

Farbrorvegen 2

SJØHOLT

notar



Prisantydning Kr. 5 300 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 308/346 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Farbrorvegen 2

**Stor arkitekttegnet enebolig | Meget attraktiv
tomt & beliggenhet | Nydelig fjordutsikt |
Vestvendt med gode solforhold**

Adresse	Farbrorvegen 2 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 5 300 000,-
Omkostninger	Kr 151 490,-
Totalpris	Kr 5 451 490,-
BRA-i/BRA Total	308/346 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986
Soverom	4
Etasje	3

En sjelden anledning byr seg på Sjøholt. En stor og flott arkitekttegnet enebolig med en svært attraktiv beliggenhet selges. Flott tomt med vestvendt orientering og nydelig utsikt mot Ørskogvika og Storfjorden samt gode solforhold som kan nytes gjennom døgnet. Barnevennlig og populært område like ovenfor nyere barne- og ungdomsskole samt flott idrettsanlegg med friidrettsbane, kunstgressbane og idrettshall. Huset er stort og innholdsrikt med gode og stilige løsninger. Tre boligetasjer med bla. 3 bad, 3 stuer og 6 sov. (4 er innefor tekniske krav). Dobbelt garasje ved innkjørsel mot øst. Kjelleren har tidligere vært utleid av selger. Kjøkken fra 2014. Varmepumpe på kjøkken fra 2016. Ca. 15 min kjøretur til Digerneset næringsområde, ca. 25 min til Moa og ca. 35-40 til Ålesund sentrum.

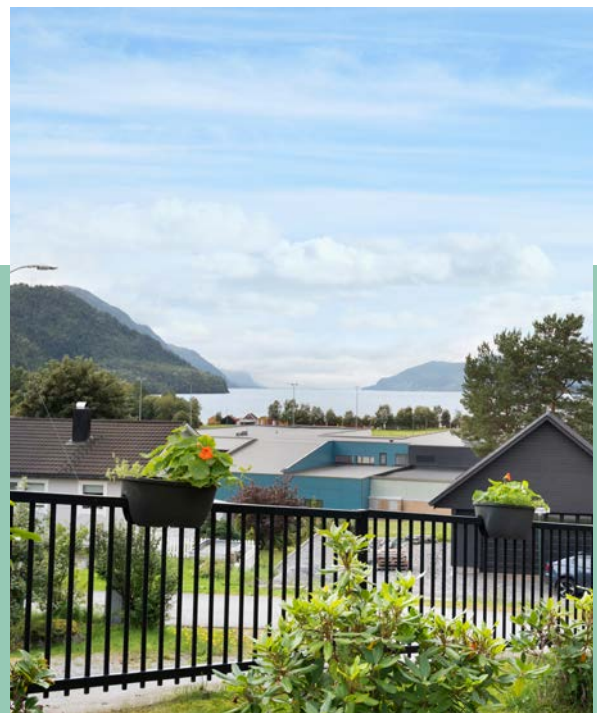
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	21
Budgivning	93

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger meget fint plassert i Skog og Lund på Sjøholt i Ålesund kommune. Nyere barne- og ungdomsskole like nedenfor, samt flott idrettsanlegg med friidrettsbane, kunstgressbane og idrettshall. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, nærbutikker og Årøyhaugen barnehage. Eiendommen er godt utgangspunkt for fine tur- og rekreasjonsområder langs Elvastien, Postvegen, Hestevika mot Gausneset og i Skråvika. Badeplass i Skråvika og på Prestevøren. Løypenett på Brauta og Svartløkområdet. Ørskogfjell Skisenter ca 12 minutters kjøreavstand unna. Ca. 15 min kjøretur til Digerneset næringsområde, ca. 25 min til Moa og ca. 35-40 min til Ålesund sentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Farbrorvegen 2, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0183/26

SELGER

Jon Andreas Klokkehaug

Eivind Klokkehaug

Kristina Klokkehaug

MATRIKSEL

Gårdsnummer 691, bruksnummer 61, , 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 vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 894 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med plen, steinheller, beplantning, treterrasse, frukttrær og forstøtningsmurer.

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.08.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1986

BYGGEMÅTE

Eneboligen er fra 1986 og inneholder hovedetasje, loft og kjeller. Bygningen er i stor grad original fra byggeåret.

Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke synlige. Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent type og omfang, men det er observert vorteplast.

Grunnmuren er oppført i betong eller lignende materiale.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperre-/dragerkonstruksjon fra byggeåret, som er gjenbygget på loftet. Taket er tekket med skifertakstein.

Renner og nedløp er utført i metall og stammer fra byggeåret.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag, men oppbyggingen av gulvet i kjelleren er ukjent.

Bygningen har malte eller beisede trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, samt flere overlysvinduer på loftet. Ytterdørene er malte, inkludert hovedytterdør, dør fra trapperom og balkongdører i tre med 2-lags glass. En balkongdør fra kjøkkenet er fra 2014.

Eiendommen har «franske balkongløsninger» med trerekkverk, samt en treterrasse med utgang fra spisestuen og en treterrasse med utgang fra kjøkkenet. Det finnes også en enkel tretrapp mellom huset og garasjen.

Et enkelt vedskjul er sammenbygd med huset, med støpt betonggulv, vegger av malte eller slemmende lettklinkerblokker, og en takkonstruksjon av tre tekket med skifer. Garasjen er en dobbelgarasje oppført i lettklinkerblokker med støpt betonggulv, sperrekonstruksjon i tre tekket med skifer, og har to leddporter i metall med portåpnere.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Bad – Våtrom (bad, vaskerom) – Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Avvik: Det er avdekket avvik ved hulltaking. Det er benyttet plast i innerveggen, noe som var vanlig på byggetidspunktet, men ikke er i tråd med dagens anbefalinger. Det er ikke konstatert fuktskader.

– Bad/vaskerom – Våtrom (bad, vaskerom) – Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Avvik: Det er avdekket avvik ved utførelsen av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.

Det er påvist bruk av plast i innerveggen, nokså vanlig på byggetidspunktet.

Det er videre påvist fuktskjolder i veggplate inn mot badet i hulltakingen, tyder på at tettesjikt ikke er tett.

– Ventilasjon generelt – Tilluft og luftskifte

Avvik: Det er ikke etablert tilluftsventiler i fasaden på alle oppholdsrom for boligens avtrekksventilasjon fra kjøkken

– Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Vannledninger

Avvik: Innvendige vannledninger av kobber er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

- Varmer- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Varmtvannsbereder

Avvik: Varmtvannsberederen er fra 2004 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 20 år.

- Kjøkken - Kjøkken - Overflater - Gulv

Avvik: Det er registrert stedvis sterk slitasje på furugulv ved innredning.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeetasje) - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det er ved hulltaking målt ca. 18-20 % fuktighet i treverket. Dette nivået ligger i området hvor fuktskader kan oppstå.

Det er videre foretatt fuktmålinger i veggpanel og trebord på gulv andre steder, med verdier på ca. 10-13 %, som anses som normalt, men det er ukjent om konstruksjonen er lik i alle rom.

- Yttervegg - Kledning

Avvik: Det er registrert begrenset eller manglende lufting bak ytterveggskledningen.

Det er registrert punktvis skader på materialet og/eller overflatebehandlingen, herunder fukt-, mindre råteskader og malingsavflassing

- Yttertak - Tak- og loftskonstruksjon

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

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

Avvik: Taktekkingen og renner/nedløp er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Undertak er over 18 år.

Det er påvist rustne beslag på garasjetak.

- Yttertak - Takvindu, takluker og overlys

Avvik: Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker.

Det er registrert punktvis skader på materialer eller overflatebehandling.

Det er registrert punkterte glass

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

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av dreneringens alder, som er ca 40 år.

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

Avvik: Takvann ledes ikke alle steder tilstrekkelig bort fra grunnmuren.

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

Avvik: Det er stedvis noe svertesopp i undertaktro-bord. Stedvis saltutslag på synlig mur. På grunn av lagring av ved har det ikke vært mulig å vurdere muren overalt helt i nedkant, og det kan derfor ikke utelukkes saltutslag her. For øvrig henvises det til hovedbygget når det gjelder vurdering av taktekking etc.

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

Avvik: Det er en del svertesopp på undertaktrobordene. Lecamuren er ubehandlet, uten puss eller lignende. Det er stedvis noe rust på beslag på mønet, blant annet. For øvrig henvises det til hovedbygget når det gjelder vurdering av taktekking etc.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

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

Avvik: Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid.

Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, og sjiktet er eldre enn 15 år.

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

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

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

Avvik: Erfaringsbasert funksjonstid for vanntett sjikt er oppbrukt.

Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Rommet har et høyst usikkert tettesjikt, der er påvist trelister i overgang gulv/vegg, det er kun naturlig avtrekk fra våtrommet, og eldre plastsluk.

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

Våtrommet har eventuelt 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.

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

Avvik: Erfaringsbasert funksjonstid for vanntett sjikt er oppbrukt, og alder på tettesjiktet er ikke kjent.

Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

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

Det er påvist sprukne flisfuger i våtsonen, det er kun naturlig avtrekk fra våtrommet, og eldre plastsluk.

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.

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

Avvik: Det vanntette sjiktet har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid, og fremtidig funksjon er usikker grunnet alder.

Det er påvist sprukne flisfuger, skader ved dør i våtsonen, det er kun naturlig avtrekk fra våtrommet, og eldre plastsluk etc

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

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

- Yttervegg - Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er registrert flere enn 3 punkterte glass

Det er registrert punktvis materialskader og skader i overflatebehandlingen På endel vinduer/balkongdører.

Det er registrert råteskader i vindu på stue, også i søyle.

Vinduer og ytterdører er over 39 år gamle, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, våtsone grenser mot yttervegger.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse Det er nye jordfeil-automatsikringer fra ca 2014, utført av Systemelektro AS. Ny måler i 2017.

Arbeid utført av Systemelektro AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nye sikringer etc (2014). Ny måler (2017). Utført av System Elektro AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse:

- Tetting av garasjer inkl hems, inkl leddporter. - Overbygg mot nord - Tetting utebod mot nord - Overbygg mot vest.

