Gjerdsbrauta 15

SJØHOLT

notar





Prisantydning Kr. 3 550 000,- **Boligtype** Småbruk **BRA-i/BRA Total** 208/322 kvm
Megler Audun Sjøholt **Tlf** 906 03 774

notar



Gjerdsbrauta 15

Tidligere småbruk m/bolighus og løe|Fin og stor tomt, ca. 6 mål|Flott utsikt mot fjellheimen|Ingen konsesjon

Adresse	Gjerdsbrauta 15 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 3 550 000,-
Omkostninger	Kr 108 740,-
Totalpris	Kr 3 658 740,-
BRA-i/BRA Total	208/322 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1925
Soverom	3
Etasje	3

Tidligere småbruk på Øvre Lande, ca. 3 km øst for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Eiendommen består av et bolighus fra ca. 1925 med senere påbygg fra 80-tallet og ei løe fra ca. 1930. Huset ble en del oppgradert med bla. nytt tak i 2007 samt senere overflateoppgraderinger og fremstår som en koselig bolig. Eiendommen har en fin og romslig tomt bestående av to teiger på til sammen 6181 kvm. Romslig parkeringsplass mot vest, fin hage og marker i skrående terreng. Tidligere har det blitt drevet med hester og mindre husdyrhold på eiendommen. Ingen konsesjonsplikt. Flott utsikt mot fjellheimen mot syd og vest. Romslig terrasse med åpen hagestue og gode solforhold. 2-3 minuters kjøretur til Sjøholt sentrum, ca. 15 min til Digernest, ca. 25 min til Moa og ca. 35-40 min 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	22
Budgivning	105

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

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i Gjerdsbrauta på Øvre Lande/Valgermo på Sjøholt i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Ca. 3 km til Sjøholt sentrum og til skoler, barnehage etc. Til Lande Fus Barnehage er det ca. 1,5 km. Ca. 15 minutters kjøretur til Digerneset, ca. 25 min til Moa, og ca 35-40 min til Ålesund sentrum. Sjøholt byr ellers på et rikt utvalg i fritidssysler både sommer som vinter med flotte tur- og rekreasjonsområder. Det er 5-10 minutter med bil til flott skiterreng på Ørskogfjellet eller skogsterreng med oppkjørte løyper, og enda kortere til sjø, småbåthavn, og naustområde.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Gjerdsbrauta 15, 6240 ØRSKOG

OPPDRAGSNUMMER
1-0229/26

SELGER
Christian Sjøholt
Andrea Øvregård Strand

MATRIKKEL
Gårdsnummer 692, bruksnummer 71 og 72 i Ålesund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Småbruk

ENERGIKLASSE
F

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
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT
Eiet tomt på 6.181 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten består av to bnr og er på hele 6181,3 kvm. Tomta er opparbeidet med asfaltert veg, plen, gruset gårdsplass, forstøtningsmurer, plen og flaggstang.

TAKST
Tilstandsrapport datert 12.10.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR
1925

BYGGEMÅTE
ENEBOLIG:
Eneboligen er opprinnelig fra 1925 og ble betydelig tilbygd/påbygd rundt 1982. Fundamenter er ikke synlige, og grunnmuren består av naturstein/sparrestein på den eldre delen og betongmurer på tilbygget; byggegrunn er ikke kjent og drenering/fuktsikring er antatt hovedsakelig fra 1982. Ytterveggene er utført i eldre tømmer og bindingsverk fra ca. 1980/82, med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperre-/dragerkonstruksjon i tre, muligens A-takstoler i østlig del, og taket er tekket med steinbelagte stålplater fra ca. 2007; takrenner og nedløp er i metall fra 1982 og delvis 2007, og skorsteinen over tak har heltrukket beslag og pipehatt. Etasjeskillene er i trebjelkelag, med støpt gulv mot grunnen, og det er en mindre krypkjeller i nordøstlig hjørne med utvendig luke under trebjelkelag/stubbegulv. Vinduene er hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet og tidlig 2000-tall, med to vinduer fra rundt 2000, fire nyere kjellervinduer, et PVC-vindu i hall og to overlysvinduer på loft fra 2007. Dørene består av malt hovedytterdør, boddør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør fra tidlig 2000-tall, og utvendig er det stor treterrasse mot sør/vest med delvis overbygg og partier på betongplate, mindre treterrasse mot øst og to enkle utvendige tretrapper.

LØE:
Løe med yttervegger i trekonstruksjon og utvendig stående bordkledning. Grunnmur i betong/sparesteinsmur. Takkonstruksjon med tresperrer og utvendig tekking av bølgeblikkplater. Bygget har enkle konstruksjoner og er antatt ca. 100 år gammelt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Overflater – Vegger og himling
Avvik: Det er registrert overflateslitasje med etterfugede skjøter i tapet og stedvis vekkslitt maling på vegger.

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert sprekker i fliser på gulvet.
Det er registrert lokalt motfall og tilnærmet flatt gulv med 0-2 mm fall fra sluk over ca. 80 cm.
Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk og bli stående.

