

Ålesundsvegen 1297,1299

SJØHOLT

notar



Prisantydning Kr. 4 600 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 289/335 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Ålesundsvegen 1297,1299

Stor og innholdsrik enebolig | Fantastisk fjordutsikt | Utleieleilighet | Stor dobbel garasje m/innredet loft

Adresse	Ålesundsvegen 1297,1299 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 4 600 000,-
Omkostninger	Kr 134 990,-
Totalpris	Kr 4 734 990,-
BRA-i/BRA Total	289/335 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1987
Soverom	3
Etasje	3

Stor og innholdsrik enebolig med fantastisk utsikt sydover mot Ørskogvika og Storfjorden på Apalset, ca 2 min kjøretur vest for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Huset fra 1987 går over tre boligetasjer og har egen fin og trivelig sokkelleilighet for utleie i den østlige delen av underetasjen. Husets hoveddel har bla. et stort og flott kjøkken fra 2018/19 med grovkjøkken bak. Stua i hovedetasjen er romslig med utgang til sydvendt veranda. Den nydelige utsikten kan nytes både innenfra og utenfra. I tillegg har eiendommen en stor dobbel garasje på 100m² med innredet loft som benyttes til utleie. Samlet leieinntekt kr 14 000/mnd. Loftet er ikke byggemeldt som egen boenhet. El-billader er montert. Til Digerneset er det ca. 10 min kjøretur, til Moa ca 20 min og til Ålesund sentrum ca.35 min.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	24
Budgivning	121

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

Boligen ligger på en solrik utsiktstomt på Apalset vest for Sjøholt sentrum i Ørskog kommune. Nærområdet består i hovedsak av spredt boligbebyggelse. Mot syd grenser eiendommen mot europavegen. Til Digerneset er det ca. 10 min kjøretur, til Moa ca 20 min og til Ålesund sentrum ca 35 minutter. Til Sjøholt sentrum med butikker og det meste av fasiliteter tar det ca. 2 min. Til barne- og ungdomsskole samt idretshall, fotballstadion med kunstgressbane og friidrettsbane tar det ca. 5 min med bil. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet rundt Sjøholt både sommer som vinter.

ADKOMST

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ålesundsvegen 1297,1299, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0221/26

SELGER

Wilhelm Falch Knudsen

Tor Krabbe Knudsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 707, bruksnummer 59, , ideell andel 1/1.

i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

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

TOMT

Eiet tomt på 2.300 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfalt, belegningstein, dekorbetong, støpte dekortrappene etc. Det er større frittliggende garasje samt utebod på tomten.

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.09.2026. utført av Takstmann Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1987

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Eneboligen fra 1987 er oppført i bindingsverk med stående og noe liggende trekledning, og bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass samt malt hovedytterdør. Grunnmuren er utført i pusset lettklinkerblokk, mens fundamentene ikke er synlige. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre med undertak, sløyfer og lekter, og taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er i metall fra byggeår, og det er stigetrinn for feier på taket. Boligen har innredet loft og underetasje, med etasjeskillere i trebjelkelag og støpt gulv mot grunnen. Det er sørvendt gavlbalkong fra loftstue og sørvestvendt veranda fra stue, begge med treverk. Eiendommen har forstøtningsmur mot øst, og dreneringen er fra byggeår med lokal utbedring mot nord i 2025.

UTVENDIGE FORHOLD FOR GARASJE:

Frittliggende garasje fra ca 1992. Det er betongtakstein som taktekkning. Takkonstruksjon er en sperre/ dragerkonstruksjon i tre. Bygget er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør. 2 stk leddporter i garasje med portåpner.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Vaskerom hoved > Overflater – Vegger og himling

Avvik: Det er påvist saltutslag og malingsavskalling på hjørne i yttervegg, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

- Innvendig > Vaskerom hoved > Ventilasjon

Avvik: Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg. Det er manglende overstrømning for tilluft.

- Innvendig > Vaskerom hoved > Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Avvik: Det er påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men det er ikke konstatert fuktskader. Jamfør vurdering under rom under terreng.

- Innvendig > Vaskerom hoved > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører begrenset mulighet for å vurdere utførelsen.

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

Avvik: Sluket har begrenset tilgjengelighet for rengjøring og inspeksjon på grunn av plasseringen under dusjkabinettet, og er derfor ufullstendig undersøkt.

Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da malingsløsning på vegger er eldre enn 7 år.

- Innvendig > Bad utleieenhet > Dokumentasjon av vanntett sjikt

- Innvendig > Vaskerom utleie > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Malingssystemet er av ukjent alder og vurderes å være

eldre enn 7
år.

- Innvendig > Vaskerom utleie > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Vannledninger
Avvik: Vannledningene er av kobber og over 33 år gamle, med usikker fremtidig funksjon. Ved eventuell oppgradering av våtrom vil utskifting av vannrørene være naturlig.

- Innvendig > Kjøkken - underetasje > Avtrekk ved matlaging
Avvik: Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Innvendig > Kjøkken - underetasje > Innredning
Avvik: Det er registrert skader, avflassing av maling på innredningen.

- Innvendig > Rom under terreng > Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Avvik: Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot vest i vaskerommet. I åpningen er det registrert sponplate, plastfolie, isolasjon og svartpapp inn mot grunnmuren. Fuktinholdet i treverk ble målt til 19-20 vektprosent. Dette er en forhøyet fuktverdi som gir risiko for fuktskader i den utforede konstruksjonen. Det er også registrert saltutslag og avflassing av maling på malt mur mot nord i samme område. Disse forholdene tyder på utvendig fuktbelastning. Plastfolien kan begrense konstruksjonens mulighet for uttørring innover. Omfanget av eventuell skjult skade kan ikke fastslås ut fra hulltakingen alene. Det har i 2025 vært utført noe utbedring av drenering mot nord på boligen jamfør drenering.

- Utvendig > Yttervegg > Yttervegg - Kledning
Avvik: Det mangler gnagesikring (musetetting). Det er registrert punktvis skader på kledning eller overflatebehandling, og særlig vestveggen fremstår slitt. Overbygg mot øst på forstøtningsmur har en noe enklere konstruksjon, stedvis noe slitt.

- Utvendig > Yttervegg > Vinduer og ytterdører
Avvik: Enkelte vinduer har punktvis skader på materialet eller overflatebehandlingen. Vinduer og ytterdører er fra 1987, og alder tilsier usikker fremtidig funksjon særlig i forhold til punktering av glass etc.

- Utvendig > Yttertak > Tak- og loftskonstruksjon
Avvik: Det er påvist buler og fuktmerker i undertaksplatene, kan tyde på tidvis kondensering i takkonstruksjonen, som kan skyldes begrenset ventilering i enkelte områder. Utvendig del av dragere mot sør og vindskier er slitt.

- Utvendig > Yttertak > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: Tekking er over 18 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker. Det er stedvis registrert en del mosegroing.

- Utvendig > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Dreneringen er eldre enn 25 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

- Utvendig > Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk > Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av septiktankens alder. Tanken er over 25 år.

- Garasje > Bad garasjeloft > Overflater - Gulv

Avvik: Fallforholdene medfører risiko for at bruksvann ved direkte dusjing brer seg utenfor slukets nedslagsfelt og blir

stående på gulvet. Dusjkabinett reduserer dagens belastning, men bør opprettholdes.

- Garasje > Bad garasjeloft > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Garasje > Kjøkken > Vann- og avløpsledninger

Avvik: Det er ikke påvist synlig fuktføler med vannstoppventil på kjøkkenet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Bad 1.etasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater etc.

Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.

Det er påvist sprukne/løse gulv- og veggfliser.

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

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

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

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

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Bad utleieenhet > Kontroll i tilliggende konstruksjoner

- Innvendig > Vaskerom utleie > Kontroll i tilliggende konstruksjoner

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Drenering fra byggeår med lokal utbedring mot nord i 2025; ved arbeidene ble det påtruffet blåleire som byggegrunn i dette området. I 2025 har eier foretatt noe utbedring av drenering mot nord, ifølge eiers representant var det begrenset med eksisterende drenering i dette området.

2019:

- Hovedkjøkken i 1. etasje fra ca. 2018/2019 med malte profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer (side-by-side kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn); avtrekk via ventilator; komfyrvakt og vannstoppsystem; laminatgulv.

2018:

- Vaskerom i underetasje for hovedenhet er oppusset rundt 2018/19, ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger. Panelte innvendige tak. Det er opplegg for vaskemaskin samt en enkel benkeplate. Varmtvannstank er montert i rommet. I underetasje så er ene boden omgjort til vaskerom, søknadspliktig bruksendring.
- Boligen har en 200 l varmtvannstank. Tanken er plassert i vaskerom, den er av nyere dato, ca 2018. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.
- Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu. Avtrekksvifte fra 2018 er montert på loft.
- Badet er fra ca 2018. Rommet er utført med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak. Badet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkkeninnredning med glatte finerfronter og laminat benkeplate fra ca 2018. Det er utstyrt med hvitevarer bestående av micro, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er i tillegg installert komfyrvakt. Det er på gulv laminat.
- Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder. Kurser i rørskapet er merket.
- Bygget har en 200 l varmtvannstank av nyere dato. Tanken er plassert i bad. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

2015:

- Bad i utleieenhet er oppusset rundt 2015 basert på opplysninger i salgsoppgave og utførelse/utforming. Rommet har vinylbelegg på gulv og malte tapetserte vegger, gulvvarme. Det har malte innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant.
- enkel avtrekksvifte fra 2015 på bad/wc.
- Luft-til-luft varmepumpe fra 2015 i stue.

2007:

- I underetasje er det en 120 l tank fra 2007.
- På loft så fremgår dette på godkjent tegning som uinnredet areal; idag innredet med loftstue og soverom.
- Kjøkken i underetasje fra byggeår (overflatebehandlet senere) med glatte fronter, nyere laminat benkeplate og fliser over benk; oppvaskmaskin og komfyr; avtrekk via ventilator; fliser på gulv. Det er montert vannsystem og komfyrvakt.
- Sanitærutstyret på våtrommet er fra perioden 2010-15.
- Loft er innredet med boligfunksjoner; bad, kjøkken, stue/sovemulighet. Enheten er ikke byggemeldt/godkjent til dette formålet.
- Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass, endel glasslister er fornyet, alle vinduer og dører er fra byggeår.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er delvis i reguleringsplan for E136/39, og i den angitt som "jord og skogbruk", resten av tomta ligger og i LNF-område i kommuneplan.

Eiendommen ligger i aktsomhetssone i forhold til kvikkleire.

Eiendommen er avsatt til Jord- og skogbruk iht Områdene omkring E69, Parsell Sjøholt Apalset, datert 17.6.1982.

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Regulering under arbeid:

Plannavn: E39/E136 Brusdalen-Vestnes kommunegrense - Kommunedelplan

PlanID: 1508 2023007165

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

OPPVARMING

Boligen varmes opp med:

- Gulvvarme på bad i utleieenhet.
- Gulvvarme på toalettrom.
- Varmepumpe på stue.
- Vedovn på stue i hovedetasje.
- Vedovn i stue i sokkelleilighet

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 i garasje med el-billader og parkering på egen tomt grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har avløp via septiktank.

Eiendommen har adkomst via privat veg i området. Naboeiendommen mot vest 707/22 har veirett til sin eiendom over denne. Felles vedlikeholdsplikt for felles del av veien.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 15.12.1987.

Det ble gitt byggetillatelse på garasjen den 18.07.1991. Det er i den kommunale info-pakken ikke mottatt plantegninger av garasjen, kun fasader og vedtak. Vedtaket er tydelig på at det er "garasje" som er godkjent, og ikke som boenhet. Leiligheten som benyttes til utleie i 2.etasje er ikke byggemeldt og godkjent som egen boenhet.

BYGGETEGNINGER

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

Kommentar fra takstmann:

Bolighuset:

- På loft så fremgår dette på godkjent tegning som uinnredet areal; idag innredet med loftstue og soverom, søknadspliktig bruksendring.
- Hovedetasje i dag samsvarer med godkjent tegning.
- I underetasje så er ene boden omgjort til vaskerom, søknadspliktig bruksendring.

Garasje:

- Det er i den kommunale info-pakken ikke mottatt plantegninger av garasjen, kun fasader og vedtak. Vedtaket

er

tydelig på at det er "garasje" som er godkjent og IKKE boenhet.

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

RADONMÅLING

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

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

INNHold

1. etasje:

BRA-i 103 kvm: Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Grovkjøkken, Bod, Bad, Soverom og Garderobe

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 94 kvm: Vaskerom hoved, Hall m/trapp, Toalettrom, Vindfang, Bad, Gang, Kjøkken, Vaskerom utleie, Stue, 2 soverom og 2 boder

Loft:

BRA-i 31 kvm: Trapperom, Loftstue og Soverom

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

GARASJE:

Loft:

BRA-i 61 kvm: Trapperom, Bad, Stue/kjøkken m/sovealkove og Gang

1. etasje:

BRA-e 39 kvm: Garasje

UTEBOD:

BRA-e 7 kvm: Bod

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

STANDARD

INNVEDIG:

Boligen har innredet loft og underetasje samt sokkelleilighet.

Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt gulv mot grunnen.

Loftsetasje med malte/tapetserte vegger, malt panel i himling og parkett.

Hovedetasje med malte/tapetserte vegger, malte himlinger og laminatgulv.

Underetasje hoveddel med fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlinger; utleieenhet med laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlinger.

Innvendig tretrapp fra byggeår med trekkverk.

Bad 1.etasje

Bad i 1. etasje med flislagt gulv, flislagte vegger, malte himlinger, dusjkabinett, toalett og servant; plastsluk; mekanisk avtrekk.