- Terrasser mot sør (2014) - Endring av eiendom mot veg, ny mur og gjerde etablert.

Arbeid utført av Tomedtre (Even Grønningsæter).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Større kjøkken og vaskerom. Innredet kjeller (boder og arbeidsrom). Nytt kjøkken i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Beskrivelse: Tilstandsrapport.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2017:

• Ny måler i 2017.

2016:

- Det er montert varmepumpe luft til luft i kjøkken fra 2016.

2014:

- Balkongdør i tre med 2-lags glass fra kjøkken.
- Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra 2014.
- Nye sikringer etc, utført av System Elektro AS.
- Ny kjøkkeninnredning + tatt ned vegg, ny balkongdør

2004:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2004 montert i bod i kjeller.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Sjøholt Syd datert 22.11.1990. Deler av eiendommen er regulert til annen veggrunn - grøntareal (74,25 kvm), veg (18,88 kvm) og frisiktsone (66,76 kvm).

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

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

OPPVARMING

Boligen har gulvvarme, vedovner i stue i hovedetasje og kjeller, samt varmepumpe luft til luft i kjøkken fra 2016.

Det er gulvvarme i vindfang i hovedetasje, nedre stue, bad på loft, bad i hovedetasje, vaskerom i hovedetasje og bad/vaskerom i underetasje.

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

Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje samt innkjørsel.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Selger informerer om at det tidligere har vært utleid i kjelleren, men kjelleren er ikke godkjent som en egen boenhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger byggetillatelse, vedtak og godkjente tegninger for boligen fra 1986. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på midlertidig brukstillatelse, og det er heller ikke utstedt ferdigattest.

Forholdet gjelder en eldre byggesak, og manglende dokumentasjon på midlertidig brukstillatelse innebærer ikke i seg selv at boligen er ulovlig oppført. Det kan imidlertid ikke dokumenteres at byggesaken ble formelt avsluttet med midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest kan ikke fremskaffes på tiltak søkt før 01.01.1998 jfr. Plan- og

bygningslovens § 21-10, femte ledd.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i foreliggende byggesaksdokumentasjon og eventuelt kontakte kommunen for nærmere avklaring av byggesakens status. Eventuelle avvik mellom dagens situasjon og godkjente tegninger må avklares særskilt.

BYGGETEGNINGER:

I underetasje er wc-rom og badstu på tegning blitt til bad/vaskerom.

Soverom mot sør er del av "hobbyrom" på tegning. Endel av disse endringene krever søknad, og lysforhold er ikke tilfredsstillende på gjesterom/soverom i kjeller mot sørvest.

Det foreligger egen godkjenning av bodtilbygg mot nord.

I hovedetasje er vegg mellom kjøkken og arbeidsrom på tegning fjernet slik kjøkkenet ble større.

Ene delen av garasje er på tegning angitt som carport, denne er gjenbygd og nå garasje. Dette er søknadspliktig endring som ikke er omsøkt.

Vedbod fremkommer ikke på tegninger.

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. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningssmyndighetene 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 e.l.

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

Kjeller:

BRA-i 111 kvm: Bad/vaskerom, hall m/trapp, gang, kjellerstue/kjøkken, 2 soverom og 4 boder

BRA-e 5 kvm: Vedbod

1. Etasje:

BRA-i 115 kvm: Bad, kjøkken, hall m/trapp, soverom, vaskerom, spisestue, stue og vindfang

BRA-e 33 kvm: 2 garasjer

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

Loftsetasje:

BRA-i 82 kvm: Loftstue, bad, hall m/trapp og 3 soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 19.08.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

Kjeller har trebord på gulv, malt strie og beiset panel på vegger. Innvendig tak har beiset panel og himlingsplater. Boder har noe malt betonggulv.

Kjøkken og stue med åpen løsning. Det er er pent kjøkken med vask, topp og løst kjøleskap.

Bad/vaskerom i kjeller er fra byggeår. Bad/vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og panel i innvendige tak. Rommet har toalett, innredning med servant og dusjkabinett samt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Hovedetasje har trebord på gulv, malt strie og beiset panel på vegger. Innvendig tak har beiset panel. Fliser på gulv i vindfang med gulvvarme, også gulvvarme i nedre stue.

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra 2014. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin (eldre), induksjonstopp, mikro og stekeovn. Det er furubord på gulv. Endel spottbelysning i kjøkkentak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i hovedetasje er fra byggeår. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har toalett, innredning med servant og åpen dusjnise, fliser på vegg i dusjonen. Det er naturlig avtrekk fra badet.

Vaskerom i hovedetasje er fra byggeår. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin, skyvedørgarderobe på rommet. Det er naturlig avtrekk fra rommet gjennom vindusventil.

Loftsetasje har trebord på gulv, malt strie og beiset panel på vegger. Innvendig tak har beiset panel.

Bad på loft er fra byggeår. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og panel i innvendige tak. Badet har toalett, innredning med servant og badekar. Det er naturlig avtrekk fra badet.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler i bod i kjeller.
- Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
- Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med delvis tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg
- Det er montert varmepumpe luft til luft i kjøkken fra 2016.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2004 montert i bod i kjeller.
- Det er nye jordfeil-automatsikringer fra ca 2014, utført av Systemelektro AS. Ny måler i 2017.
- Boligen er utstyrt med flere brannslukningsapparat og røykvarslere

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 308 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 346 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 111 m² Bad/vaskerom, hall m/trapp, gang, kjellerstue/kjøkken, 2 soverom og 4 boder.

BRA-e: 5 m² Vedbod

1. etasje

BRA-i: 115 m² Bad, kjøkken, hall m/trapp, soverom, vaskerom, spisestue, stue og vindfang.

BRA-e: 33 m² 2 garasjer.

2. etasje

BRA-i: 82 m² Loftstue, bad, hall m/trapp og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Balkong og treterrasse.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 300 000,-

VERDITAKST

Kr 5 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 750,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Kr 4 685,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 836 818,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 347 271,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 300 000,- (Prisantydning)

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

kr. 132 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 151 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 451 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en

matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1985/102693-1/58 23.04.1985 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 691

BNR: 14

2020/333976-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 91 BNR: 61

2024/269260-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 691 BNR: 61

2024/1515722-1/200 04.06.2024

09:23

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 691

BNR: 132

ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

02.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen.

Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.10% 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 og planskisse	kr.	5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Vedtak
- Energiattest

BUDGIVNING

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

snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

FARBRORVEGEN 2

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Vedtak
- Energiattest



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Farbrorvegen 2

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 691: Bnr 61
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1986
Befaringsdato	19.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	158
Referansenummer	STGALJRY
Rapportdato	21.08.2026

5
TG3

15
TG2

16
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
600 000 - 900 000

Vurdert markedsverdi
kr 5 300 000

BRA-i
308 m²

BRA-e
38 m²

BRA-b
0 m²

TBA
27 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

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

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	4
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Enebolig	13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	27
3.4 - Branntekniske forhold	28
3.5 - Lovlighetsmangler	28
4 - Verdivurdering	29
4.1 - Oppsummering	29
4.2 - Teknisk verdi	29
4.3 - Sammenlignbare objekter	30
5 - Bilder	31
6 - Vedlegg og kilder	32

7 - Forutsetninger	33
8 - Ansvarlig takstingeniør	36
9 - Versjoner av rapporten	37

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Større enebolig fra 1986 med fin og sentral beliggenhet, gode sol- og utsiktsforhold samt korte avstander til skoler, barnehage, idrettsanlegg og Sjøholt sentrum. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt, gode utearealer og dobbel garasje.

Boligen har hovedetasje, loft og kjeller, og er i stor grad original fra byggeåret.

Det må derfor påregnes en del vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, vinduer, og enkelte tekniske installasjoner, jf. tilstandsrapporten.

1.2 Spesielle forhold

- Rapporten er en oppdatering av rapport fra aug-2025, det er foretatt ny befaringsdato 19.08.2026.
- Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Opplysninger er gitt av eiers representant.
- Boligen ble oppført i ca 1986. 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.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Grunnmur og fundamenter)
 - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

5
TG3

15
TG2

16
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
600 000 - 900 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 5 300 000

Dato verdsetting:

