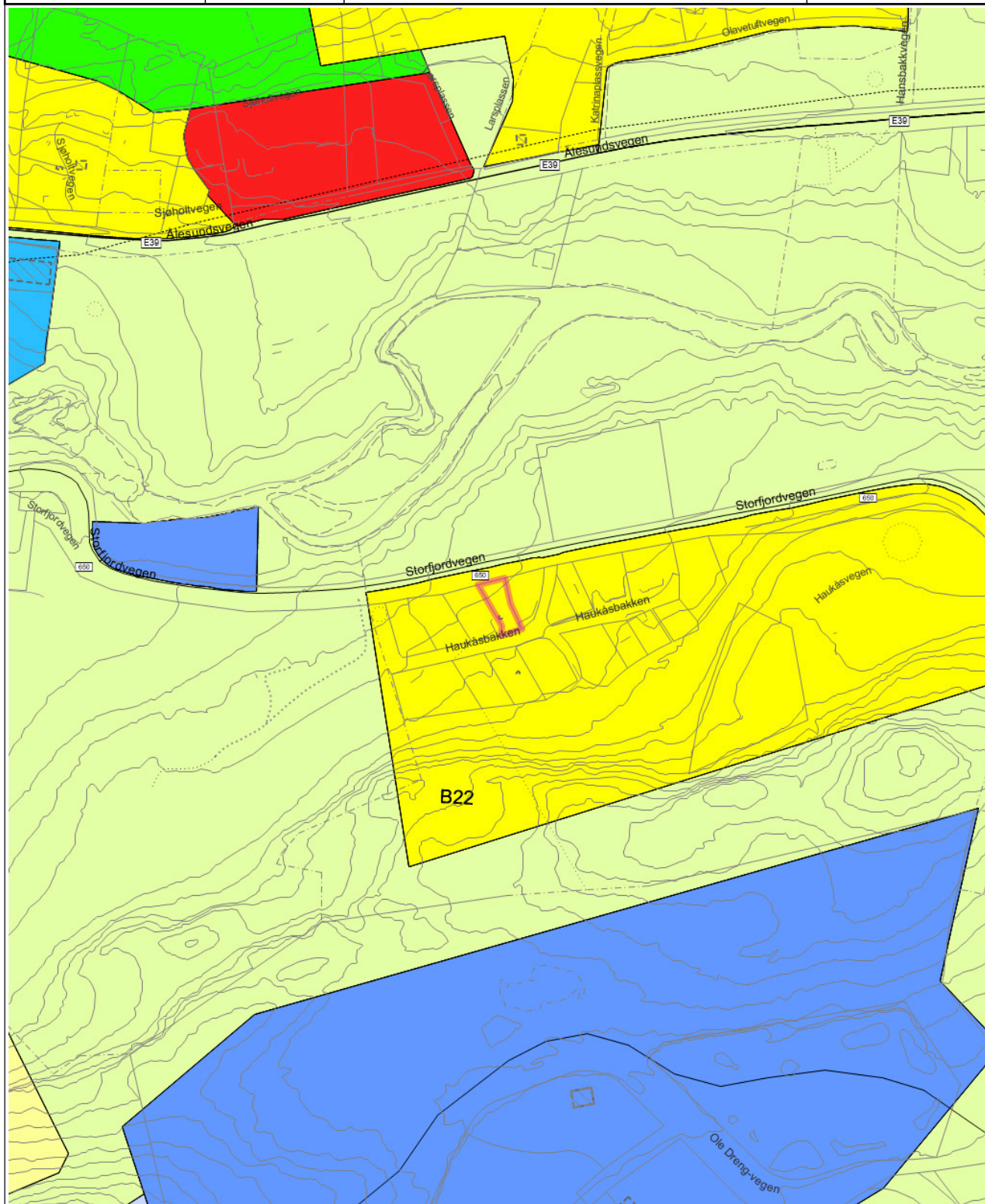
Eiendom: Gnr: 690 Bnr: 11 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Haukåsbakken 3
6240 ØRSKOG

Annen info:



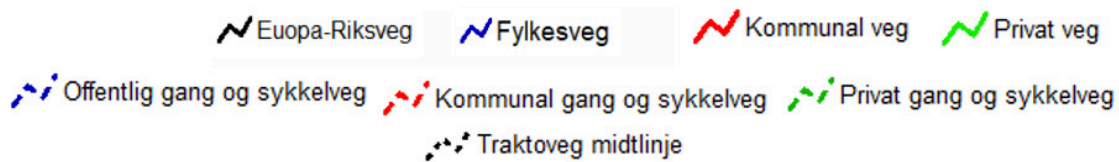
Målestokk
1:4000



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
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Boligområde - Nåværende
 Erverv - Nåværende	 Industri - Nåværende	 Offentlige bygninger - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Industri - Fremtidig
 LNF-område - Nåværende		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



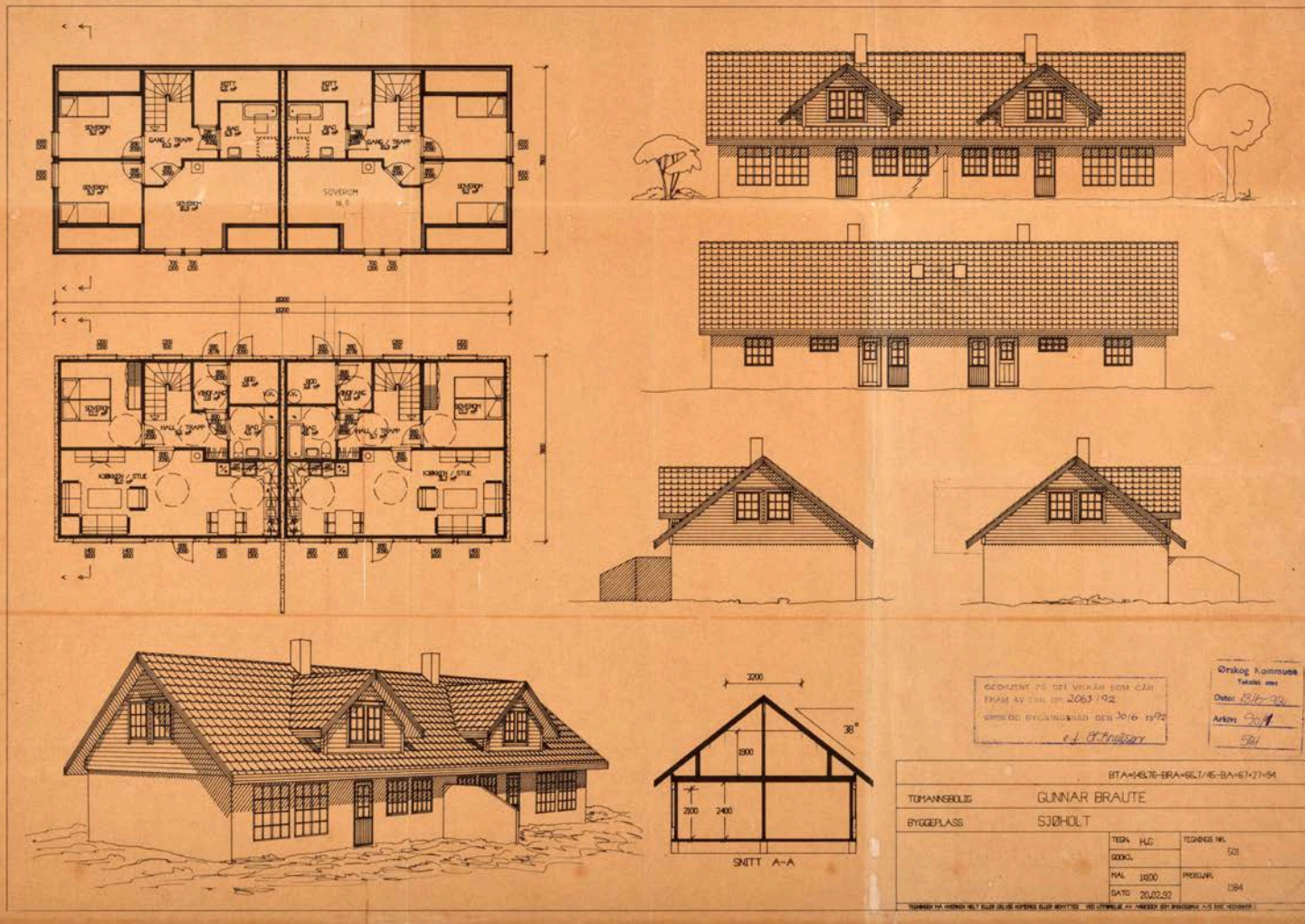
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



(Kommune)

ØRSKOG

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

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

Meljar

Gunnar Braute
6240 SJØHOLT

Byggherre

Gunnar Braute
6240 SJØHOLT

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad

Haukås, 6240 Sjøholt

Gnr.