Vaskerom i underetasje (hoveddel)

Vaskerom i underetasje (hoveddel) oppusset rundt 2018/2019 med flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger, panel i himling; opplegg for vaskemaskin; varmtvannsbereder i rommet; mekanisk avtrekk; dokumentert fall mot sluk.

Bad i utleieenhet

Bad i utleieenhet (ca. 2015) med vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger, gulvvarme, malte himlinger; dusjkabinett, toalett og servant; avtrekk via vifte og naturlig tilluft.

Vaskerom i utleieenhet

Vaskerom i utleieenhet med malt betonggulv, malte vegger og himling; opplegg for vaskemaskin; sluk fra byggeår; naturlig ventilasjon.

Kjøkken i 1. etasje

Hovedkjøkken i 1. etasje fra ca. 2018/2019 med malte profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer (sideby-side kjølfrys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn); avtrekk via ventilator; komfyrvakt og vannstoppsystem; laminatgulv.

Kjøkken i underetasje

Kjøkken i underetasje fra byggeår (overflatebehandlet senere) med glatte fronter, nyere laminat benkeplate og fliser over benk; oppvaskmaskin og komfyr; avtrekk via ventilator; fliser på gulv. I tilknytning til hovedkjøkken er det grovkjøkken med skillebenk i stål.

Toalettrom

Toalettrom i underetasje med vinyl på gulv, gulvvarme, tapetserte vegger, malt panel i himling og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger i kobber med stoppekran og vannmåler på vaskerom.
- Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter (omtrent 2018) i vaskerom og 120 liter fra 2007 i underetasje.
- Mekanisk avtrekksventilasjon med vifte på loft (2018) kombinert med naturlig tilluft gjennom vegg- og vindusventiler; enkel avtrekksvifte fra 2015 på bad/wc.
- Luft-til-luft varmepumpe fra 2015 i stue.
- Lettklinkerpipe, vedovn i stue i hovedetasje og i underetasje; sotluke i underetasje.

INNVENDIGE FORHOLD FOR GARASJE

Garasjeloft er innredet med oppholdsdel/sovemulighet. Overflater med laminat på gulv og panelte vegger og himling. Garasje i underetasje har betonggulv, malte pussede murvegger og gipsplater i innvendig tak.

Bad på garasjeloft

Bad på garasjeloft fra ca. 2018 med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malt himling.

Utstyrt med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte med tilluft via luftespalte ved dør. Plastsluk.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ca. 2018 med glatte finerfronter og laminat benkeplate. Utstyrt med mikrobølgeovn, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt installert. Laminat på gulv.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap, kurser merket.
- Avløpsledninger i plast.
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter av nyere dato, plassert på bad.
- Elektriske anlegg fra 1992 og 2018, to mindre sikringsskap. Det er montert el bil lader.

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

HVITEVARER

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

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: 289 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 335 m²

TBA: 29 m²

ENEBOLIG M/SOKKELLEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 94 m² Vaskerom hoved, Hall m/trapp, Toalettrom, Vindfang, Bad, Gang, Kjøkken, Vaskerom utleie, Stue, 2 soverom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 103 m² Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Grovkjøkken, Bod, Bad, Soverom og Garderobe

2. etasje

BRA-i: 31 m² Trapperom, Loftstue og Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse

2. etasje

4 m² Balkong

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 61 m² Trapperom, Bad, Stue/kjøkken m/sovealkove og Gang

UTEBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 600 000,-

VERDITAKST

Kr 4 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 461,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjon, vanngebyr og slamtømming.

Avgiften fordeles på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 070,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Avgiften fordeles på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 084 238,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 336 951,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 600 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 115 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 134 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 734 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2004/4587-1/58 29.03.2004 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 707 BNR: 22

Bestemmelse om vann/kloakkledning,tele m.v.

Bestemmelse om vedlikehold

2004/4587-2/58 29.03.2004 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles vedlikehold av vei med gnr 107

bnr 22

GRUNNDATA

2003/12925-1/58 24.09.2003 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 707

BNR: 22

2009/978919-1/200 18.12.2009 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1525050-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 107 BNR: 59

2024/275595-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 707 BNR: 59

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

08.10.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

DØDSBO

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

09.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1,1% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning, planskisse og drone	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Adkomst til vei

- Dok-analyse
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Erklæring på veirett til naboeiendom vest
- 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.

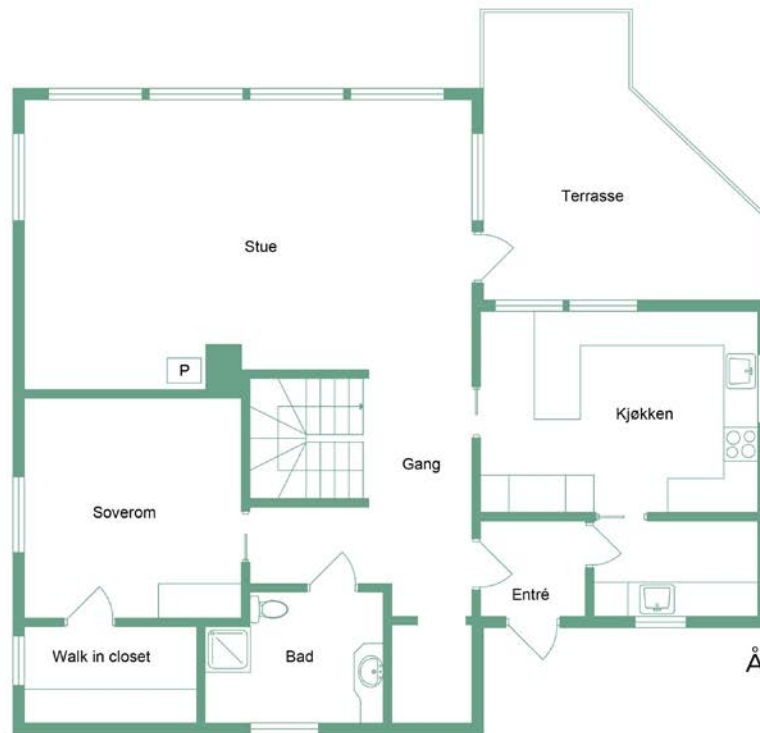
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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.



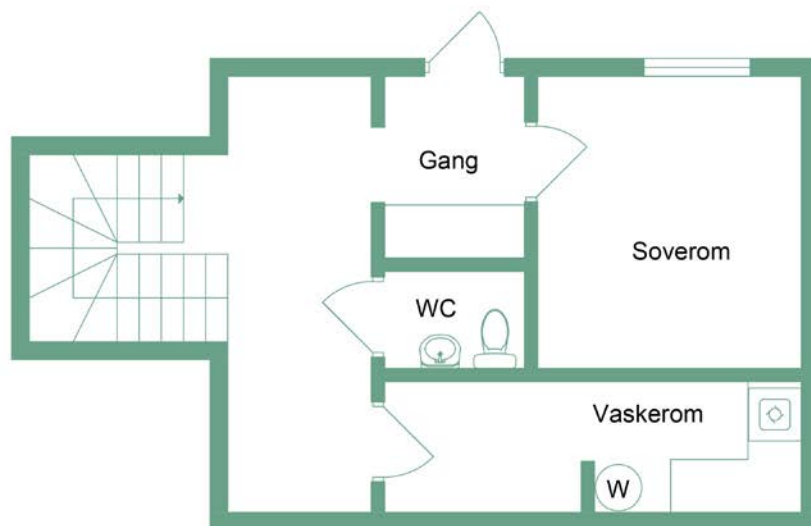
Ålesundsvegen 1299

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Planskisse



Ålesundsvegen 1299

notar.no @notaraalesund

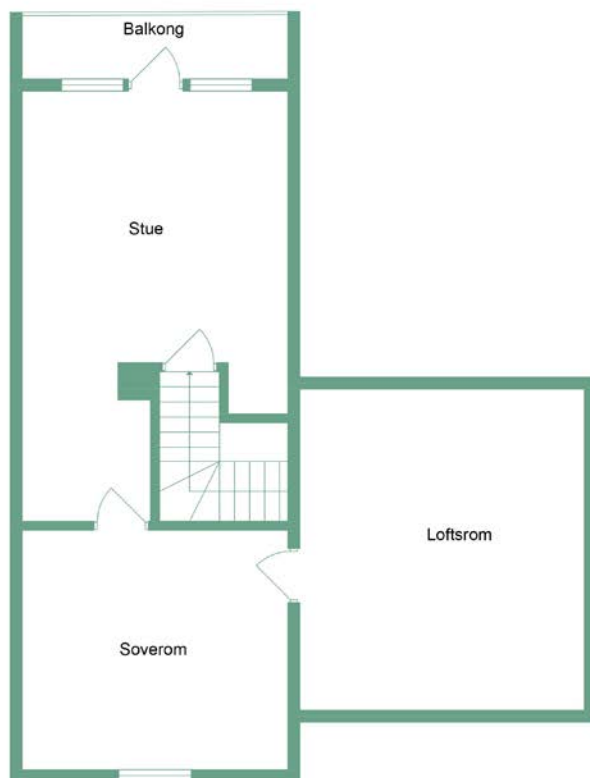
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Underetasje hoveddel.

notar

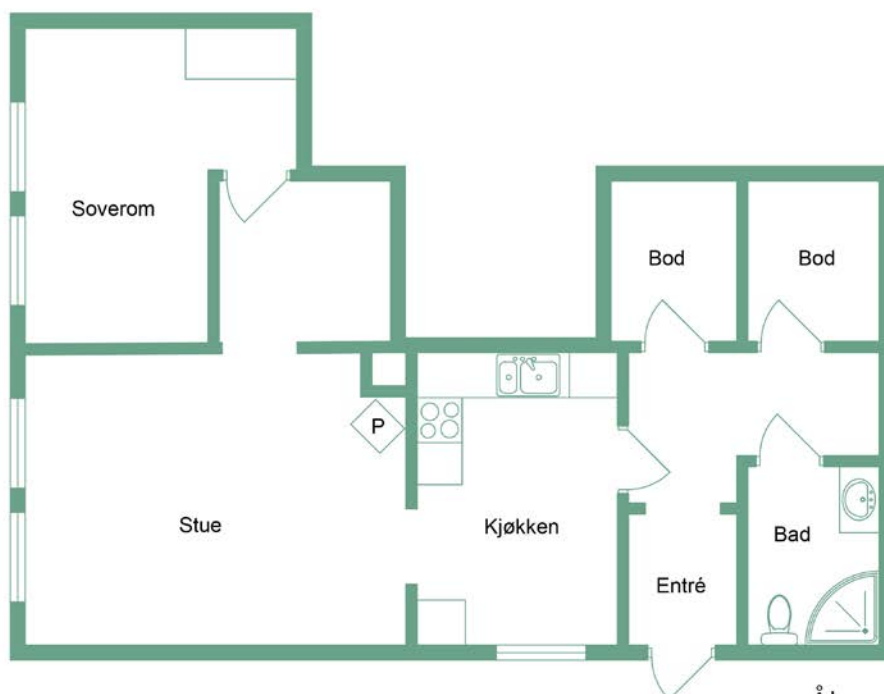
Planskisse



Ålesundsvegen 1299

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Ålesundsvegen 1297

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ÅLESUNDSVEGEN 1297,1299

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Adkomst til vei
- Dok-analyse
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Erklæring på veirett til naboeiendom vest
- Energiattest



ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL. · TILSTANDSRAPPORT
MED VERDITAKST

Ålesundsvegen 1299

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 707: Bnr 59
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1987
Befaringsdato	29.09.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	195
Referansenummer	STXN8TBZ
Rapportdato	01.10.2026

1 TG3	21 TG2	50 TG1	0 TG0
----------	-----------	-----------	----------

Vurdert markedsverdi
kr 4 600 000



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

§ 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



TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

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	5
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	8
2.1 - Beskrivelse av område	8
2.2 - Eiendommer	8
2.3 - Bygninger	8
3 - Tilstandsrapport	13
3.1 - Oppsummering	13
3.2 - Enebolig m/sokkelleilighet	16
3.3 - Garasje	33
3.4 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	37
3.5 - Branntekniske forhold	38
3.6 - Lovlighetsmangler	38
4 - Verdivurdering	40
4.1 - Oppsummering	40
4.2 - Teknisk verdi	40
4.3 - Sammenlignbare objekter	41
5 - Bilder	42
6 - Vedlegg og kilder	43

7 - Forutsetninger	44
8 - Ansvarlig takstingeniør	47
9 - Versjoner av rapporten	48

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Kort sammendrag

Boligeiendommen består av en enebolig fra ca. 1987 med innredet loft, underetasje og sokkelleilighet på ca. 59 m². Boligen har blant annet kjøkken fra ca. 2018/2019, oppusset noen våtrom. I tillegg stor garasje med innredet loft.

Eiendommen ligger landlig og etablert til langs Ålesundsvegen, omtrent 3 km fra Sjøholt sentrum. Området har nærhet til Storfjorden, badeplass, natur- og friluftsområder, samt kort avstand til bussholdeplass, skole, barnehage og øvrige servicetilbud på Sjøholt.