20.08.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Kristina Klokkehaug

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Befaringsdato

19.08.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

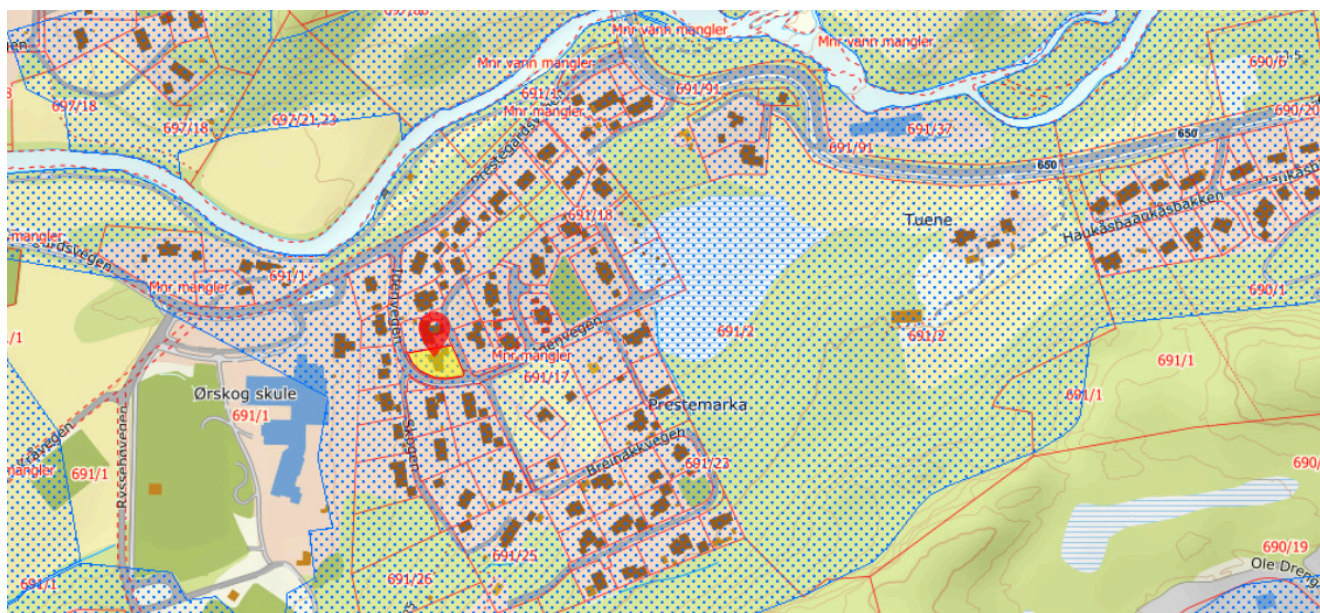
Tlf. 92236850

02.09.2026



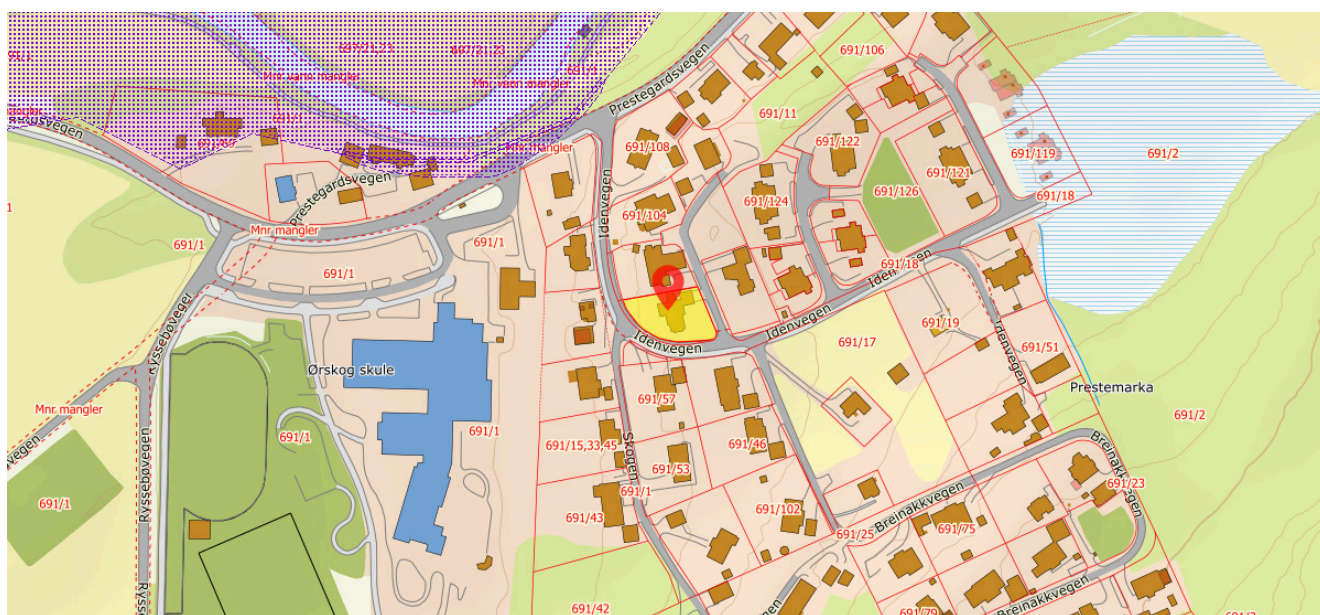
Frode Mauren

(Oppdrag: 999ebce2-ee90-4aaa-8695-907b2705096d - version 2)



Kilder: NVE, Kartverket

 Aksomhetsområde



Kilder: NVE, Kartverket

 Flom aksomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Stor enebolig fra 1986 beliggende i Farbrorvegen/Iden på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 1 km fra Sjøholt sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger, videre er det skoler, barnehage og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	KLOKKEHAUG TORALV	1/2
Gårdsnummer	691	KLOKKEHAUG ASVOR G	1/2
Bruksnummer	61	Eierform	Eiet
		Tomteareal	894 m ²

Totalt tomteareal

894 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

346 m²

Sum BRA-i 308 m²

Sum BRA-e 38 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 27 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Enebolig

Farbrorvegen 2
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1986



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Enebolig fra 1986.

Boligen har hovedetasje + loft + kjeller.

Boligen er i stor grad original fra byggeår, og står derfor foran endel oppgradering jfr Tilstandsrapport.

UTVENDIG

Taktekkingen er av skifertakstein. Renner og nedløp er i metall fra byggeår.

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

Takkonstruksjonen har sperre-/dragerkonstruksjon fra byggeår, den er gjenbygget på loft.

Bygningen har malte/beisede trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, på loft er det flere overlysvinduer. Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør fra trapperom og malt balkongdører i tre med 2-lags glass. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2014 fra kjøkken.

Det er noe «franske balkongløsninger» med trekkverk. Det er utgang fra spisestue til treterrasse på ca 18 kvm på terreng mot vest. Det er utgang fra kjøkken treterrasse på ca 9 kvm på terreng mot sør. Enkel tretrapp i hjørne mellom hus og garasje. Enkelt vedskjul sammenbygd med huset. Den har støpt betonggulv, vegger i malte/slemmede lettklinkerblokker, takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre, teknet med skifer, plassbygget skyveport i tre. Dobbel garasje er oppført i lettklinkerblokker med støpt betonggulv, sperrekonstruksjon i tre teknet med skifer. 2 stk leddporter i metall med portåpner.

INNENDIG

Loftetasje har trebord på gulv, malt strie og beiset panel på vegger. Innvendig tak har beiset panel.

Hovedetasje har trebord på gulv, malt strie og beiset panel på vegger. Innvendig tak har beiset panel. Fliser på gulv i vindfang med gulvvarme, også gulvvarme i nedre stue.

Kjeller har trebord på gulv, malt strie og beiset panel på vegger. Innvendig tak har beiset panel og himlingsplater. Boder har noe malt betonggulv.

Trebjelkelag, ukjent oppbygging av gulv i kjeller.

Boligen har dobbel elementpipe og vedovner i stue i hovedetasje og kjeller, sotlucker i stue i kjeller.

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk. Det er montert håndrekk på vegg.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Skyvedørsgarderobes.

VÅTROM

Bad loft

Bad på loft er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og panel i innvendige tak. Badet har toalett, innredning med servant og badekar. Det er naturlig avtrekk fra badet.

Bad hovedetasje

Bad i hovedetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har toalett, innredning med servant og åpen dusjnise, fliser på vegg i dusjonen. Det er naturlig avtrekk fra badet.

Vaskerom

Vaskerom i hovedetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin, skyvedørsgarderobe på rommet. Det er naturlig avtrekk fra rommet gjennom vindusventil.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i underetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og panel i innvendige tak. Rommet har toalett, innredning med servant og dusjkabinett samt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk fra rommet

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra 2014. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin (eldre), induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er furubord på gulv. Endel spottbelysning i kjøkkentak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler i bod i kjeller.

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med delvis tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

Det er montert varmepumpe luft til luft i kjøkken fra 2016.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2004 montert i bod i kjeller.

Det er nye jordfeil-automatsikringer fra ca 2014, utført av Systemelektro AS. Ny måler i 2017.
Boligen er utstyrt med flere brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang, det er påvist vorteplast.

Bygningen har betonggrunnmur e.l.

Forstøtningsmur er av naturstein mot vegen med aluminiumsrekkverk. Muren er bygd senere år i forbindelse med vegutbyggingen i området.

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1986

2014	El anlegg	Nye sikringer etc, utført av System Elektro AS.
2014	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning + tatt ned vegg, ny balkongdør

2.3.1.3 AREAL

Loftsetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 82 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Loftstue, Bad, Hall m/trapp, Soverom, Soverom, Soverom		82 m ²

1. Etasje		TBA: 27 m ²	Sum BRA: 148 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Kjøkken, Hall m/trapp, Soverom, Vaskerom, Spisestue, Stue, Vindfang		115 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	2 Garasjer		33 m ²

Kjeller		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 116 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad/vaskerom, Hall m/trapp, Soverom, Gang, Kjellerstue, Soverom, Bod, Bod, Bod, Bod		111 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Vedbod		5 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er pent opparbeidet med plen, steinheller, beplantning, treterrasse, frukttrær, forstøtningsmurer etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 4 700 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 10 000 pr år - vannmåler vil variere med forbruk (lite bruk senere tid)

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

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
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

TG3
TG3
TG3
TG3
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.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
- A.2.13.1 Vannledninger
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder
- A.2.2.2 Overflater - Gulv
- A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
- A.3.17.2 Yttervegg - Kledning
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
- A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys
- A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
- A.3.22.3 Terrengforhold
- A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)
- A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
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.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1

- A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner
- A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning
- A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.4.2 Overflater – Gulv
- A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.5.2 Overflater – gulv
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak
- A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
- A.3.21.2 Fundamenter
- A.3.21.3 Grunnmur

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
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
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)
- A.2.5 Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.17 Yttervegg
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.21.1 Byggegrunn
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

TGiU

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.23.1 Skredfare

KOSTNADESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 600 000 - 900 000

TG3

3.2 Enebolig



Byggeår: 1986

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Loft

Beskrivelse:

Bad på loft er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og panel i innvendige tak.

Badet har toalett, innredning med servant og badekar. Det er naturlig avtrekk fra badet.



Bad loft



Sluk bad loft

TG3

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

Beskrivelse:

Badet har ukjent tettesjikt

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, og sjiktet er eldre enn 15 år.
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater, sluk og innredning etc.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- 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.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000

TG2 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

Det er påvist bruk av plast i innerveggen, nokså vanlig på byggetidspunktet, men ikke i tråd med dagens anbefalinger.

Vurdering/Avvik:

- Det er avdekket avvik ved hulltaking. Det er benyttet plast i innerveggen, noe som var vanlig på byggetidspunktet, men ikke er i tråd med dagens anbefalinger. Det er ikke konstatert fuktskader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Plast i innerveggen er ikke i tråd med dagens anbefalinger, men det er ikke påvist fuktskader. Konstruksjonen bør følges opp ved eventuelle arbeider på badet, og oppbygningen vurderes nærmere før utbedring.