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning eller rørgjennomføring.
Tettesjiktet er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Ventilasjon
Avvik: Det er kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
Det mangler tilstrekkelig overstrømning for tilluft.

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Enkelte fronter på innredningen har skader.

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt

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

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Overflater - Vegger og himling
Avvik: Det er registrert synlige silikonfuger rundt blandebatteriet. Utførelsen vurderes ikke som fagmessig og medfører behov for jevnlig vedlikehold og ettersyn.

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Overflater - Gulv
Avvik: Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar. forholdet vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende krav.

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
Det mangler drenering fra innebygd sisterne.
Det er usikkert hvordan tettesjiktet er utført rundt sluk/klemring. Sluket er ikke rengjort, noe som gjør vurderingen vanskelig. Silikonfugingen rundt blandebatteriet er ikke fagmessig utført.
Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.
Dørblad/karm bærer preg av fuktbelastning I nedkant, tørt ved befaring.

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Ventilasjon
Avvik: Det er registrert manglende overstrømning for tilluft til våtrommet.

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelsen.

- Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller
Avvik: Det er målt lokale høydeforskjeller over 15 mm på gulv i soverom øst i loftsetasje, hall i hovedetasje samt kjellerstue i underetasje. Største lokale avvik er ca. 40 mm i kjellerstuen.
Det er målt total høydeforskjell over 30 mm i kjellerstuen i underetasjen, med et avvik på ca. 80-90 mm.
Skjevheten tyder på at gulvet sannsynligvis er støpt med denne betydelige høydeforskjellen, og ikke noen endringer i ettertid, utifra observasjoner av lister/treverk ned mot gulvet.

- Innvendig > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Avvik: Det er ikke registrert tilluftsventiler i oppholdsrom i kjeller, selv om boligen har oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekksventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger (innvendig)
Avvik: Vannledningene er hovedsakelig fra 1982 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Enkelte deler ble skiftet ut rundt 2007.

- Tekniske installasjoner > Avløpsledninger (innvendig)
Avvik: Avløpsrørene er vurdert å ha usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da deler av anlegget er over 35 år (oransje - pvc-rør).

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder
Avvik: Sikkerhetsventil mangler avløp.

- Kjøkken > Kjøkken, 1.etasje > Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Avvik: Forsert avtrekk er ikke tilfredsstillende, ventilator er fjernet. Det er kun kanalutgang uten ventilator som fungerer som naturlig ventilering (TG 2).

- Kjøkken > Kjøkken, 1.etasje > Innredning
Avvik: Overflatebehandling med maling og folie er noe ufagmessig utført. Kjølehjørnet fungerer ikke

tilfredsstillende. Det er også noe slitte hengsler, som medfører skjeve dører.

- Innvendig > Toalettrom, Loft > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert sprekker i skjøtene på vinylbelegget på gulvet.

- Innvendig > Rom under terreng > Overflater – Vegger og himling
Avvik: Det er registrert stedvis avflassing og utfelling (salt-/kalkutslag) på murkonstruksjoner. Det vises til vurdering under Rom under terreng.

- Innvendig > Krypkjeller > Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon
Avvik: Krypkjeller er på grunn av lav høyde i hovedsak observert/fuktmålt i området like innenfor lukeområdet. Det er målt 13–14 % fuktighet i bjelkelaget ved luken, som er innenfor normalt nivå. Det er stedvis påvist saltutslag nederst på mur, som følge av fuktighet, og det må påregnes noe høyere fuktighetsnivå lengre inn i krypkjelleren.

- Utvendig > Yttervegg > Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er registrert stedvise skader på kledningen, blant annet på et bord ved terrassen.
Det mangler gnagesikring (musetetting).

- Utvendig > Yttervegg > Vinduer og ytterdører
Avvik: Enkelte vinduer har punktvise skader og noe slitasje på materialer og overflatebehandling. Det er registrert høyt fuktnivå i nedkant av skyvebalkongdør.
Noen få vinduer er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker på grunn av alder.

- Utvendig > Yttertak > Tak- og loftskonstruksjon
Avvik: Det er usikkerhet knyttet til ventilering eller lufting av yttertaket, da konstruksjonen ikke var tilgjengelig for full kontroll.

- Utvendig > Yttertak > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: Undertak/det vanntette sjiktet er over 18 år gammel, og det må påregnes at dette fremover har en usikker fremtidig funksjon.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende > Utkragede eller understøttede konstruksjoner
Avvik: Rekkverket er stedvis slitt og står foran vedlikehold.

- Utvendig > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring > Grunnmur
Avvik: Det er registrert stedvise mindre sprekker og riss i grunnmuren.

- Utvendig > Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk > Terrengforhold
Avvik: Eiendommen ligger i en slak skråning, og det er påvist områder hvor vann kan renne inn mot muren. Det kan være behov for tiltak for å hindre vannansamlinger.
Forholdet må ses i sammenheng med vurderinger under drenering og Rom under terreng.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Rom under terreng > Rom under terreng (konstruksjonsoppbygging)
Avvik: Det er i hulltakingen mot nordvest i kjellerstue konstatert fuktskade i konstruksjonen, med målt fuktnivå på ca. 28-30 % i treverk og tegn til fukt- og råteskader i bunnsvill.
Det er også registrert saltutslag på grunnmur i boder som følge av fuktgjennomtrenging.