Boligen fremstår som en innholdsrik eiendom med gode utearealer og mulighet for utleie. Den bærer samtidig preg av alder, og det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger, særlig knyttet til eldre våtrom, drenering, tak, vinduer og fuktforhold i underetasjen.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1987. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje og utebod i utgangspunktet kun beskrevet og medtatt i areal/verdi, men ikke tilstandsvurdert.
 - Deler av garasje benyttes imidlertid til boligformål, og det er derfor foretatt en tilstandsvurdering av de viktigste innvendige konstruksjonene i denne delen av bygget slik som våtrom, kjøkken og vannopplegg.
- Selger er et dødsbo, begrenset eierinformasjon. Egenerklæring er ikke utfylt. Årstall og omfang på utbedringer er derfor noe usikre.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Grunnmur og fundamenter)
 - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand



1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 600 000

Dato verdsetting:

30.09.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Wilhelm Falch Knudsen

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato

29.09.2026

Tilstede på befaringen

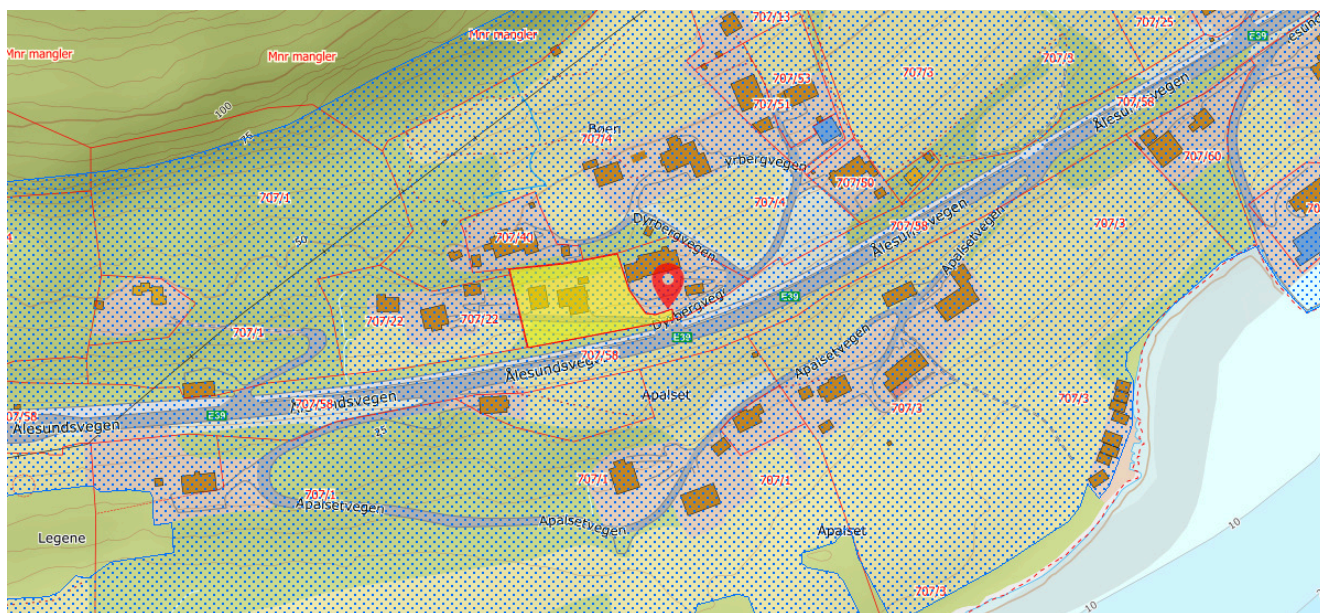
Frode Mauren, Tor Falch Knudsen

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
01.10.2026

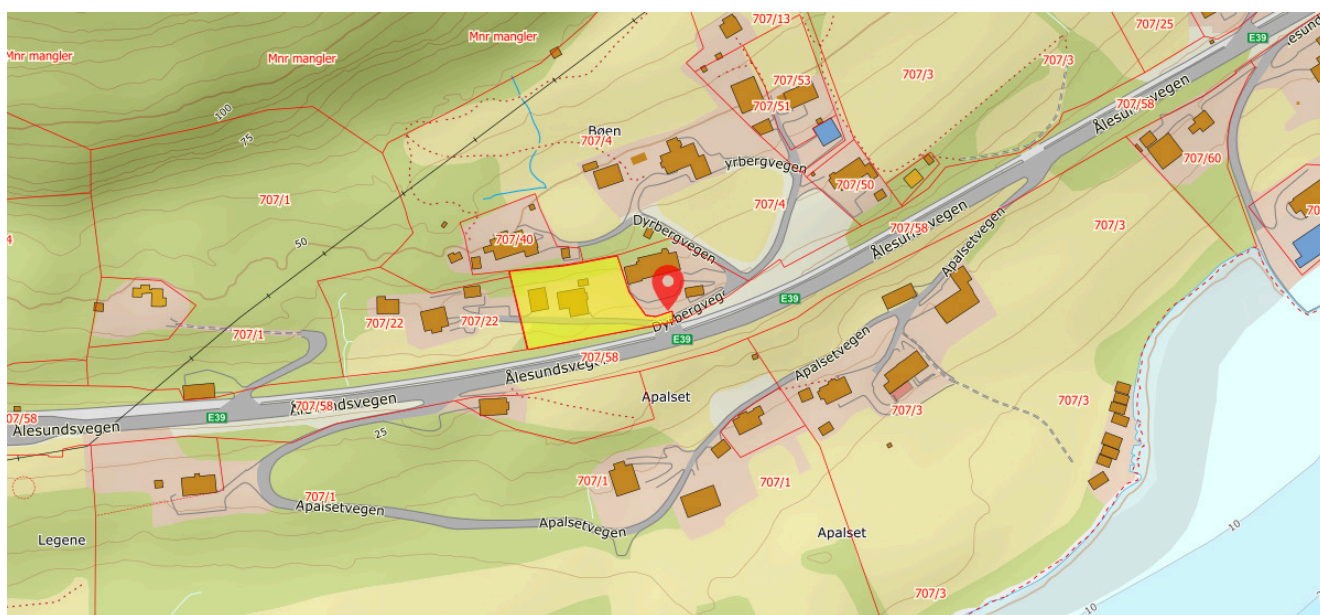


Frode Mauren
(Oppdrag: 195 - version 1)



Kilder: Kartverket, NVE

 Aktsomhetsområde



Kilder: Kartverket, NVE

 Flom aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Enebolig med utleiedel beliggende i et landlig og etablert område langs Ålesundsvegen, om lag 3 km fra Sjøholt sentrum. Nærområdet består av frittliggende boliger, natur- og friluftsområder, med nærhet til Storfjorden, badeplass og turmuligheter. Det er kort avstand til bussholdeplass, mens Ørskog skule, barnehage, idrettshall, bibliotek og øvrige servicetilbud på Sjøholt nås med bil. Sjøholt har dagligvare, bensinstasjon, post i butikk og andre sentrumsfunksjoner.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	KNUDSEN YNGVE MØLLER K	1/1
Gårdsnummer	707	Tomteareal	2299.8 m ²
Bruksnummer	59		

Totalt tomteareal

2299.8 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

335 m²

Sum BRA-i 289 m²

Sum BRA-e 46 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 29 m²

2.3.1 ENEBOLIG M/SOKKELLEILIGHET

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Ålesundsvegen 1299
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1987



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Enebolig fra 1987 i bindingsverk med stående og noe liggende trekledning.

Malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass fra byggeår samt malt hovedytterdør.

Yttertak med sperrekonstruksjon, undertak, sløyfer/lekter og betongtakstein; takrenner og nedløp i metall fra byggeår; stigerinn for feier.

Takkonstruksjon er en sperrekonstruksjon i tre.

Grunnmur i pusset lettklinkerblokk, fundamenter ikke synlige.

Sørvendt gavlbalkong ca. 4 m² fra loftstue og sørvestvendt veranda ca. 25 m² fra stue i hovedetasje, begge med tre-rekkverk.

Forstøtningsmur mot øst.

INNENDIGE FORHOLD

Boligen har innredet loft og underetasje samt sokkelleilighet.

Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt gulv mot grunnen.

Loftsetasje med malte/tapetserte vegger, malt panel i himling og parkett.

Hovedetasje med malte/tapetserte vegger, malte himlinger og laminatgulv.

Underetasje hoveddel med fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlinger; utleieenhet med laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlinger.

Innvendig tretrapp fra byggeår med tre-rekkverk.

Malte fyllingsdører som innerdører.

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

Bad i 1. etasje med flislagt gulv, flislagte vegger, malte himlinger, dusjkabinett, toalett og servant; plastsluk; mekanisk avtrekk.

Vaskerom i underetasje (hoveddel) oppusset rundt 2018/2019 med flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger, panel i himling; opplegg for vaskemaskin; varmtvannsbereder i rommet; mekanisk avtrekk; dokumentert fall mot sluk.

Bad i utleieenhet (ca. 2015) med vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger, gulvvarme, malte himlinger; dusjkabinett, toalett og servant; avtrekk via vifte og naturlig tilluft.

Vaskerom i utleieenhet med malt betonggulv, malte vegger og himling; opplegg for vaskemaskin; sluk fra byggeår; naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

Hovedkjøkken i 1. etasje fra ca. 2018/2019 med malte profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer (side-by-side kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn); avtrekk via ventilator; komfyrvakt og vannstoppsystem; laminatgulv.

Kjøkken i underetasje fra byggeår (overflatebehandlet senere) med glatte fronter, nyere laminat benkeplate og fliser over benk; oppvaskmaskin og komfyr; avtrekk via ventilator; fliser på gulv. I tilknytning til hovedkjøkken er det grovkjøkken med skyllebenk i stål.

SPESIALROM

Toalettrom i underetasje med vinyl på gulv, gulvvarme, tapetserte vegger, malt panel i himling og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kobber med stoppekran og vannmåler på vaskerom.

Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.

Varmtvannsbereder ca. 200 liter (omtrent 2018) i vaskerom og 120 liter fra 2007 i underetasje.

Mekanisk avtrekksventilasjon med vifte på loft (2018) kombinert med naturlig tilluft gjennom vegg- og vindusventiler; enkel avtrekksvifte fra 2015 på bad/wc.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2015 i stue.

Lettklinkerpipe, vedovn i stue i hovedetasje og i underetasje; sotluke i underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent,

Eiendommen ligger i slak skråning med singlete bedd og støpte plater mot nord samt forstøtningsmur mot øst.

Drenering fra byggeår med lokal utbedring mot nord i 2025; ved arbeidene ble det påtruffet blåleire som byggegrunn i dette området.

2.3.1.2 AREAL

Utleieleilighet i underetasje på ca 59 kvm.

TBA: Balkong i loftsetasje på ca 4 kvm. Veranda i hovedetasje på ca 25 kvm.

Loft		TBA: 4 m ²	Sum BRA: 31 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Trapperom, Loftstue, Soverom		31 m ²
1.etasje		TBA: 25 m ²	Sum BRA: 103 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Grovkjøkken, Bod, Bad, Soverom, Garderobe		103 m ²
Underetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 94 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom 2, Vaskerom hoved, Hall m/trapp, Toalettrom, Vindfang, Soverom, Bad, Gang, Kjøkken, Bod, Bod 2, Vaskerom utleie, Stue		94 m ²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med asfalt, belegningstein, dekorbetong, støpte dekortrappene etc. Det er større frittliggende garasje samt utebod på tomte.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er delvis i reguleringsplan for E136/39, og i den angitt som "jord og skogbruk", resten av tomte ligger og i LNF-område i kommuneplan.
- Eiendommen ligger i aktsomhetssone i forhold til kvikkleire.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen har avløp via septiktank.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via privat veg i området, asfaltert, vegen går også til andre eiendommer over takstobjektet og det legges til grunn naboeiendommer har vegrett.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 6 100 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 12 500 pr år - varierer - vannmåler

2.3.2 GARASJE

Garasjeuthus annekst til bolig

Ålesundsvegen 1299
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1992



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Da tilleggsbygninger normalt sett ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering.

Denne garasjen har imidlertid innredet et loft med alle bo-funksjoner.

Den frittstående garasjen er oppført som garasje og er ikke dokumentert godkjent som selvstendig boenhet. Loftet er innredet med oppholds-/sovemulighet, kjøkken og bad. Opplysninger om faktisk bruk til varig opphold på loft er kjent. Rapporten omfatter en særskilt, begrenset tilstandsvurdering av bad, kjøkken og tilhørende VVS-installasjoner. Øvrige bygningsdeler i garasjen, herunder tak, yttervegger, vinduer/dører og garasjerom, er ikke tilstandsvurdert og er ikke gitt tilstandsgrad. Den begrensede vurderingen innebærer ikke at loftet er godkjent for boligformål eller at hele garasjen er vurdert etter NS 3600.2025.

UTVENDIGE FORHOLD

Frittliggende garasje fra ca 1992.

Det er betongtakstein som taktekkning.

Takkonstruksjon er en sperre/dragerkonstruksjon i tre.

Bygget er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør. 2 stk leddporter i garasje med portåpner.

INNENDIGE FORHOLD

Garaseloft er innredet med oppholdsdel/sovemulighet. Overflater med laminat på gulv og panelte vegger og himling.

Garasje i underetasje har betonggulv, malte pussede murvegger og gipsplater i innvendig tak.

VÅTROM

Bad på garaseloft fra ca. 2018 med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malt himling. Utstyrt med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte med tilluft via luftespalte ved dør. Plastsluk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 2018 med glatte finerfronter og laminat benkeplate. Utstyrt med mikrobølgeovn, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt installert. Laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap, kurser merket.

Avløpsledninger i plast.

Varmtvannsbereder ca. 200 liter av nyere dato, plassert på bad.

Elektriske anlegg fra 1992 og 2018, to mindre sikringsskap. Det er montert el bil lader.

2.3.2.2 AREAL

Loft er innredet med boligfunksjoner; bad, kjøkken, stue/sovemulighet. Enheten er ikke byggemeldt/godkjent til dette formålet.