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

Vaskerom hovedetasje

Beskrivelse:

Vaskerom i hovedetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin, skyvedørsgarderobe på rommet.

Det er naturlig avtrekk fra rommet gjennom vindusventil.



Vaskerom hovedetasje

Sluk vaskerom

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

Beskrivelse:

Rommet har ukjent tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

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

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

Bad/vaskerom underetasje

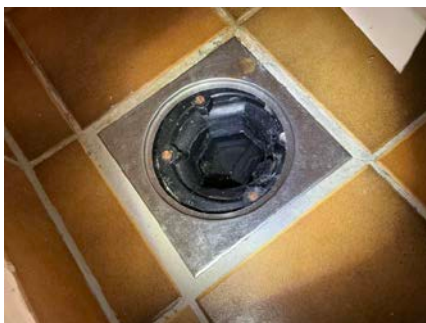
Beskrivelse:

Bad/vaskerom i underetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og panel i innvendige tak. Rommet har toalett, innredning med servant og dusjkabinett. Det er skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk fra badet.



Bad/vaskerom i underetasje



Sluk bad/vaskerom underetasje

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

Beskrivelse:

Det er ukjent tettesjikt

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 250 000

TG2 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra bod bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10, tørt treverk.

Det er påvist bruk av plast i innerveggen, nokså vanlig på byggetidspunktet. Det er videre påvist fuktskjolder i veggplate inn mot badet i hulltakingen, tyder på at tettesjikt ikke er tett.

Vurdering/Avvik:

- Det er avdekket avvik ved utførelsen av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.
- Det er påvist bruk av plast i innerveggen, nokså vanlig på byggetidspunktet.
- Det er videre påvist fuktskjolder i veggplate inn mot badet i hulltakingen, tyder på at tettesjikt ikke er tett.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ved oppgradering av badet bør plast fjernes for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.
- Fuktskjolder i veggplaten tyder på utettheter i tettesjiktet, og dette må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad hovedetasje

Beskrivelse:

Bad i hovedetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger, fliser på vegg i dusjsonen og himlingsplater i innvendige tak.

Badet har toalett, innredning med servant og åpen dusjnisse. Det er naturlig avtrekk fra badet.



Bad hovedetasje



Sluk bad hovedetasje

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

Beskrivelse:

Det er ukjent tettesjikt på badet.

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 250 000

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

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

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 under 10 cm, mens åpninger mellom opptrinn stedvis er over. Det er montert håndrekke på vegg. Rekkverk i åpning ned mot stue har høyde ca 0,86 m.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk i trapp og åpning ned mot stue har for lav høyde, ca. 0,86 m, og åpninger mellom opptrinn er stedvis større enn krav. Rekkverk og trappeløsning bør utbedres for å ivareta tilstrekkelig fallsikring, men det ikke noe krav om dette

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 12 mm høydeforskjell på gulv i loftstue i loftetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på Ca 14 mm.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom nordøst i loftetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 16 mm.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 18 mm.

Det er målt ca 12 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 12 mm.

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

Trebjelkelag, ukjent oppbygging av gulv i kjeller. Gulv er bygd med nedsenkinger/trappetrinn mellom gulvnivåer i hovedetasje, ikke vurdert som avvik, men prosjektert og bygd slik.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har en avtrekksvifte fra kjøkken kombinert med delvis naturlig tilluft via vindus- og veggventiler.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke etablert tilluftsventiler i fasaden på alle oppholdsrom for boligens avtrekksventilasjon fra kjøkken

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventiler i fasaden for alle oppholdsrom som ikke har det å sikre nødvendig lufttilførsel ved avtrekksventilasjon; manglende tilluft kan gi redusert luftskifte og undertrykk i boligen.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Stoppekran og vannmåler er montert i bod i kjeller.

Vurdering/Avvik:

- Innvendige vannledninger av kobber er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannledningene bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på sikt på grunn av alder, da det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

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.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2004

Beskrivelse:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2004 montert i bod i kjeller. Det er montert sluk i rommet for avrenning, ikke fullført rundt sluk, men rør fra tanken er lagt bort til sluk.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannsberederen er fra 2004 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 20 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Berederen er over 20 år gammel, og det bør påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Jevnlig observasjon anbefales, og utskifting bør planlegges.

TG1 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Årstall: 2016

Beskrivelse:

Det er montert varmepumpe luft til luft i kjøkken fra 2016.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke utført radonmåling, og boligen er ikke kjent utført med radonsperre. Konsekvensen er at eventuell forhøyet radonkonsentrasjon ikke er avdekket. Det anbefales å utføre radonmålinger i boligens oppholdsrom.

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

Beskrivelse:

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra 2014. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin (eldre), induksjonstopp, micro og stekeovn. Endel spottbelysning i kjøkkentak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er furubord på gulv.



Oversikt kjøkken

TG2 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert stedvis sterk slitasje på furugulv ved innredning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Stedvis sterk slitasje på furugulv ved innredning bør utbedres, da videre bruk kan medføre ytterligere slitasje og redusert overflatekvalitet.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Årstall: 2014

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Loftetasje har trebord på gulv, malt strie og beiset panel på vegger. Innvendig tak har beiset panel.
Hovedetasje har trebord på gulv, malt strie og beiset panel på vegger. Innvendig tak har beiset panel.
Fliser på gulv i vindfang med gulvvarme, også gulvvarme i nedre stue

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:

Kjeller er innredet delvis til oppholdsrom og delvis boder, alle yttervegger er platekledd.
Kjeller har trebord på gulv, malt strie og beiset panel på vegger. Innvendig tak har beiset panel og himlingsplater. Boder har noe malt betonggulv.
Det er i kjellerstue montert inn ei enkel mindre kjøkkeninnredning, men ikke vurdert som fullverdig kjøkken, den har skyllekum og to kokeplater

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:

Kjeller er i sin helhet innredet med utforede trevegger på betongmur. Det er foretatt hulltaking i soverom mot sør i ytterhjørne. Det er i hulltakingen påvist sponplate - isolasjon - betongmur. Det er ukjent om det er denne type konstruksjon i alle rom i underetasje.

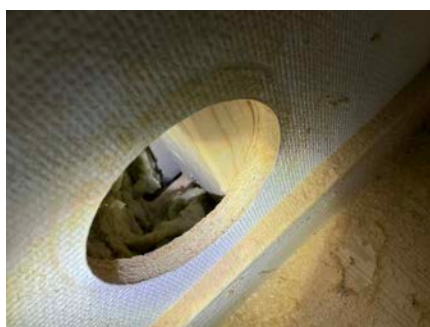
Gulv har furubord, men med ukjent underliggende konstruksjon. Det er sannsynligvis et oppforet tregulv, uten at dette kan fastslås 100 %.

Vurdering/Avvik:

- Det er ved hulltaking målt ca. 18-20 % fuktighet i treverket. Dette nivået ligger i området hvor fuktskader kan oppstå.
- Det er videre foretatt fuktmålinger i veggpanel og trebord på gulv andre steder, med verdier på ca. 10-13 %, som anses som normalt, men det er ukjent om konstruksjonen er lik i alle rom.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Hulltakingen er gjort i et begrenset område, det kan ikke utelukkes andre konstruksjonsløsninger/høyere fuktnivå andre steder.



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Boligen har dobbel elementpipe og vedovner i stue i hovedetasje og kjeller, sotluker i stue i kjeller.

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

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

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

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning

Bygningen har malte/beisete trevinduer med 2-lags glass fra byggeår

Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør fra trapperom og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2014 fra kjøkken.

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

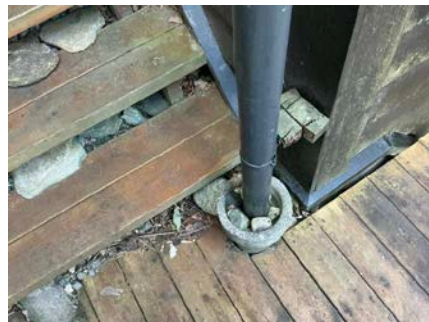
TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert begrenset eller manglende lufting bak ytterveggs-kledningen.
- Det er registrert punktvis skader på materialet og/eller overflatebehandlingen, herunder fukt-, mindre råteskader og malingsavflassing

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Begrenset eller manglende lufting bør utbedres for å redusere risikoen for fuktbelastning og videre skade på kledning og underliggende konstruksjon.
- Punktvis skader i materialet og overflatebehandlingen bør repareres og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning.



TG3 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

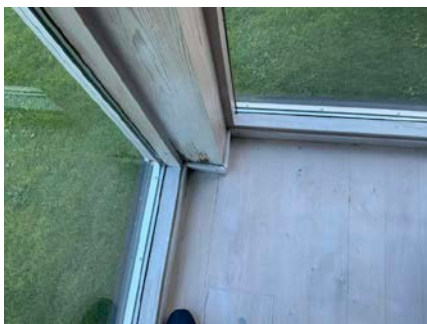
Vurdering/Avvik:

- Det er registrert flere enn 3 punkterte glass
- Det er registrert punktvis materialskader og skader i overflatebehandlingen På endel vinduer/balkongdører.
- Det er registrert råteskader i vindu på stue, også i søyle.
- Vinduer og ytterdører er over 39 år gamle, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Flere punkterte glass, råteskader og punktvis material- og overflateskader tilsier at utskifting av berørte vinduer/dører må påregnes i løpet av relativt kort tid, med risiko for redusert funksjon og videre nedbrytning.
- Dører og andre vinduer står foran vedlikehold.
- På grunn av alder bør vinduer og ytterdører følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges for å redusere risikoen for funksjonssvikt og følgeskader.
- Kostnadsestimatet gjelder utskifting av råteskadede vinduer og punkterte glass, ikke full utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000



A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen har sperre-/dragerkonstruksjon fra byggeår, den er gjenbygget på loft.

Vurdering/Avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Loftet er ikke tilgjengelig, og takkonstruksjonens utførelse og tilstand kan derfor ikke kontrolleres; nærmere undersøkelse anbefales dersom loftet gjøres tilgjengelig.

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

Beskrivelse:

Taktekkingen er av skifertakstein, undertak av ukjent type.