90

Bnr.

11

Festenr.

Seksjonsnr.

Dykkar
søknad

Dato

18.06.1992.

Kva slag
arbeid

Nybygg

Kva slag
bygg

Bustadhu  

Behandling/
vedtak

Hovedutvalet for teknisk sektor

Vedtak dato

30.06.92

Saksnr.

2063/92

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette
mellombels bruksløyve gitt for☒ heile bygget☐ følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast n  r følgjande arbeid er utført:

Dette arbeidet må vere fullført innan:

UNDERSKRIFT

Stad

Søholt

Dato

06.04.1993.

Sign. / Stempel

KOPI
SENDT☐ ansvars-
havande☐ andre

Namn

Adresse

Namn

Adresse

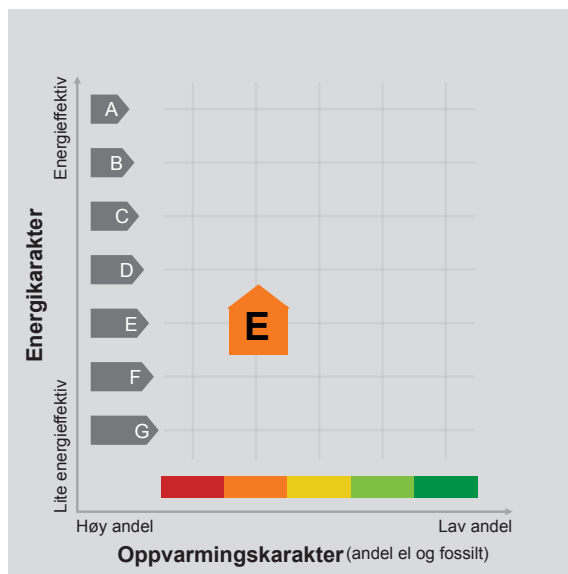
Namn

Adresse

Namn

Adresse

Adresse	Haukåsbakken 3
Postnummer	6240
Sted	ØRSKOG
Kommunenamn	Ålesund
Gårdsnummer	690
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10237661
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8405a7a8-8974-4350-a547-997269150764
Dato	28.08.2023



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk 13 937 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

13 937 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame.

Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Bruk varmtvann fornuftig

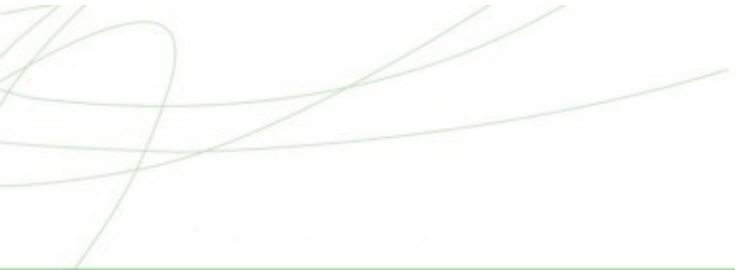
- Vel kvitevarer med lågt forbruk

- Montering av automatikk på utelys

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare.

Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggjeår	1993
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003.**

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haukåsbakken 3
Postnummer: 6240
Stad: ØRSKOG
Kommune: Ålesund
Bustadnummer: H0101
Dato: 28.08.2023 16:08:11
Energimerkenummer: 8405a7a8-8974-4350-a547-997269150764

Kommunennummer: 1507
Gårdsnummer: 690
Bruksnummer: 11
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10237661

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmvannet til 70 grader.

Tiltak 3: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 4: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 5: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 6: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmvannet slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 9: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldt vatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

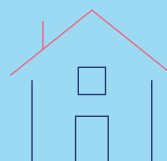
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0181/26

Adresse: Haukåsbakken 3, 6240 ØRSKOG, gnr. 690, bnr. 11
i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/