Loft		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 61 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Trapperom, Bad, Stue/kjøkken m/sovealkove, Gang		61 m ²
1.etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 39 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasje		39 m ²

2.3.3 UTEBOD

Byggeår: 2012



2.3.3.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Utvendig er bygningen oppført i bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er av tre og tekket med pappshingel.

Innvendig er det gulvbelegg og malte plater. Det er innlagt strøm.

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

2.3.3.2 AREAL

1.etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 7 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		7 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG M/SOKKELLEILIGHET

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

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger - Bad 1.etasje **TG3**

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

A.2.1.1	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.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.5.3	Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2
A.3.22.6	Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank	TG2

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

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling **TG1**

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.3.3	Ventilasjon	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.5.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.22.3	Terrengforhold	TG1

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

A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Bad 1.etasje	
A.2.1	Våtrom -underetasje	
A.2.1	Bad utleieenhet	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.10.1	Innvendige trapper	

- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken - underetasje
- A.2.2 Kjøkken-hovedetasje
- A.2.3 Toalettrom
- A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)
- A.2.5 Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeetasje)
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.17 Yttervegg
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.21.1 Byggegrunn
- A.3.21.2 Fundamenter
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare

GARASJE

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

- A.2.1.2 Overflater – Gulv - bad garasjeloft
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

TG2
TG2
TG2

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

- A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.13.1 Vannledninger
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder
- A.2.2.2 Overflater – Gulv
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

- A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.6.2 Overflater – Gulv
- A.2.1 Bad garasjeloft
- A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.6 Loft (innredet loftetasjerom)

TG1
TG1

3.2 Enebolig m/sokkelleilighet



Byggeår: 1987

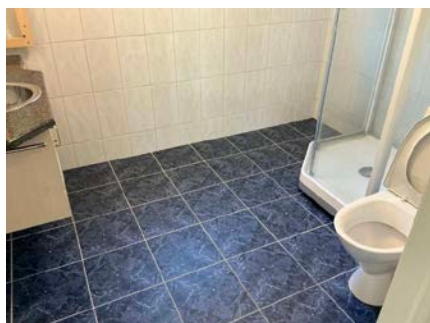
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad 1.etasje

Bad 1.etasje

Beskrivelse:

Badet hovedkonstruksjoner og tettesjikt er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave og observert materialbruk/utførelse. Rommet har flislagt gulv, vegger har flislagte overflater og malte innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Sanitærutstyret på våtrommet er fra perioden 2010-15. Det er plastsluk fra byggeår, avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg.



Bad 1.etasje

TG3 **A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger - Bad 1.etasje**
Bad 1. etasje

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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



TG1 **A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra garderoberom bak dusjsone, det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.

A.2.1 - Vaskerom hoved - Våtrom -underetasje

Beskrivelse:

Vaskerom i underetasje for hovedenhet er oppusset rundt 2018/19, ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger. Panelte innvendige tak. Det er opplegg for vaskemaskin samt en enkel benkeplate. Varmtvannstank er montert i rommet.



Vaskerom hovedenhet

TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Vaskerom underetasje

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist saltutslag og malingsavskalling på hjørne i yttervegg, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å undersøke og utbedre eventuell fuktinntrengning ved ytterveggen før malingsavskalling og saltutslag repareres, da fortsatt fukt kan medføre ytterligere overflateskader og skade på underliggende konstruksjon.

TG1 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 ca 18 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist,.

Det er ukjent om det foreligger bakenforliggende tettesjikt ved terskelen. Det er påvist fuge opp på terskelen, og samlet høydeforskjell er ca. 25 mm

Det er smøremembran og plastsluk fra ca 2018, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder, observasjoner i sluk samt noe billedokumentasjon.



Sluk vaskerom

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.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon *Vaskerom underetasje*

Beskrivelse:

Vaskerom ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventil i vegg.

Vurdering/Avvik:

- Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg.
- Det er manglende overstrømning for tilluft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonen bør forbedres ved å sikre tilfredsstillende tilluft/overstrømning og vurdere tiltak for bedre luftutskifting, da dagens løsning kan gi redusert ventilasjon og økt fuktbelastning.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

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

TG2 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra vaskerommet i yttervegg, benyttet samme hull som for rom under terreng.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men det er ikke konstatert fuktskader.
- Jamfør vurdering under rom under terreng.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av det forhøyede fuktnivået, da det foreligger risiko for utvikling av fuktskader.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører begrenset mulighet for å vurdere utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

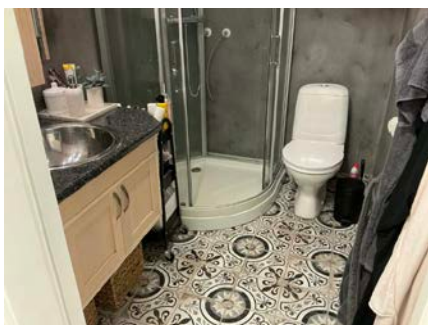
- Det foreligger usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, og tilstanden kan ikke verifiseres uten inngrep; forholdet bør følges opp ved eventuelle symptomer på lekkasje.

A.2.1 - Bad - Bad utleieenhet

Årstall: 2015

Beskrivelse:

Bad i utleieenhet er oppusset rundt 2015 basert på opplysninger i salgsoppgave og utførelse/utforming. Rommet har vinylbelegg på gulv og malte tapetserte vegger, gulvvarme. Det har malte innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant.



Bad utleieenhet underetasje

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 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 ca 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket mot dør. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

Beskrivelse:

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Det er svært vanskelig å vurdere sluk på grunn av dusjkabinettets plassering i forhold til toalett og innredning, ikke mulig å flytte på kabinett, og sluk ligger langt under kabinettet. Ikke mulig å vurdere sluk tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Sluket har begrenset tilgjengelighet for rengjøring og inspeksjon på grunn av plasseringen under dusjkabinettet, og er derfor ufullstendig undersøkt.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da malingsløsning på vegger er eldre enn 7 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet til sluket, slik at periodisk rengjøring og inspeksjon kan gjennomføres; manglende tilgang øker risikoen for redusert avrenning og at eventuelle feil ved sluk og tettesjikt ikke oppdages.
- Sluk og tettesjikt er ufullstendig undersøkt på grunn av dusjkabinettets plassering, og nærmere kontroll bør utføres dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fuktskade.
- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting eller utbedring av tettesjikt, da alder medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.



Sluk under kabinett

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert kun utifra alder.

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

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via vindus- og veggventiler.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

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

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Dusjonen grenser mot yttervegger, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot toalett, 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 er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

A.2.1 - Vaskerom utleie - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Vaskerommet i utleiedel er av ukjent alder, ingen dokumentasjon. basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse, kan maling på gulvet være utført rundt 2018, men usikkert. Rommet har malt betonggulv, vegger har malte overflater og malte innvendige tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og sluk fra byggeår.



Vaskerom utleieenhets

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Årstall: 2018

Beskrivelse:

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

Det er målt et lokalt fall på ca 16 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. Dette er et vaskerom hvor håndtering av lekkasjevann er viktigst.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Det er malingsystem som tettesjikt ukjent alder og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, med fuge 5-6 mm, totalt sett ok.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Malingsystemet er av ukjent alder og vurderes å være eldre enn 7 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alderen gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje over tid.



Sluk vaskerom utleieenhet

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

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

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet rommets våtsone er gulv mot grunnen og murvegg på vegg med vannopplegg. 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 er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert, og oppbygning og tilstand kan derfor ikke bekreftes; nærmere undersøkelser anbefales ved eventuell oppussing eller utbedring.

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 er litt over 10 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkets lysåpninger er litt over 10 cm og er ikke i henhold til kravene på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres.
- Det mangler håndløper på vegg. Håndløper bør monteres.

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

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

Beskrivelse:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue i loftsetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 9 mm.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 12 mm.

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

Trebjelkelag mellom etasjene, støpt gulv mot grunnen.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu. Avtrekksvifte fra 2018 er montert på loft

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Kobberrør

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Stoppekran og vannmåler er montert i vaskerom.

Vurdering/Avvik:

- Vannledningene er av kobber og over 33 år gamle, med usikker fremtidig funksjon. Ved eventuell oppgradering av våtrom vil utskifting av vannrørene være naturlig.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannledningene er eldre kobberrør med usikker fremtidig funksjon; ved eventuell oppgradering av våtrom bør utskifting planlegges, da alderen medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i bygninger fra denne tiden.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Boligen har en 200 l varmtvannstank. Tanken er plassert i vaskerom, den er av nyere dato, ca 2018. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet. I underetasje er det en 120 l tank fra 2007.

TG1 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:

Varmepumpe luft til luft fra 2015, montert i stue.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

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

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

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

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken - underetasje

Kjøkken underetasje

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, malt i ettetid. Den har glatte fronter og nyere laminat benkeplate, fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er avtrekk via ventilator av eldre dato. Det er fliser på gulv.

Det er montert vannsystem og komfyrvakt.



TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging

Kjøkken underetasje

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig kontroll av funksjon og tilstand, samt planlegging for fremtidig utskifting grunnet alder. Det er økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Kjøkken underetasje

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader, avflassing av maling på innredningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Innredningen bør utbedres og overflatebehandles som følge av registrerte skader og avflassing av maling. Ved manglende utbedring kan skadene utvikle seg og medføre ytterligere overflateslitasje.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken-hovedetasje

Årstall: 2019

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra ca 208/19. Den har malte profilerte fronter, laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer; side by side kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er avtrekk fra kokesone via ventilator, samt montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er laminat på gulv.



TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:

Toalettrom i underetasje har vinyl på gulv, gulvvarme. Det er tapetserte vegger, malt panel i innvendige tak. Det er toalett og innredning med servant. Det er avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg og tilluft ved dør.



TG1 A.2.3.2 - Overflater – Gulv

TG1 A.2.3.3 - Ventilasjon

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

I loftetasje er det malte tapetserte veggflater og malt panel innvendige tak. Det er parkett på gulv
Boligen har i hovedetasje malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Det er laminat på gulv. I tilknytning til kjøkken er det et grovkjøkken med skyllebenk i stål.

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

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

Beskrivelse:

Underetasjen har i hoveddelen fliser på gulv, malte, tapetserte vegger og nymalte murpaneler i innvendige tak.
I utleieenheten er det laminat og fliser på gulv, malte, tapetserte vegger og malte innvendige tak.
Det er foretatt hulltaking i vaskerom i hjørne mot nordvest.

TG1 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.5.2 - Overflater – gulv

TG2 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot vest i vaskerommet. I åpningen er det registrert en oppbygning med sponplate, plastfolie, isolasjon og svartpapp inn mot grunnmuren. Fukttinnholdet i treverk ved hulltakingen ble målt til 19–20 vektprosent.

Vurdering/Avvik:

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot vest i vaskerommet. I åpningen er det registrert sponplate, plastfolie, isolasjon og svartpapp inn mot grunnmuren. Fukttinnholdet i treverk ble målt til 19–20 vektprosent. **Dette er en forhøyet fuktverdi som gir risiko for fuktskader** i den utforede konstruksjonen.

Det er også registrert saltutslag og avflassing av maling på malt mur mot nord i samme område. Disse forholdene tyder på utvendig fuktbelastning. Plastfolien kan begrense konstruksjonens mulighet for uttørking innover. Omfanget av eventuell skjult skade kan ikke fastslås ut fra hulltakingen alene.

Det har i 2025 vært utført noe utbedring av drenering mot nord på boligen jamfør drenering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktbelastningen, samt tilstanden i den utforede veggen. Terrengforhold, drenering og utvendig fuktsikring bør inngå i vurderingen. Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for skader på treverk og øvrige organiske materialer, samt ytterligere avflassing på murveggen. Utbedring av veggkonstruksjonen bør vurderes når fuktårsaken er avklart. Det vil være en fordel at også denne veggen har åpen mur uten utforet trevegg, slik som nordveggen på vaskerommet.



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er lettklinkerpipe fra byggeår, vedovn i stue i hovedetasje og i stue i underetasje.
Sotluke i stue i underetasje.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

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

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående og noe liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass, endel glasslister er fornyet, alle vinduer og dører er fra byggeår.

Det er malt hovedytterdør til boligen.

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Vurdering/Avvik:

- Det mangler gnagesikring (musetetting).
- Det er registrert punktvis skader på kledning eller overflatebehandling, og særlig vestveggen fremstår slitt.
- Overbygg mot øst på forstøtningsmur har en noe enklere konstruksjon, stedvis noe slitt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende gnagesikring bør utbedres for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
- Punktvis skader og slitasje på kledning og overflatebehandling, særlig på vestveggen, bør utbedres og overflatebehandlingen fornyes for å hindre videre fuktpåvirkning og nedbrytning.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:

- Enkelte vinduer har punktvis skader på materialet eller overflatebehandlingen.
- Vinduer og ytterdører er fra 1987, og alder tilsier usikker fremtidig funksjon særlig i forhold til punktering av glass etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvis skader på materialer og overflatebehandling bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning.
- Vinduene er eldre enn 35 år, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Jevnlig kontroll anbefales, og fremtidig utskifting bør planlegges.
- Det er påregnelig med stedvis utskiftningsbehov av vinduer/dører fremover.

A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon i treverk, besiktiget fra innredet loft mot øst og fra kottluke over den vestlige delen. Denne delen har plater på gulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist buler og fuktmerker i undertaksplatene, kan tyde på tidvis kondensering i takkonstruksjonen, som kan skyldes begrenset ventilering i enkelte områder.
- Utvendig del av dragere mot sør og vindskier er slitt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Begrenset ventilering og lufting av yttertaket bør undersøkes og forbedres ved behov, da buler og merker i undertaksplatene kan tyde på tidvis kondensering med risiko for fuktbelastning og skader.
- Dragere og vindskier må vedlikeholdes, lokal utskiftning av vindskier kan ikke utelukkes



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

Beskrivelse:

Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak.