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

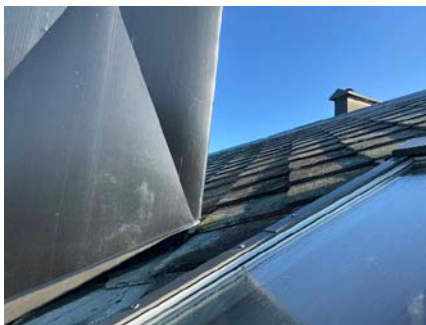
Taket er besiktiget fra bakkenivå og overlysvinduer. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader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

Vurdering/Avvik:

- Taktekkingen og renner/nedløp er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Undertak er over 18 år.
- Det er påvist rustne beslag på garasjetak.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Taktekkingen/undertak og takrenner/nedløp/beslag bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på lengre sikt grunnet alder og usikker fremtidig funksjon; det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.



HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere av hensyn til sikkerheten, men var ikke krav på byggetidspunktet utover ved inngangspartiet.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt rundt pipe, jamfør taktekking

TG2 A.3.18.5 - Takvindu, takluker og overlys

Beskrivelse:

Det er på loft flere overlysvinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduene var dugget på utsiden ved befarig, derfor vanskelig å tallfeste antall punkterte glass.

Vurdering/Avvik:

- Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker.
- Det er registrert punktvise skader på materialer eller overflatebehandling.
- Det er registrert punkterte glass

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vinduene bør følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt på grunn av høy alder og usikker fremtidig funksjon; det er økt risiko for funksjonssvikt og redusert isolasjonsevne.
- Skader på materialer og overflatebehandling bør utbedres, og punkterte glass bør skiftes; forholdene kan ellers medføre videre forringelse og redusert isolasjonsevne.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG1 A.3.20.1 - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Beskrivelse:

Det er utgang fra spisestue til treterrasse på ca 18 kvm på terreng mot vest. Det er utgang fra kjøkken treterrasse på ca 9 kvm på terreng mot sør.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

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

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Grunnmur er oppført i betong eller betongstein.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Ut fra byggeår var det normalt med drenerør og utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast). Det er registrert indikasjoner på bruk av knotteplast, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av dreneringens alder, som er ca 40 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør dreneringen observeres jevnlig, og det bør planlegges for fremtidig utskifting eller utbedring. Det er økt risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende bygningsdeler ved redusert funksjon.

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

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper på utvendig trapp mot nordøst. Håndløper bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

A.3.22.2 - Forstøtningsmur

Beskrivelse:

Forstøtningsmur er av naturstein mot vegen med aluminiumsrekkverk. Muren er bygd senere år i forbindelse med vegutbyggingen i området.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Tomta ligger i ei slakk skråning. Ikke påvist unormale synlige forhold med tanke på fall mot hus e.l.

Vurdering/Avvik:

- Takvann ledes ikke alle steder tilstrekkelig bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Takvann bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktbelastning og vannskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det anbefales å avklare grunnforhold og eventuell skredfare med kommunen eller geoteknisk fagkyndig før 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.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

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

Utebod

Beskrivelse:

Enkelt vedskjul sammenbygd med huset. Den har støpt betonggulv, vegger i malte/slemmede lettklinkerblokker, takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre, tekket med skifer, plassbygget skyveport i tre.

Vurdering/Avvik:

Det er stedvis noe svertesopp i undertaktro-bord. Stedvis saltutslag på synlig mur. På grunn av lagring av ved har det ikke vært mulig å vurdere muren overalt helt i nedkant, og det kan derfor ikke utelukkes saltutslag her. For øvrig henvises det til hovedbygget når det gjelder vurdering av taktekking etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Svertesopp i undertaksbord bør følges opp og behandles ved behov. Mur i nedkant bør kontrolleres når veden er fjernet, da eventuell fukt- eller saltskade ikke kunne vurderes.



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

Garasje

Beskrivelse:

Dobbel garasje er oppført i lettklinkerblokker med støpt betonggulv, sperrekonstruksjon i tre tekket med skifer. 2 stk leddporter i metall med portåpner.

Vurdering/Avvik:

Det er en del svertesopp på undertaktro-bordene. Lecamuren er ubehandlet, uten puss eller lignende. Det er stedvis noe rust på beslag på mønet, blant annet. For øvrig henvises det til hovedbygget når det gjelder vurdering av taktekking etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Svertesopp på undertaksbordene bør rengjøres og følges opp, mens rust på beslag bør utbedres for å redusere risikoen for videre nedbrytning og lekkasjer; ubehandlet Lecamur bør vurderes overflatebehandlet som vedlikeholdstiltak.



3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

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

Ja

År: 1986

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Ukjent

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

Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Ja

VISUELL KONTROLL

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

Ja

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?

Ja

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

Ja

SAMSVARSEKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Nei

BEHOV FOR KONTROLL

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

Ja

Anlegget er i hovedsak fra 1986, det er nye jordfeilautomatsikringer fra ca 2014, utført av Systemelektro AS. Ny måler i 2017. Ellers er anlegget er fra byggeår, men foretatt endel oppgraderinger i 2014. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene. Det er lovkrav til at det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på el-anlegg etter 1999. Det anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

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

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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

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

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

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

Det er benyttet tegning godkjent 11.9.1985.

I forhold til disse tegningene er det følgende avvik:

I hovedetasje er vegg mellom kjøkken og arbeidsrom på tegning fjernet slik kjøkkenet ble større.

Ene delen av garasje er på tegning angitt som carport, denne er gjenbygd og nå garasje. Vedbod fremkommer ikke på tegninger.

I underetasje er wc-rom og badstu på tegning blitt til bad/vaskerom. Soverom mot sør er del av "hobbyrom" på tegning.

Endel av disse endringene krever søknad, og lysforhold er ikke tilfredsstillende på soverom mot sørvest.

Det foreligger egen godkjenning av bodtilbygg mot nord.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har bekreftet at det ikke finnes ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	20.08.2026
Estimert markedsverdi	5 300 000

Stor enebolig fra 1986 beliggende i Farbrorvegen/Iden på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 1 km fra Sjøholt sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger, videre er det skoler, barnehage og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

Boligen er i stor grad original fra byggeår, og står derfor foran noe oppgradering jamfør Tilstandsrapport. Den ligger fint til med en vestvendt hovedorientering med gode sol og utsiktsforhold.

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

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	10 500 000
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 4 200 000

Teknisk verdi Enebolig	6 400 000
-------------------------------	------------------

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	1 100 000
---------------------	-----------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	7 500 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Ottavegen 31, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1979 Soverom: 3	06/26/2026	4 000 000	4 600 000	21 296 Areal: 216 m ²
Breinakkvegen 3, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1974 Soverom: 3	06/20/2025	3 300 000	3 300 000	18 750 Areal: 176 m ²
Idenvegen 2 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 2012 Soverom: 3	06/17/2022	4 000 000	4 350 000	29 592 Areal: 147 m ²
Kruthusvegen 2 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1997 Soverom: 5	05/31/2024	5 900 000	6 080 000	22 029 Areal: 276 m ²
Solnørdalsvegen 40 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1962 Soverom: 4	07/17/2026	3 600 000	3 550 000	Areal: 0 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

26 847 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	11.09.1985		Nei
Reguleringskart	19.08.2026		Nei
Situasjonskart	19.08.2026		Nei
Egenerklæring	21.08.2026	dødsbo - ikke utfylt	Nei
Ferdigattest e.l.	21.08.2026	FINNES IKKE	Nei
Kommunale avgifter	21.08.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

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

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

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

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR 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 *bygningdelen*

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

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

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

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

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

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

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

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

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

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

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

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

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

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

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

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

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

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

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

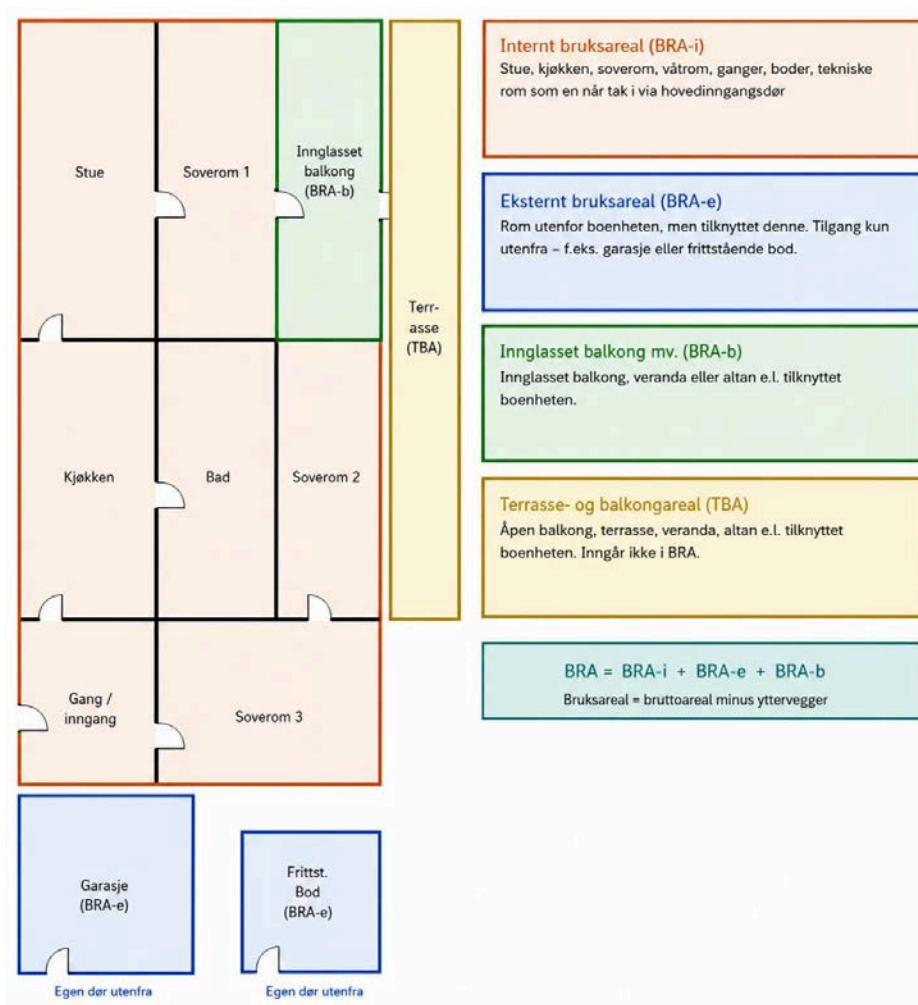
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

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

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

MØRETAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	21.08.2026	
2	02.09.2026	korrigert soverom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0183/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Klokkehaug	Jon Andreas Klokkehaug

Gateadresse	
Farbrorvegen 2	

Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0183/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EK, JAK

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er nye jordfeil-automatsikringer fra ca 2014, utført av Systemelektro AS. Ny måler i 2017.

Arbeid utført av

Systemelektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nye sikringer etc (2014). Ny måler (2017). Utført av System Elektro AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Tetting av garasjer inkl hems, inkl leddporter. - Overbygg mot nord - Tetting utebod mot nord - Overbygg mot vest
- Terrasser mot sør (2014) - Endring av eiendom mot veg, ny mur og gjerde etablert

Arbeid utført av

Tomedtre (Even Grønningsæter)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av kjelleren har tidligere vært utleiedel.

Initialer selger: EK, JAK

2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Større kjøkken og vaskerom. Innredet kjeller (boder og arbeidsrom). Nytt kjøkken i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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
eivind klokkehaug	a20ced5a55278a65dc65 ee15df88b7bb1d3ec1a6	03.09.2026 19:33:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Andreas Klokkehaug	69e385536fc0abf7b9cd2 95e4755a260367b67c7	03.09.2026 19:31:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0183/26

- 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>



Eiendom:	Gnr: 691	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Annen info:



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

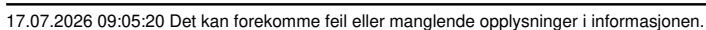
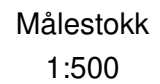
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Eiendom:	Gnr: 691	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Annen info:



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.
Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelyst (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	• Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Hjelpelinje fiktiv	Hjelpelinje veg-/vannkant	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
	Traktovveg midtløpe		

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensløp	Overvannsløp	Spillvannsløp	Trekkør
Vannløp	Datakabel	Gassløp		

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.

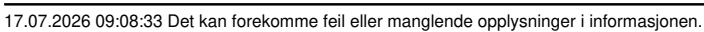
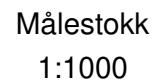
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	



Eiendom:	Gnr: 691	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

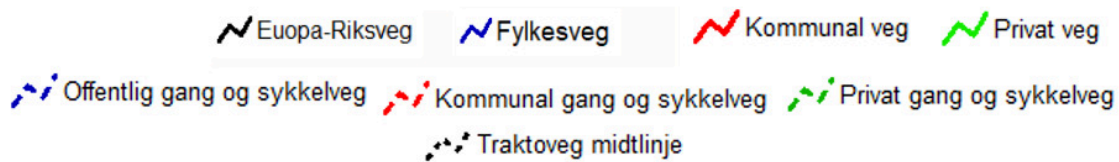
Annen info:



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Matrikkelnummer..	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elvekan	 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Avkjørsel	 Inkjøring	 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert støttemur
 Måle- og avstandslinje	 Frisiktsone	 Boligområde
 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde	 Friområde i sjø og vassdrag
 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 Frisikt	 Boligbebyggelse, frittliggende småhus
 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	 Undervisning	 Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
 Lekeplass	 Veg	 Kjøreveg
 Fortau	 Annen veggrunn, grøntareal	 Grønnstruktur

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

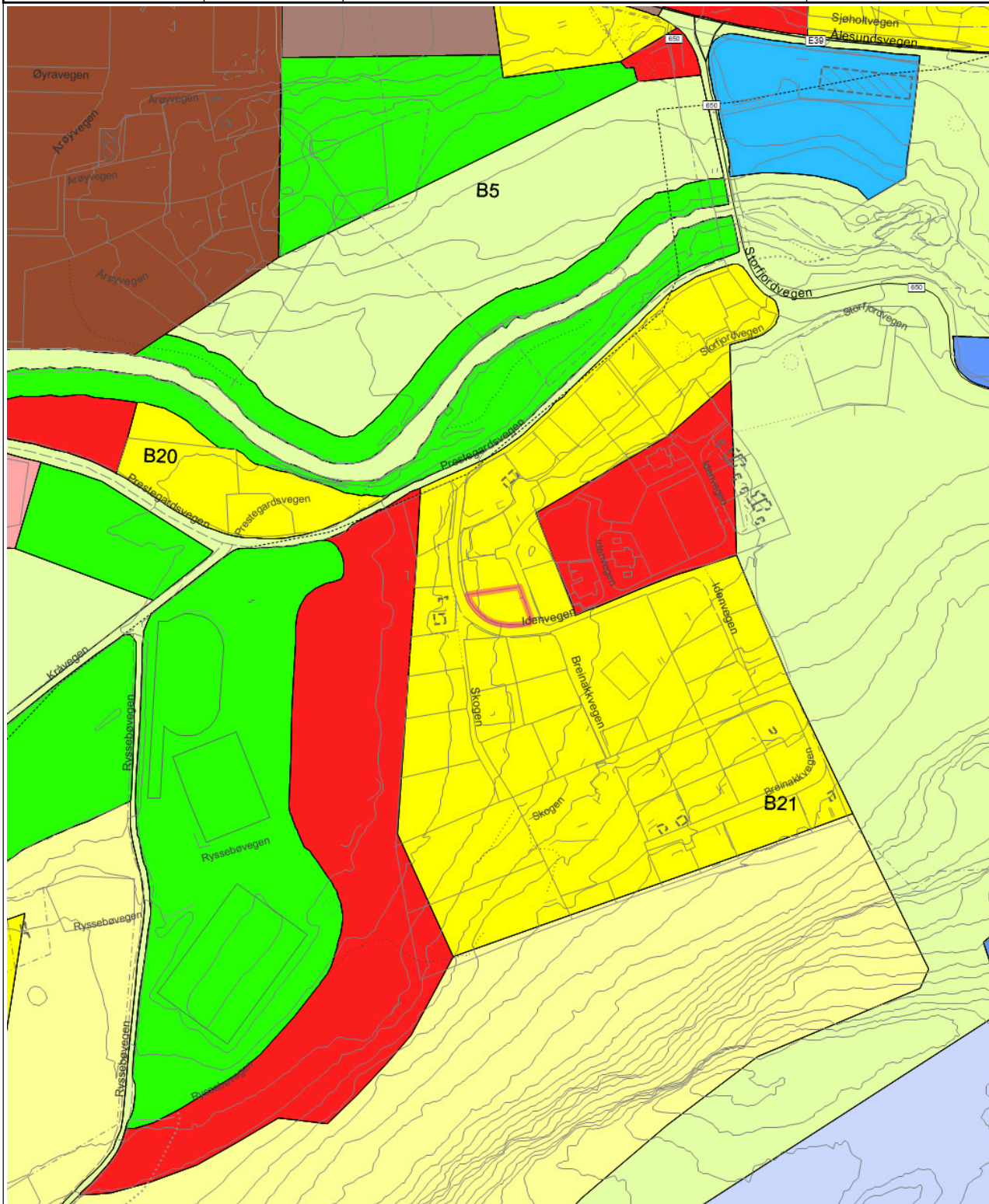
Eiendom: Gnr: 691 Bnr: 61 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Farbrorvegen 2
6240 ØRSKOG

Annen info:



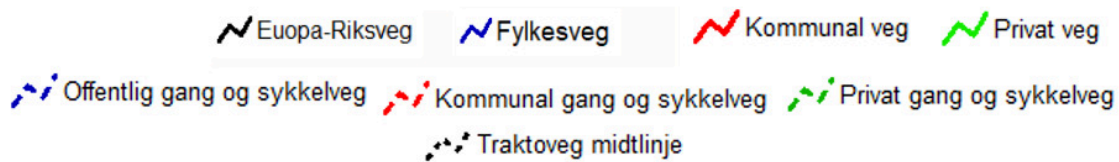
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Traktorveg	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Idrettsanlegg	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Boligområde - Nåværende	 Senterområde - Nåværende
 Erverv - Nåværende	 Industri - Nåværende	 Offentlige bygninger - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Senterområde - Fremtidig	 Industri - Fremtidig	 Offentlige bygninger - Fremtidig
 LNF-område - Nåværende		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Toralf Klokkehaug

6240 SJØHOLT

Dato 13.09.1985

Jnr. 539/85 Ark.91/61 PS/hhk

TORALV KLOKKEHAUG - BYGGEMELDING FOR BUSTADHUS PÅ GNR.91, BNR.61

Byggemelding datert 21.06.85. Bygn.rådet vart orientert om planane på møte 24.06.85 og vedtok der i sak 70/85 å gjere unntak frå dele- og byggeforbodet og å delegere vidare avgjerd i saka til bygningssjefen.

Det har ikkje kome merknader frå dei varsla naboane.

Huset har ei golvflate i 1.etasje på 131 m² inkl. garasje, og har full kjellar pluss loft. Samla golvflate er ca. 330 m².

Huset skal førast opp i bindingsverk med 15 cm isolasjon i ytterveggar. Taket skal tekkast med naturskifer.

Eigedomen vert elles tilknytt kommunalt vatn- og avløpsnett gjennom privat opparbeidd ledningsnett.

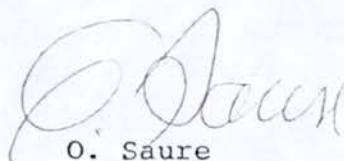
V E D T A K :

Bygn.sjefen godkjenner byggemeldinga på fylgjande vilkår:

1. Bygningslova og byggeforskriftene må fylgjast under arbeidet.
2. Det må meldast ansvarshavar for byggearbeidet.
3. Eigedomen skal knytast til kommunalt vassverk og kloaknett.
4. Vatn- og sanitærinstallasjonar skal meldast særskilt av rørleggar. Vassinntaket skal førebust for montering av vassmålar.