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

Undertak er av undertakstplater.

Enkelt overbygg mot øst har pappshingel som taktekking, ukjent alder.

Taket (takkonstruksjon, taktekking 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:

- Tekking er over 18 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.
- Det er stedvis registrert en del mosegroing.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og stedvis mosegroing bør taktekingen følges opp jevnlig, med fjerning av mose ved behov og planlegging for fremtidig utskifting, da forholdene kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid.



A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

Det er stigeledd for feier.

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

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt, kun besiktiget fra bakkenivå. Jømfør aldersvurdering under takteking/beslag.

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

TG1 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra loftstue til sørvendt gavlbalkong på ca 4 kvm, trekkverk med høyde ca 0,91 m.

Det er utgang fra stue til sørvestvendt treveranda på ca 25 kvm, trekkverk med høyde ca 0,91 m.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkene på gavlbalkongen og verandaen har ikke høyde i henhold til forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverkene bør utbedres, men ikke krav om dette.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge eiers representant ble det ved utbedring av drenering i 2025 påvist blåleire i disse områdene.

A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

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

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker, utvendig pusset.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Drenering er fra byggeår, det var den gang var det normalt med drenerør og utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast). I 2025 har eier foretatt noe utbedring av drenering mot nord, ifølge eiers representant var det begrenset med eksisterende drenering i dette området.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Dreneringen er eldre enn 25 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales nærmere undersøkelse av forhøyet fuktnivå i kjellervegg og/eller kjellergulv, samt vurdering av behov for utbedring av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktskader. Jmfør Rom under terreng.
- Store deler av dreneringen er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig oppfølging anbefales, og utskifting eller omfattende utbedring bør planlegges da funksjonssvikt kan medføre lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler.

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

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Det er en forstøtningsmur mot øst i betongstein, delvis overbygd i bakre deler, men ikke fullført eller fjernet rekkverk mot øst.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring mot øst ved forstøtningsmuren. Rekkverk bør monteres for å hindre fall fra høyde.

TG1 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i en slak skråning. Det er påvist tiltak i form av singlede bedd etc mot nord som skal ta av noe vann fra skråning, støpte platter mot nord.

TG2 A.3.22.6 - Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank

Beskrivelse:

Det er septiktank fra byggeår, ukjent materiale.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av septiktankens alder. Tanken er over 25 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting; det er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje og behov for akutt utskifting.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Bygningen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel. Det anbefales å innhente nærmere vurdering av skredfaren. Dette kan medføre behov for tiltak ved eventuelle nye søknadspliktige tiltak på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

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

3.3 Garasje



Byggeår: 1992

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad garasjeloft

Bad - garasjeloft

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Badet er fra ca 2018, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse. Rommet er utført med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak. Badet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv - bad garasjeloft

Bad garasjeloft

Beskrivelse:

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

Det er målt et lokalt fall på 10 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Fallforholdene medfører risiko for at bruksvann ved direkte dusjing brer seg utenfor slukets nedslagsfelt og blir stående på gulvet. Dusjkabinett reduserer dagens belastning, men bør opprettholdes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fallforholdene kan medføre at bruksvann blir stående utenfor slukets nedslagsfelt ved direkte dusjing. Dusjkabinett reduserer dagens belastning, men bør opprettholdes; ved endret bruk bør fallforholdene utbedres.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt, men fuge på ca 10 mm.

Det er smøremembran på gulv, baderomsplater på vegger og plastsluk, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk ukjent alder, vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

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

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjsone, det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt bør fremskaffes, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og forventet funksjon.

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

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.

Kurser i rørskapet er merket.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Bygget har en 200 l varmtvannstank av nyere dato. Tanken er plassert i bad. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

A.2.2 - Stue/kjøkken m/sovealkove - Kjøkken

Kjøkken - garasjeloft

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte finerfronter og laminat benkeplate fra ca 2018.

Det er utstyrt med hvitevarer bestående av micro, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er i tillegg installert komfyrvakt. Det er på gulv laminat. Det er ukjent om det er vannstoppsystem.

TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

TG2 A.2.2.3 - Vann- og avløpsledninger

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke påvist synlig fuktføler med vannstopppventil på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør monteres godkjent fuktføler med vannstopppventil på kjøkkenet for å begrense risikoen for vannskader ved lekkasje.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

2018

Årstall: 2018

TG1 A.2.2.6 - Innredning



A.2.6 - Loft (innredet loftetasjerom)

Beskrivelse:

Loftet har laminat på gulv, panelte vegger og innvendige tak.

TG1 A.2.6.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.6.2 - Overflater - Gulv

3.4 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?

Ja

Dato for inspeksjon: 02.03.2026

Referansenummer: 29026

Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?

Ja

Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?

Nei

Avvik er lukket, og det foreligger bekreftelse på avsluttet tilsyn.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det ligger på boligmappa.no samsvarserklæring fra;

15.12.2025 fra Elbra AS

fra 20.11.2018 fra System Elektro AS

fra 3.10.2017 fra System Elektro AS.

På grunn av dødsbo har det ikke vært mulig å få åpnet opp filene, ukjent nøyaktig hva arbeidet har vært.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Nei

Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i boligen har vært kontrollert de siste fem årene, vurderes det ikke å være behov for en ny elkontroll på befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

3.5 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav, men det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

Når det gjelder garasjen;

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav, men det er ukjent hvordan brannskille og gasstetthet mot garasje er utført.
- I byggevedtak er det gjort følgende vedtak:
 - VEDTAK: Bygn.sjefen godkjenner dei endra teikningane på fylgjande vilkår: i.
 - Bjelkelag over garasje må utførast i brannklasse B–EO med ubrennbar underkledning. m'.
 - Vegg mot hovedhuset må også utførast i brannklasse B–BO, jfr. Byggeforskrift–B7. kap.30:32 og 30:41

3.6 Lovlighetsmangler

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

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

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

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

Bolighuset:

- På loft så fremgår dette på godkjent tegning som uinnredet areal; idag innredet med loftstue og soverom,

søknadspliktig bruksendring.

- Hovedetasje idag samsvarer med godkjent tegning.
- I underetasje så er ene boden omgjort til vaskerom, søknadspliktig bruksendring.

Garasje:

- Det er i den kommunale info-pakken ikke mottatt plantegninger av garasjen, kun fasader og vedtak. Vedtaket er tydelig på at det er "garasje" som er godkjent IKKE boenhet.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	30.09.2026
Estimert markedsverdi	4 600 000

Enebolig med utleieenhet i underetasje fra 1987 + større garasje på stor tomt beliggende på Abelseth på Sjøholt i Ålesund kommune.

Eiendommen ligger på ei stor tomt med svært gode sol og utsiktsforhold mot sør, noe støy fra E39/136.

Boligen og garasjebygg har gjennomgått endel oppgradering fra 2018 og utover, mens endel konstruksjoner er fra byggeår og står foran oppgradering jamfør tilstandsrapport.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Enebolig m/sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	7 458 336
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 350 000

Teknisk verdi Enebolig m/sokkelleilighet (avrundet fra 5 208 336)	5 200 000
--	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 850 000

Teknisk verdi Garasje	1 650 000
------------------------------	------------------

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	126 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 40 000

Teknisk verdi Utebod (avrundet fra 86 000)	90 000
---	---------------

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	10 084 336
Diverse tillegg alle bygg	100 000

Fradrag alle bygg	- 3 240 000
Teknisk verdi alle bygg	6 940 000
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	7 540 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Kruthusvegen 2 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1997 Soverom: 5	05/31/2024	5 900 000	6 080 000	22 029 Areal: 276 m²
Furlivegen 167, 6260 SKODJE Byggeår: 1975 Soverom: 4	09/08/2026	3 450 000	3 450 000	18 449 Areal: 187 m²
Martinusbøen 2, 6240 ØRSKOG Byggeår: 2010 Soverom: 5	05/25/2022	4 950 000	5 000 000	25 907 Areal: 193 m²
Solnørdalsvegen 103, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1975 Soverom: 2	03/26/2025	3 550 000	3 700 000	19 892 Areal: 186 m²
Farbrorvegen 2 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1986 Soverom: 4	09/17/2026	5 300 000	6 400 000	Areal: 0 m²
Slettelunden 2, 6260 SKODJE Byggeår: 1979 Soverom: 4	06/06/2018	3 400 000	3 400 000	17 000 Areal: 200 m²
Amtskulevegen 27, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1923 Soverom: 4	02/05/2025	3 750 000	3 800 000	14 729 Areal: 258 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	24 485 kr
----------------------------------	-----------

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringsplaner			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	20.10.1986		Nei
Ferdigattest	15.12.1987		Nei
Egenerklæring	21.09.2026	Dødsbo - ikke utfylt punkter	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 UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

I praksis innebærer dette:

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

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

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

vurdering.

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

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

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

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

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

AREAL

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

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

DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

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

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

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

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

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

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

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

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

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

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

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

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

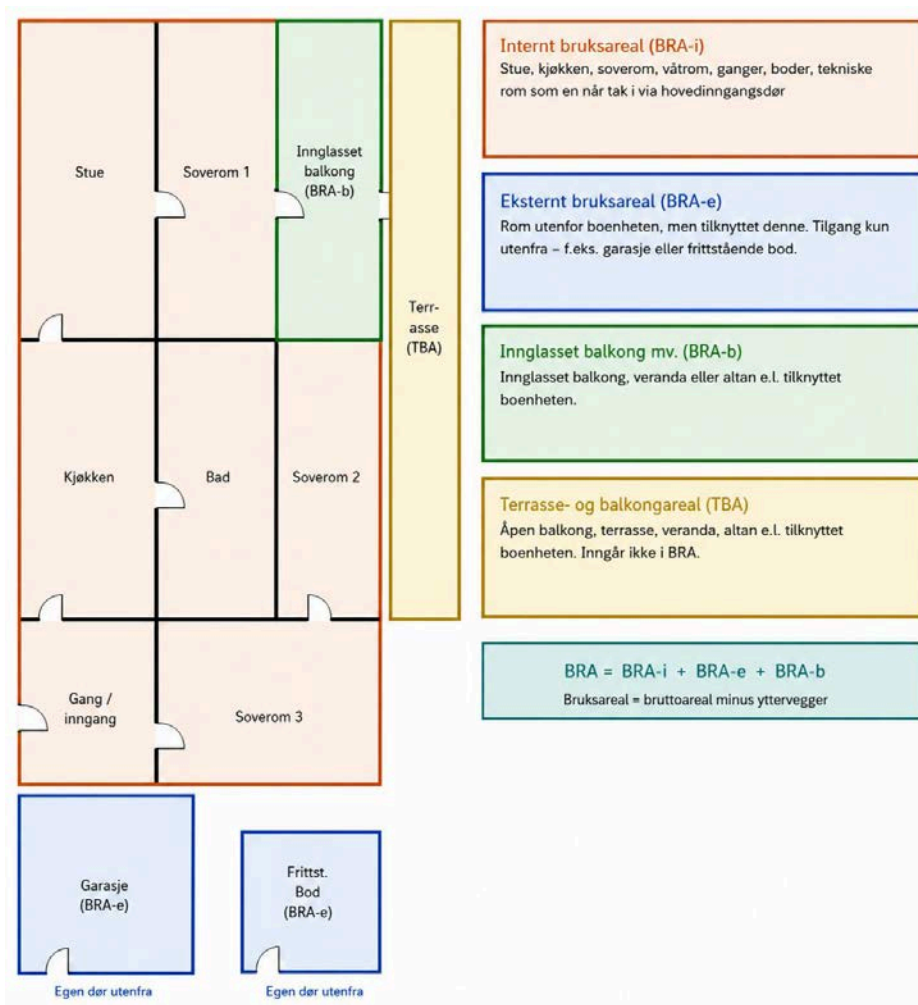
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

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



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	01.10.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0221/26	

Selger 1 navn
Wilhelm Falch Knudsen

Gateadresse	
Ålesundsvegen 1297,1299	

Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Yngve Møller krabbe knudsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Yngve Møller krabbe knudsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0221/26

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wilhelm Falch Knudsen	d764a3a9d70d4bb7a77a 29666c4f1cc737255925	21.09.2026 15:05:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0221/26

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



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Trase	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
Traktorveg hvit bakgrunn	 Sti	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Sluk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	Eiendomsteig	 Bebyggelse 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

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Trase	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Hekk	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Byggetiltak Ca. angivelse	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Jord- og skogbruk
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	