Denne avgjersla er teken av bygningssjefen i medhald av vedtekt til bygningslova § 14 nr. 2. Vedtaket kan klagast til bygningsrådet. Klage må vere innlevert eller postlagd til Ørskog bygningsråd, 6240 Sjøholt, innan 3 veker frå den dagen dette skrivet kom fram til adressa som er oppført.

I klaga, som må underskrivast, må nemnast det vedtaket klaga gjeld, og den endring klagaren ynskjer.



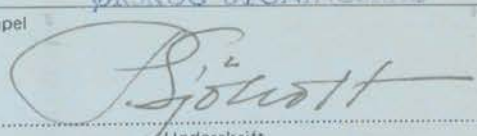
O. Saure
bygningssjef

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Sjøholt		Gnr. 91, bnr. 61		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bustadhus	21.06.85	13.09.85	Del.sak 26/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Toralfv Klokkehaug		6240 Sjøholt		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Per E. Knutsen		Eikelundvn. 21 OSLO 4		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Merknader:

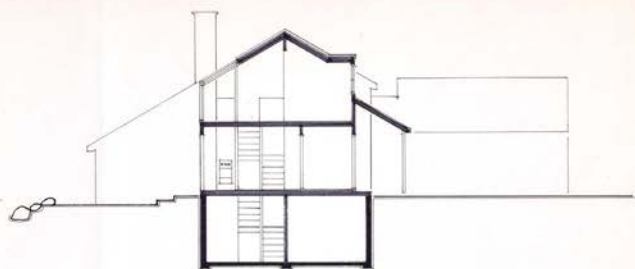
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føies løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel	
Sjøholt, teknisk etat		ØRSKOG BYGNINGSRÅD	
13.09.85		 Underskrift	

Sendes til			
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvermyndighet



SNITT AA



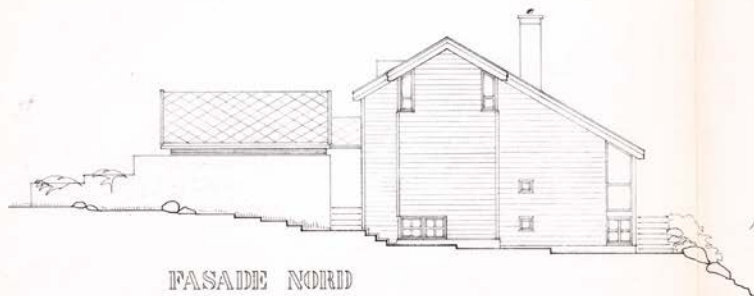
SNITT BB



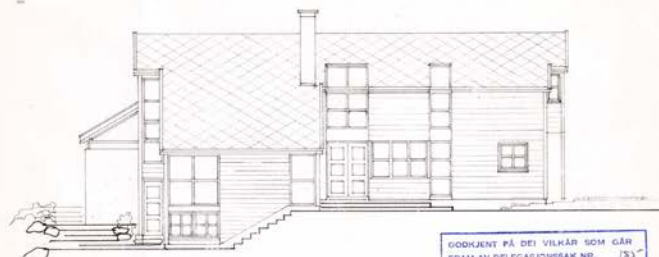
FASADE SYD



FASADE ÖST



FASADE NORÐ



FASADE VEST

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. 153
ØRSKOG BYGNINGSRÅD DEN 11.9.1985

ENEBOLIG KLOKKEHAUG

SJØHOLT GNR. 91 BNR. 61

FASADER SNITT

ARK. STEIN KALVORSEN

ARK. PER E. KRUTSEN, ØSKELLUNDV. 21 OSLO S. 227428

04-003

NR.

21.06.85

1:100

DATE

MÅL

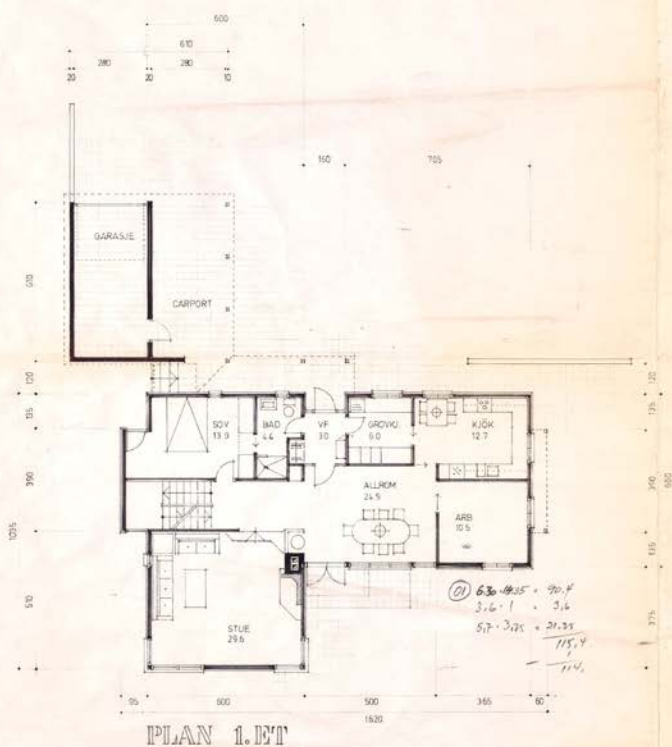
TEGN.

A

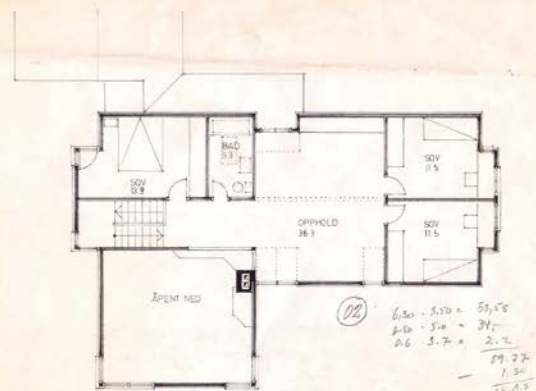
INDEX

PEK.

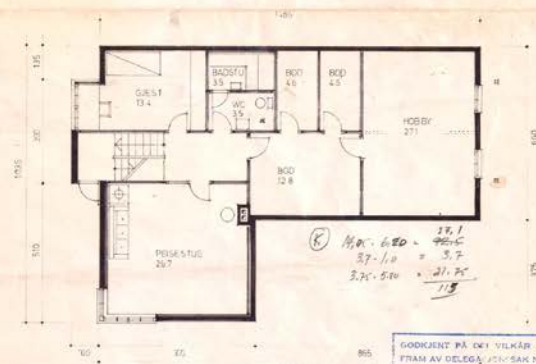
TEGN.



PLAN 1.DT



PLAN 2.DT



PLAN KJELLER

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV DELEGASJONSSAK NR.
ØRSKOG BYGNINGSRÅD DEN 8/10 1985

ENEBOIG KLØKKEHAUG		M-002		A
SICHOLT GNR 91 BNR 61		NR		INDEX
ARCSA	PLANER	21 06 85	1:100	PEK.
	ARK. STEIN HALVØSEN	DATE	MÅL	TEGN.
	ARK. PER E. KRISTEN EKEHOLM 21 06 85 22% 28			

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSRÅDET	SJØHOLT	9. desember 1985

Sak nr

118/85 Saksh. P. Sjøholt
Jnr.921/85 Ark.91/61

TORALV KLOKKEHAUG - SØKNAD OM TILBYGG TIL BUSTADHUS PÅ GNR. 91,
BNR. 61

Søknad datert 15.11.85 vedlagt teikning. Søknaden gjeld oppføring av eit skråtak ut frå nordveggen på huset. Taket er ca. 12 m² stort og står på søyler på ein mur som står 0,5 m frå nabogrense. Dette fører til at ein del av huset kjem nærare nabogrense enn 4 m.

Det må såleis evnt. gjevast dispensasjon frå BL § 70 nr. 2. Slik dispensasjon har bygningsrådet høve til å gje dersom eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke.

Det som bygn.rådet må vurdere ved ein slik dispensasjon er om det er brannteknisk betenkeleg å redusere avstanden mellom bygningane, som i dette tilfelle er minsteifråstand på 8 m.

Det omsøkte tilbygget representerer neppe særleg brannfare i seg sjølv, og om det vil forverre tilhøva ved ein evnt. brann, kan etter mitt syn diskuteras. Det kan vel tenkast at det omsøkte taket i ein gitt situasjon kan ha ein viss effekt som brannskjerm mellom bygningane. Taket bør då helst kleast på undersida med tennvernande kledning, og mellomrommet mellom sperrene bør fyllast med mineralull. Under denne føresetnad finn eg å kunne tilrå søknaden.

I n n s t i l l i n g :

Bygningsrådet finn med heimel i BL § 7 å kunne dispensere frå BL § 70 nr. 2 slik at det på gnr. 91, bnr. 61 kan førast opp tilbygg slik som omsøkt.

Etter rådet sitt skjøn vil ikkje det omsøkte taket endre situasjonen ved ein evnt. brann i vesentleg grad.

Som vilkår for dispensasjonen krev bygningsrådet at taket vert kledd på undersida med tennvernande kledning minst kl A-10, og at mellomrommet mellom sperrene vert fylt med steinull.

V E D T A K :

Samrøystes etter innstillinga.

Sign.

Rett utskrift:
Ørskog, tekn.etat, 10/12-85

hbk.