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

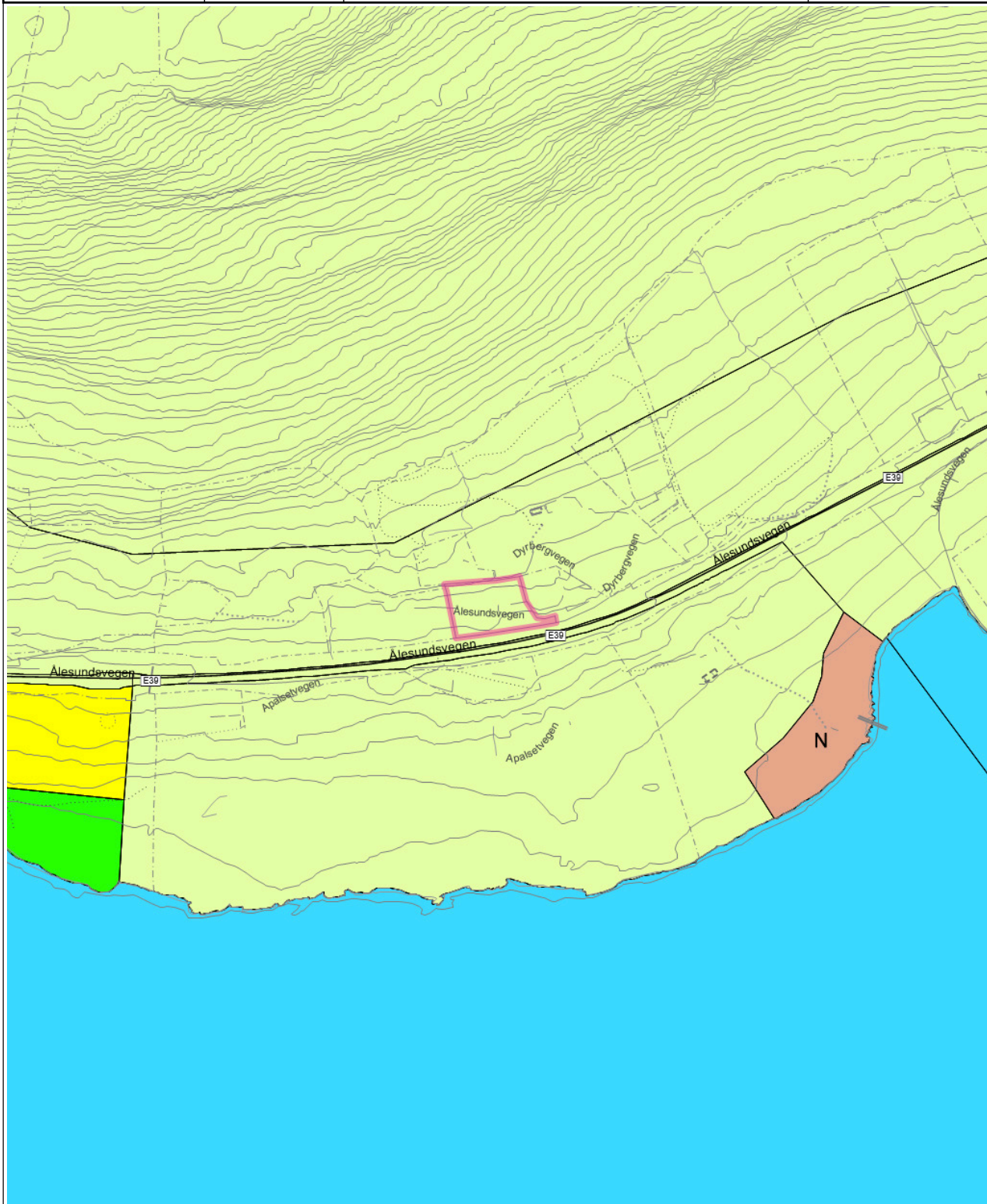
Eiendom: Gnr: 707 Bnr: 59 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ålesundsvegen 1299
6240 ØRSKOG, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Europavegboks	 Europaveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Loddrett mur
 Slipp	 Stikkrenne	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant	 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Boligområde - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 Annet byggeområde - Nåværende	 LNF-område - Nåværende
 LNF-område m/spredt boligbebyggelse - Nåværende	 Akvakulturområde - Nåværende	 LNF-område i sjø og vassdrag - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



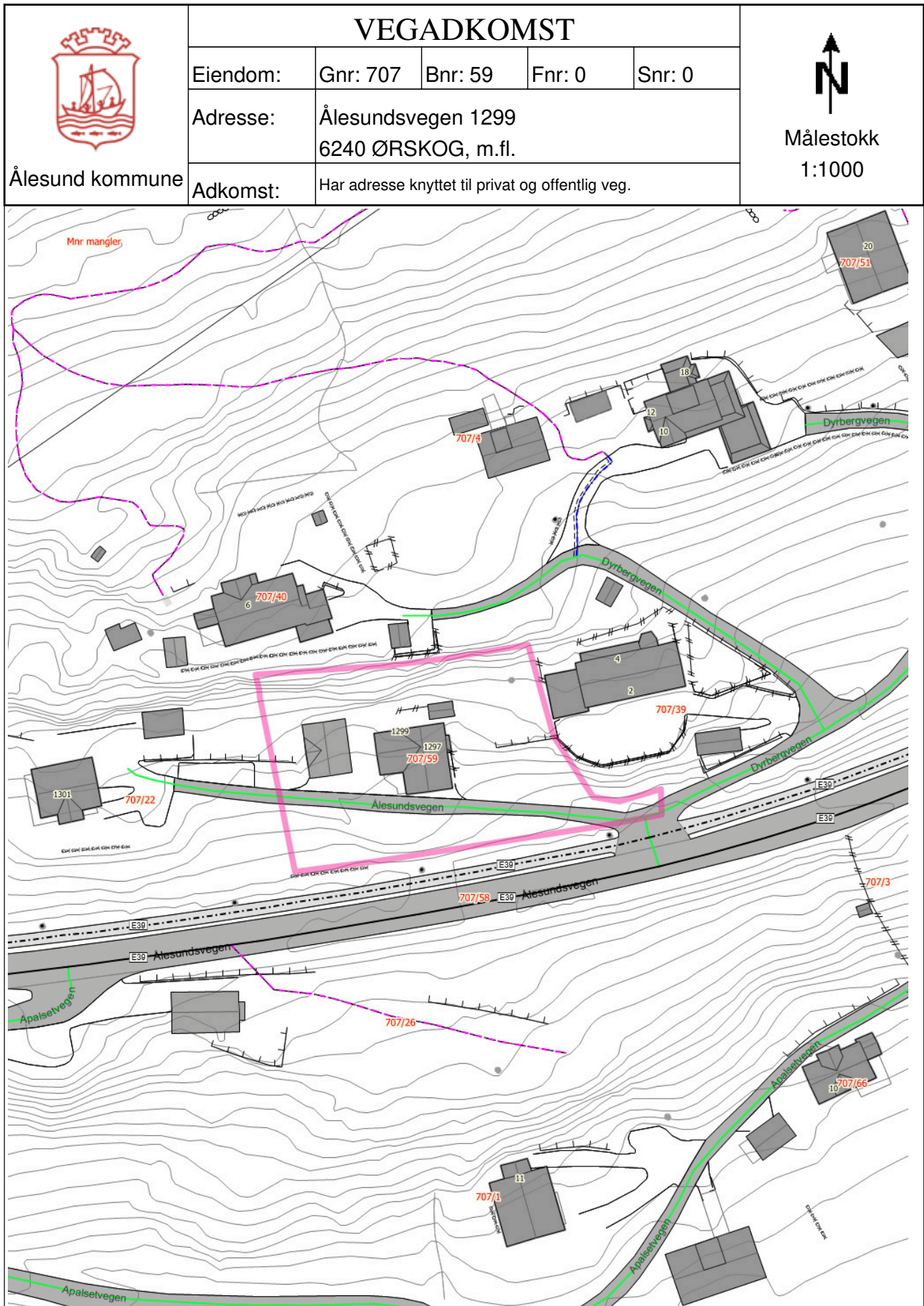
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
• Eiendomsteig	 Traktorveg midtlinje	 Sti
• Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Trase
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Traktorveg
 Hekk	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	

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

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

707 59 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (13)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord](#)

[Vassdragsområde](#)

[Aktsomhetskart for jord- og flomskred](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Aktsomhetskart for snøskred](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Løsmasser](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for kvikkleireskred](#)

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-08-25	Kart



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)
 ■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		1130.21m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		1169.56m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

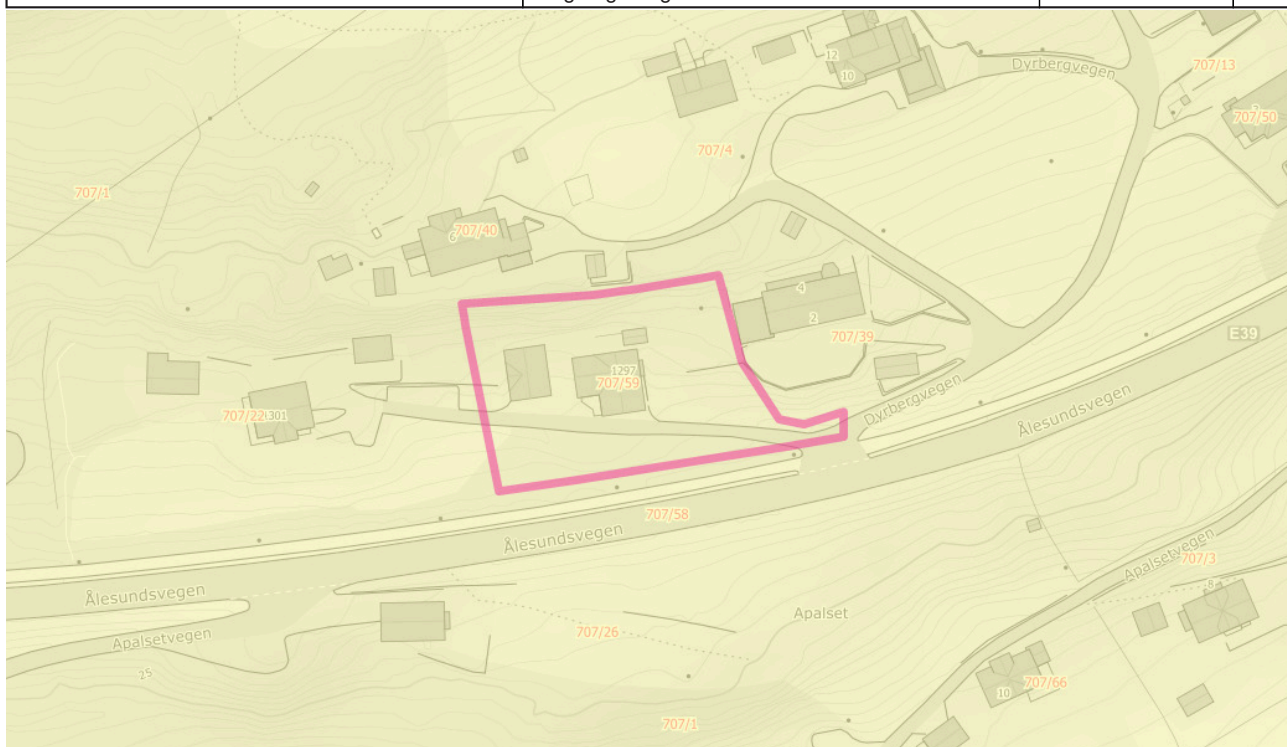
Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Geologi

Datasekk	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		2299.76m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



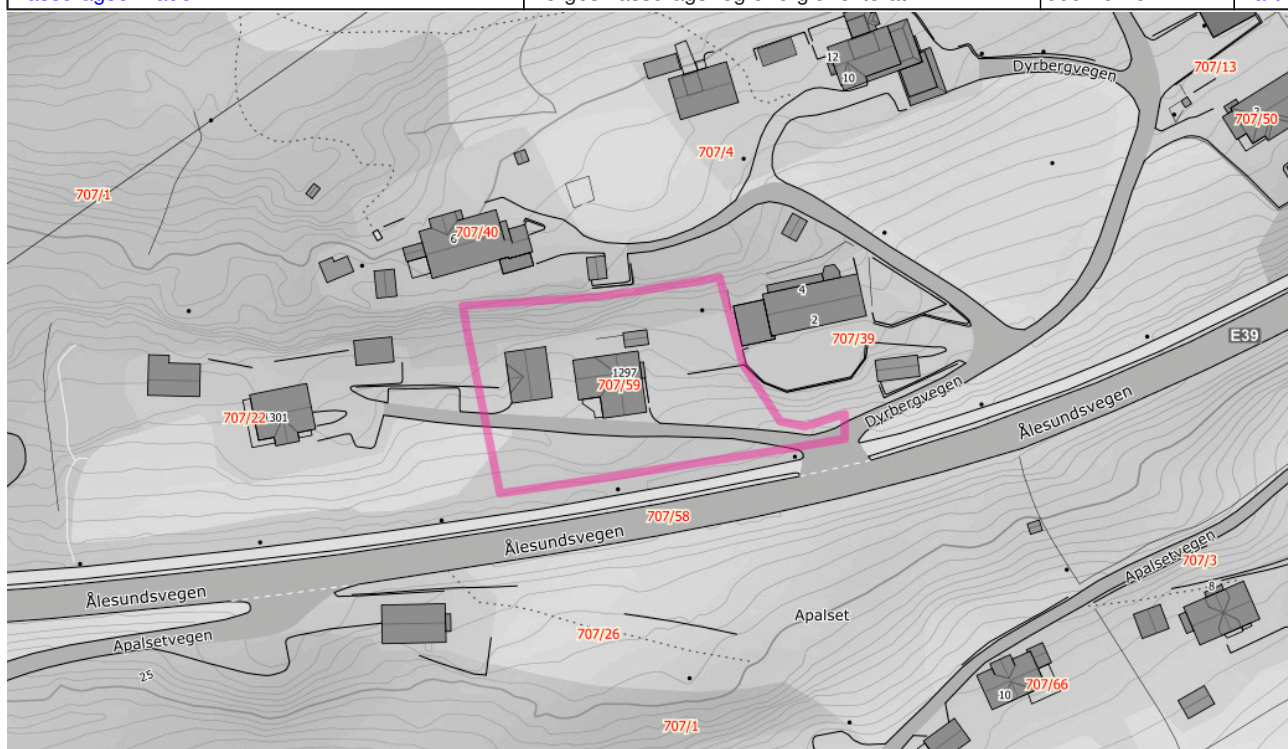
■ Løsmasser - Tynn morene	■ Løsmasser - Marin strandavsetning
--	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		2299.76m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		2299.76m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		2299.76m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
 Naturtyper - Kalklindeskog
 Naturtyper - Slåttemyr
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-09-15	Kart



 Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	1	x		2299.76m ²

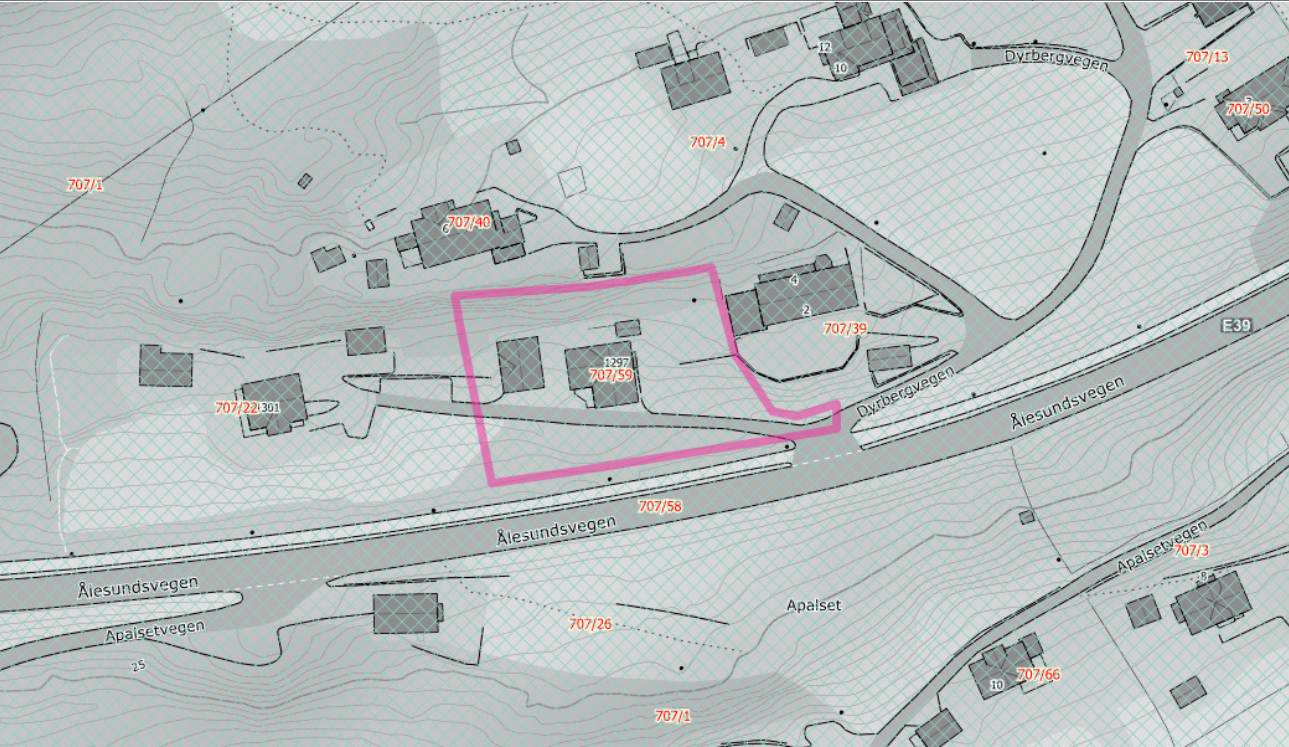
Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred
Skred analyseområde

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		2299.76m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Dataseett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-09-06	Kart



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		2299.76m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-09-10	Kart



 KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		2299.76m ²

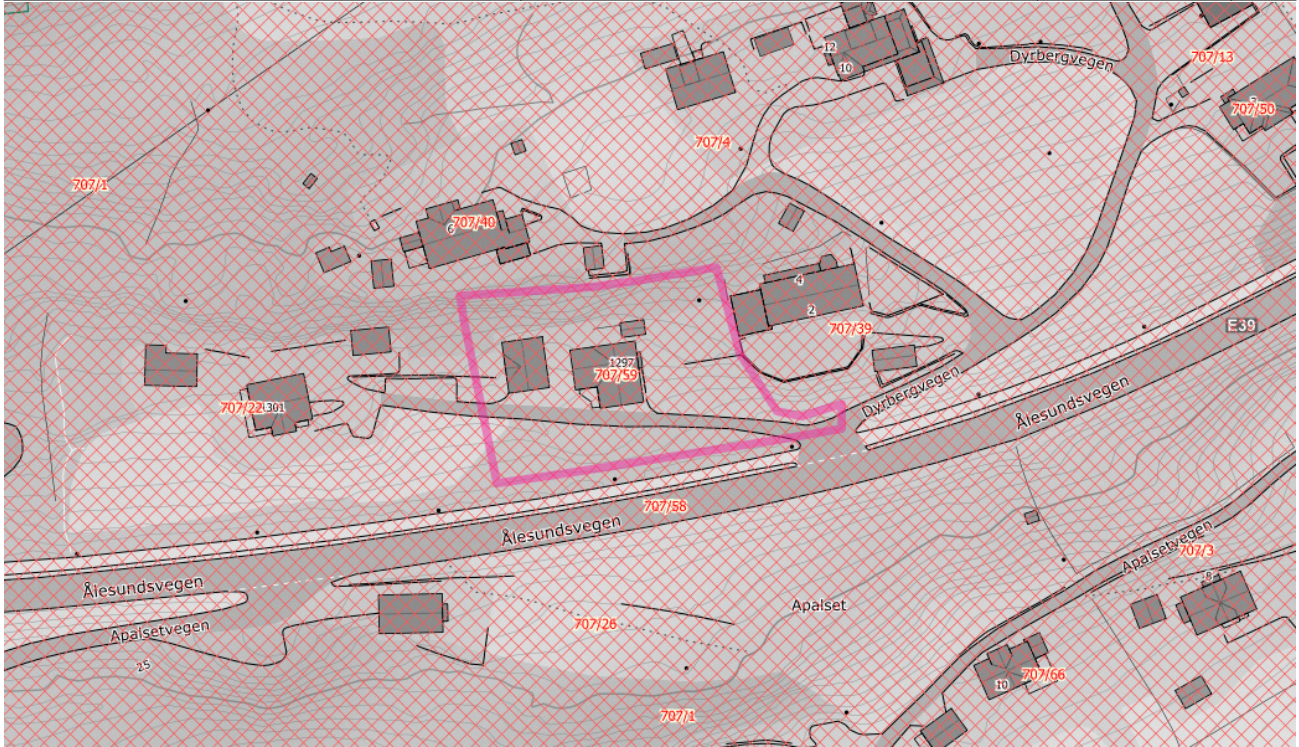
Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning
 Skredhendelse - Jordskred
 Skredhendelse - Snøskred
 Skredhendelse - Ikke angitt
 Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall
 Skredhendelse - Leirskred
 Skredhendelse - Undervannskred
 Kvikkleire - Risikoklasse 5
 Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred
 Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
 Skredhendelse - Steinskred
 Kvikkleire - Risikoklasse 4
 Kvikkleire - Risikoklasse 1

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart



-  S3 Snøskred aktsomhetsområde
-  Skog med betydning for snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		2299.76m ²

Tema uten treff:

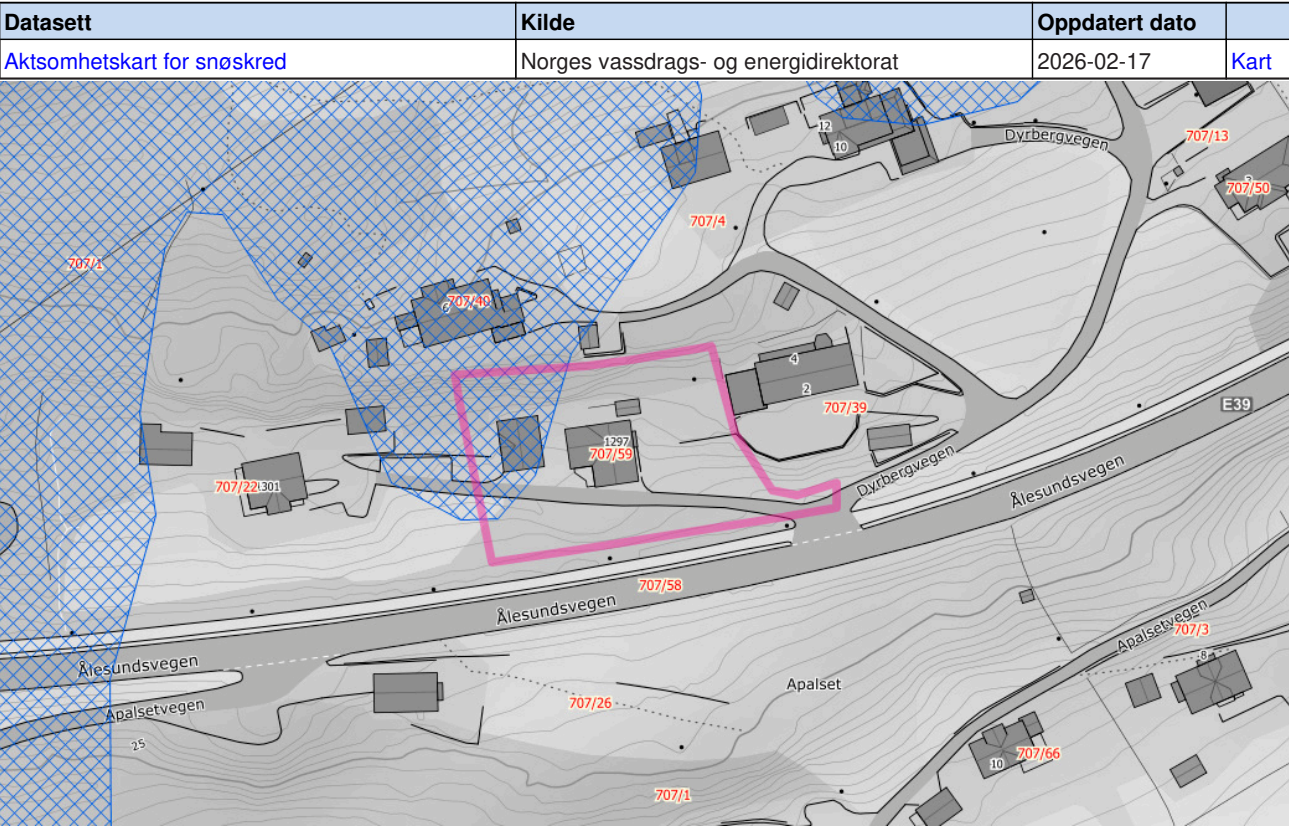
Skog med betydning for snøskredfare

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart



 S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		2299.76m ²



 S2 Snøskred med skogeffekt
aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		481.23m ²

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	707	59	0	0	1	2299.76m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	1	165.51m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	95.17m ²

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
LNF-område m/spredt boligbebyggelse	Nåværende	2299.76m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
15231982003	Områdene omkring E69, Parsell Sjøholt Apalset	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1246.73m ²

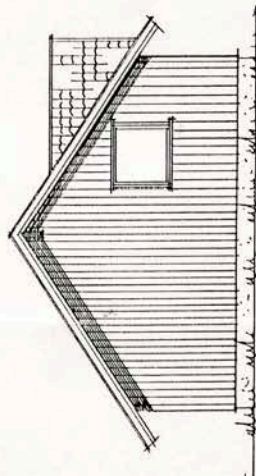
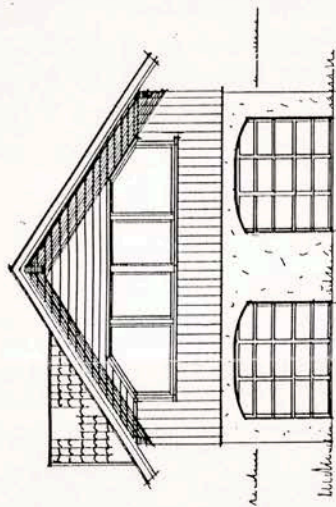
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	1.39m ²
Kjørevei	14.53m ²
Jord- og skogbruk	1230.81m ²

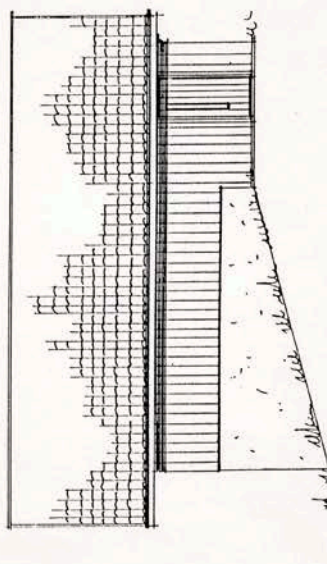
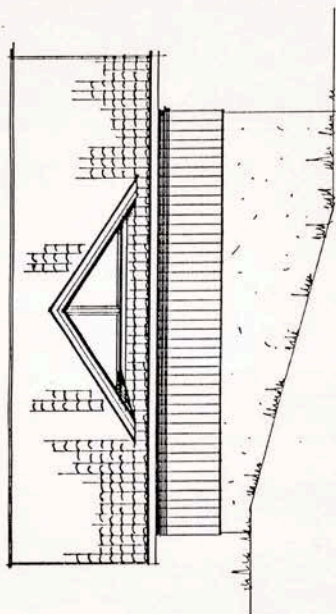
Datasett uten treff/status ukjent (56)

Tettsteder 2025	Byggeforbudssoner kraftledninger
Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Forurenset grunn
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låsettingsplasser	Reindrift - Reindriftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Nedbørfelt til hav
Inngrepsfri natur i Norge	Markagrensen
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



Ørskog Kommune
Teknisk afd.
Dato: 28/9-91
Arkiv: 107/22
-380



Dato	Konstr./Tegnet	Godkendt	Målestok	Ersatning for	
			1:100	Ersatning af	
PÅBYGG GARAGE NR. 12111 SKARV 6240 SJØHOLT			FASADER		
Hemmelig			Bemærkning:		

Ark.