Utskrift send til

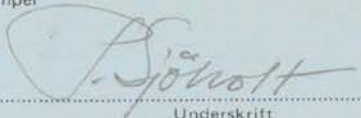
Toralfv Klokkehaug

Trykt på selvkopierende papir

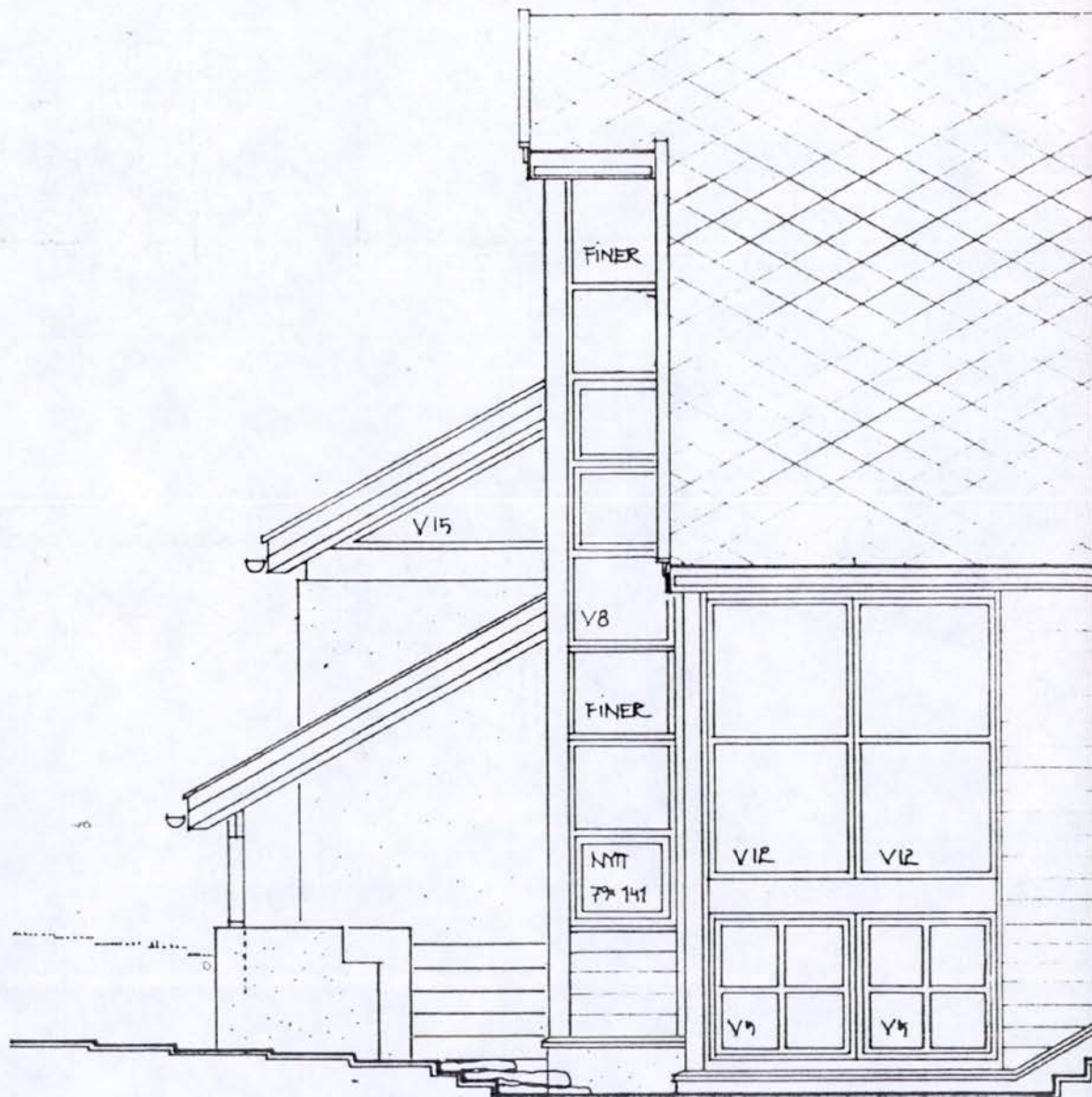
Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festen) ev. parsellnr		
6240 Sjøholt		Gnr.91, bnr.61		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Tilbygg	15.11.85	09.12.85	118/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Torålv Klokkehaug		6240 Sjøholt		
Anmelder		Adresse		Tlf.
"		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føies løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

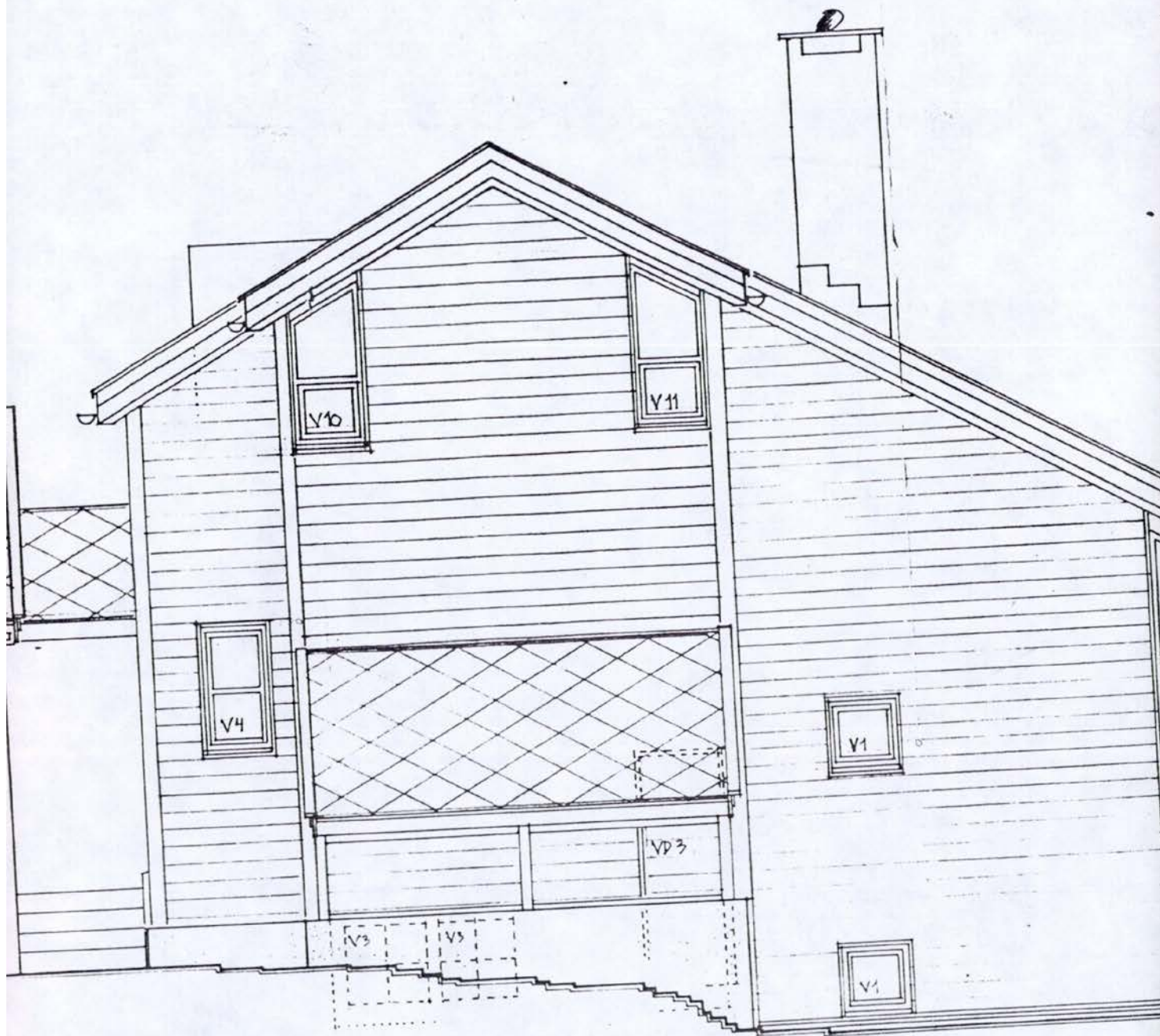
Sted og dato		Stempel
Sjøholt, teknisk etat	10.12.1985	
		Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐



FASADE VEST

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV SAK NR. 118/85
ØRSKOG BYGNINGSRÅD DEN 7/12 1985
PS



GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV SAK NR. 118181

ØRSKOG BYGNINGSRÅD DEN 9/12 1985

[Handwritten signature]



Adresse

Farbrorvegen 2, 6240 ØRSKOG

Dato for energimerking

04.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-345357

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10235936

Gårdsnummer

691

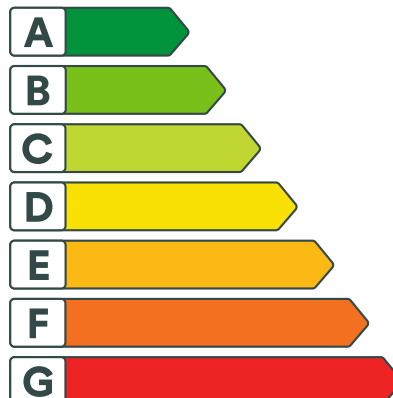
Bruksnummer

61

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 referanseklime 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

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

346,0 m²

Oppvarmet bruksareal

308,0 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 referanseklime 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

164,60



Farbrorvegen 2, 6240 ØRSKOG

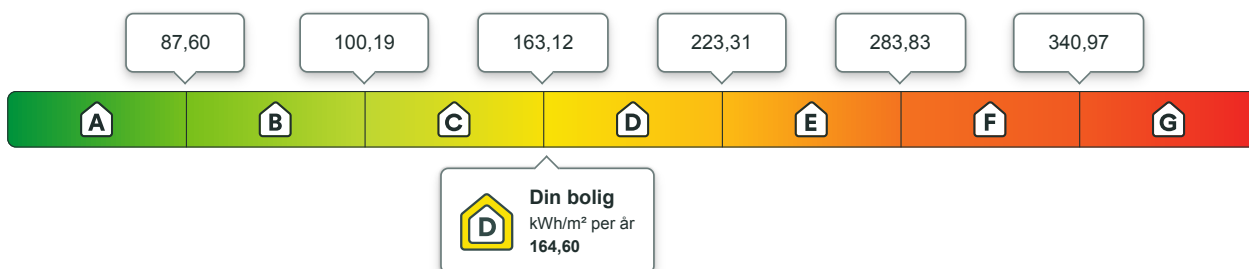


Energi

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 avlaster 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
51 539,94

kWh/m² per år
157,54

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>



Farbrorvegen 2, 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



Farbrorvegen 2, 6240 ØRSKOG



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

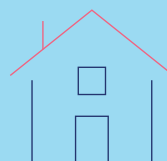
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 **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: 1-0183/26

Adresse: Farbrorvegen 2, 6240 ØRSKOG, gnr. 691, bnr. 61 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/