(Kommune)

ØRSKOG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Meldar

ØRSKOG BRUK A/S
6240 SJØHOLT

Byggherre

KJELL SKARBJØ
6290 HARAMSØY

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad

"RUDDBERG"

Gnr.

107

Bnr.

22

Festenr.

Seksjonsnr.

Dykkar søknad	Dato	10.10.86	
Kva slag arbeid	NYBYGG		
Kva slag bygg	BUSTADHUS		
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	
	ØRSKOG BYGN. RÅD	20.10.86	133/86
Merknader	Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller dei gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for (jfr. § 93) Ei slik bruksendring krev særskild godkjenning. Evt. merknader: Inngerv		

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
SJØHOLT	15/12-87	ØRSKOG BYGNINGSRÅD J. Skarbjø

KOPI SENDT	☒ ansvars- havande	Namn	Adresse
	☐ andre	ODDV. FURSTRAND	6240 SJØHOLT
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

D-sak 7/91

Jnr.380/91

Ark.107/22

Dato:17.07.91

KJELL SKARBØ, 6240 SJØHOLT
BYGGEMELDING FOR GARASJE PÅ GNR.107, BNR.22.

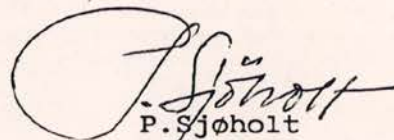
Byggemelding motteken 08.05.91. Gjenpart av nabovarsel vart motteken 27.06.91. Det har ikkje kome merknader frå naboane.

Søknaden gjeld oppføring av frittliggande garasje med grunnflate 45 m².

Det meste av eigedomen kjem innanfor det området langs E 69 som har stadfest reguleringsplan. Omlag halvparten av garasjen ligg innanfor regulert område, 8 m bakanfor byggelina mot riksvegen.

VEDTAK: Bygningssjefen godkjenner byggemeldinga under føresetnad av at gjeldande bestemmelser i plan- og bygningslova og byggeforskriftene vert følgde under arbeidet.

O.Saure
bygn.sjef


P.Sjøholt
avd.ing.

Denne avgjerda er teken av bygningssjefen i medhald av plan-og bygningslova prgr.93 andre ledd.

Vedtaket kan klagast til bygningsrådet.

Eventuell klage må vere skriftleg og må vere innsendt eller postlagt til Ørskog bygningsråd, 6240 Sjøholt innan 3 veker etter at denne meldinga kom fram til adressaten.

I klaga må nemnast det vedtaket klaga gjeld og den endringa klagaren ynskjer. Jfr. Forvaltingslova kap.VI.

D-sak 11/91

Jnr. 380

Ark. 107/22

Dato: 25.09.91

KJELL SKARBØ, 6240 SJØHOLT.
ENDRA TEIKNING FOR GARASJE PÅ GNR. 107, BNR. 22.

Ny teikning motteken 20.09.91. Eg viser elles til D-sak 7/91.

I høve til tidlegare godkjend teikning er rafta løfta omlag 1,2 m for å få meir nyttbart areal på loftet over garasjen. På vestsida er det ark med vindu. I gavlveggen mot syd er vindusutforminga endra. Loftrommet er opplyst å skulle nyttast til hobbyrom.

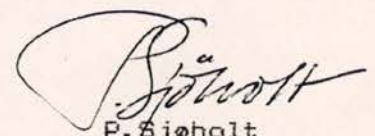
Sidan ein no får eit overliggande rom like stort som garasjedelen, og avstanden til hovedhuset er mindre enn 8 m, må det stillast branntekniske krav til bjelkelag over garasje og til vegg mot hovedhuset, jfr. Byggeforskrift-87, kap. 30:32 og 30:41.

VEDTAK:

Bygn.sjefen godkjenner dei endra teikningane på fylgjande vilkår:

1. Bjelkelag over garasje må utførast i brannklasse B-30 med ubrennbar underkledning.
2. Vegg mot hovedhuset må også utførast i brannklasse B-30, jfr. Byggeforskrift-87, kap. 30:32 og 30:41

O. Saure
bygn. sjef


P. Sjøholt
avd. ing.

Denne avgjerda er teken av bygningssjefen i medhald av plan-og bygningslova prgr. 93 andre ledd.
Vedtaket kan klagast til bygningsrådet.
Eventuell klage må vere skriftleg og må vere innsendt eller postlagt til Ørskog bygningsråd, 6240 Sjøholt innan 3 veker etter at denne meldinga kom fram til adressaten.
I klaga må nemnast det vedtaket klaga gjeld og den endringa klagaren ynskjer. Jfr. Forvaltingslova kap. VI.

(Kommune)

Ørskog

BYGGJELØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar

Kjell Skarbø

6240 SJØHODET

Byggherre

Kjell Skarbø

6240 SJØHOLT

BYGGJELØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad

Abelset - Sjøholt

Gnr.

107

Bnr.

22 og 26

Festenr.

Seksjonsnr.

Dykkar søknad	Dato 23.april 1991		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Garasjåge		
Behandling/vedtak	Bygningssjefen i Ørskog	Vedtak dato 17.juli 1991	Saksnr. D-sak 7/91
Merknader	- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. - Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93. - Det kan først kontroll med byggearbeidet, jfr pbl. § 97. - Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Sjøholt	18.juli 1991	BYGNINGSSJEFEN I ØRSKOG <i>[Signature]</i>

KOPI
SENDTansvars-
havande

andre

Namn

Adresse

Namn

Adresse

Namn

Adresse

Namn

Adresse

K-blankett 5137 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-87

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

108

TINGLYST
 29 MAR 2004
 SUNNMØRE TINGRETT
 DAGBOKNR. 4587

ERKLÆRING

Vedrørende eiendommene gnr. 107, bnr. 22 og bnr. 59 i Ørskog.

Eieren av eiendommen gnr. 107, bnr. 59 gir herved eieren av gnr. 107, bnr. 22 veirett over adkomstveien slik den i dag ligger, til og fra riksveien. Rettigheten er stedseverende.

Eierene av gnr. 107, bnr. 22 og gnr. 107, bnr. 59 skal i fellesskap vedlikeholde den delen av veien som er felles.

Likeledes skal ledninger for vann, kloakk, tele m.v. ligge slik de i dag ligger, også med stedseverende virkning.

Ørskog, den 26.03.04

Eier av gnr. 107, bnr. 22

Eier av gnr. 107, bnr. 59

Solveig L. Skarbø Kjell Skarbø
 Solveig Skarbø Kjell Skarbø

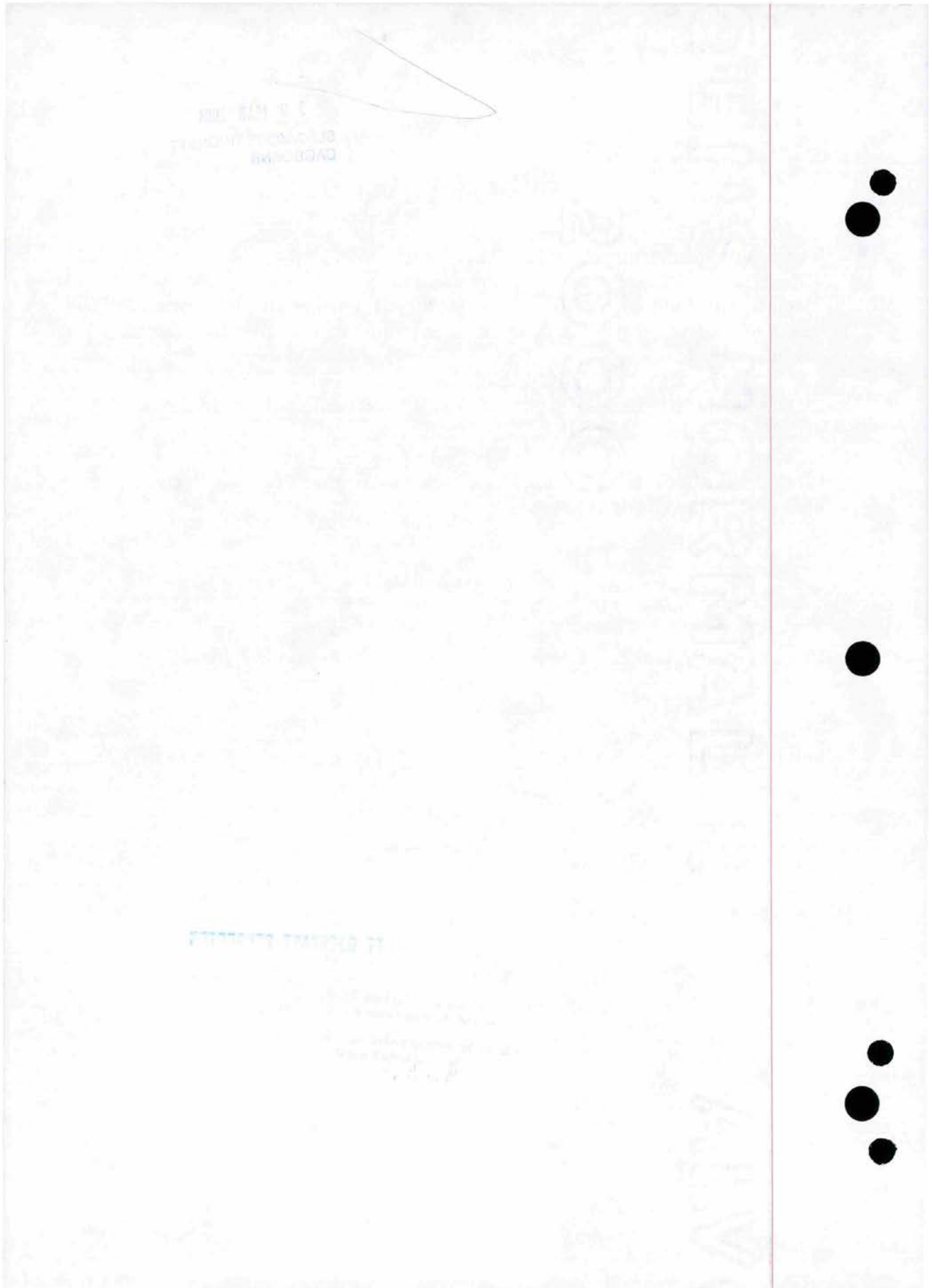
Solveig L. Skarbø Kjell Skarbø
 Solveig Skarbø Kjell Skarbø

RETT GJENPART BEKREFTES

Paulsen & Bakke AS
 Statsautoriserte eiendomsmeglere
 St. Olavs Plass • Notenesgt. 10 • 6002 Ålesund
 Tel. 70 10 20 30 • Fax 70 10 20 40
Kent Vinje



Doknr: 4587 Tinglyst: 29.03.2004 Emb. 058
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Adresse

Ålesundsvegen 1299, 6240 ØRSKOG

Dato for energimerking

09.10.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-367141

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10236436

Gårdsnummer

707

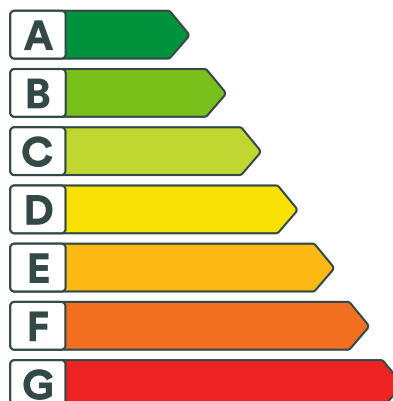
Bruksnummer

59

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1987

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

289,0 m²

Oppvarmet bruksareal

289,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

167,61



Ålesundsvegen 1299, 6240 ØRSKOG

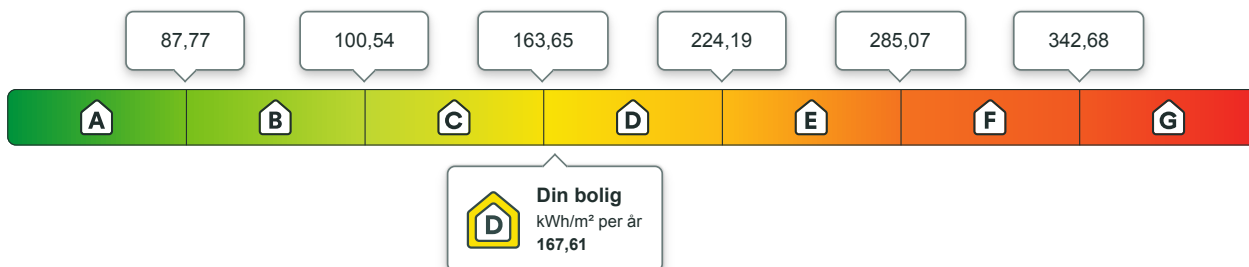


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
46 342,59

kWh/m² per år
160,35

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Ålesundsvegen 1299, 6240 ØRSKOG



Detaljering

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

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



Ålesundsvegen 1299, 6240 ØRSKOG



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

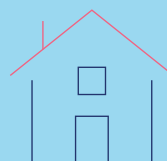
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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: 1-0221/26

Adresse: Ålesundsvegen 1297,1299, 6240 ØRSKOG, gnr.
707, bnr. 59 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/