- Utvendig > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er i hulltaking i rom under terreng konstatert fuktinntrengning og fuktskader. Drenering/tettesjikt har funksjonssvikt og svært begrenset effekt.

Drenering og fuktsikring er sannsynligvis fra 1982 og har usikker fremtidig funksjon grunnet høy alder og påviste forhold.
Kostnadsestimatet er basert på utbedring i de områder som grenser mot dagens innredede kjellerstue, full utbedring vil være høyere. Det henvises imidlertid til vurdering under Rom under terreng om andre løsninger/ annen bruk av kjeller.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Rommets våtsone grenser mot murvegger. Se vurderingene under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

Elektrisk anlegg:

Avvik: Det er løs ledning og manglende deksel på el punkt på loft.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
År: 1982
Innmat i sikringsskapet ble byttet ut med automatsikringer i 2015. Arbeidet ble utført av Caverion AS. Ny måler ble installert i 2017. Elbillader ble installert av Acel AS i 2024. Tidligeree eier har opplyst om at det har vært gjennomført el-tilsynskontroller, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
På grunn av at anlegget i stor grad er fra ulike tidsepoker, at samsvarserklæringer mangler, og at det ikke foreligger dokumentasjon på el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av en el-fagmann.
Utifra at anlegget i stor grad er fra forskjellige tidsepoker, mangler samsvarserklæringer og det foreligger ikke dokumentasjon el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/ kjeller?
Ja.
Beskrivelse: Det er en liten fuktmerke i kjellern men det var det når vi flyttet inn, men kjellern lukter ikke eller følest fuktig so har derfor ikke gjort noe med det.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja.
Beskrivelse: Har lading til elbil.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Faren til Christian er snikker og gjor jobben, dog betalte ingenting for det men kun matriale på terassen.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2025:
· Det er i 2025 lagt nye treterrassebord på terrassen, samt byttet noen få bjelker, utført som egeninnsats/ vennetjeneste av fagfolk jamfør egenerklæring.

2024:
· Elbillader ble installert av Acel AS i 2024.

2023:
· Septiktanken ble sanert og utkoblet i 2023. Det er opplyst at den gamle tanken ble fylt igjen i 2023.

2017:
· Ny måler ble installert i 2017.
· Det ble montert stålrør i pipen i ca. 2017 av AlfaPipe AS.
· Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2017.

2015:
· Innmat i sikringsskapet ble byttet ut med automatsikringer i 2015. Arbeidet ble utført av Caverion AS.

2010:
· Vaskerom i kjeller iflg tidligere salgsoppgave oppusset noe i 2010, utført gjennom tidligere eier , det foreligger ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Det har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Videre innredning med hvite glatte fronter. Det er smøremembran på gulv og plastsluk fra ca 2010.

2007:
· Bad er sist overflateoppusset rundt 2007, utført gjennom tidligere eiere, det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak, med innfelt spotbelysning. Badet har dusjnisje med glassbyggersteinvegg og glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant. Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra 1982, men noe ble skiftet ut i ca. 2007 i forbindelse med oppussing av bad.
· Taktekkingen består av steinbelagte stålplater, som ifølge tidligere salgsoppgave er fra ca. 2007. Renner og nedløp er i metall fra 1982 og noe 2007.
· På loft er det to stk overlysvinduer med 2-lags glass fra 2007.

2006:
· Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra ca. 2006. Benkeplaten er av laminat, og det er flisplate på veggen. Kjøkkenet er utstyrt med kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1982:
· Boligen gjennomgikk betydelige tilbyggings-, påbyggings- og ombyggingsarbeider rundt 1982.

· Innredningen ble malt i ettertid, for ca. 8-10 år siden.
· På loftet er noen kott mot vest fjernet, og bod på loft tatt inn i hall.
· Hovedetasjen samsvarer med tegningene fra 1981, bortsett fra at terrassen er utvidet og det er bygget en åpen hagestue.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er ikke detaljregulert, men avsatt til boligområde - nåværende ihht kommunedelplan for Ørskog datert 01.06.2006.

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

OPPVARMING
Gulvvarme i hall i hovedetasje. Det er også gulvvarme på bad og vaskerom. Toalettrom har eldre varmekabler som ikke er i bruk og panelovn. Nytt stålrør fra ca. 2017, vedovn i stue og murt peis i kjellerstue.

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 på tomten. Elbillader montert på husvegg.

VEI/VANN/KLOAKK
Privat veg. Offentlig avløp. Privat vannverk.

Vannavgiften betales 2 ganger pr. år. I 2024 har de betalt totalt kr 2650,-.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Boligen er bygd i 1925 og har ikke byggetegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/hustegninger fra opprinnelig byggeår.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

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

Det er utstedt en ferdigattest angående tilbygg på boligen datert 21.05.1982.

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

Det er lagt til grunn tegninger fra 23.3.1981, på loft er noen kott mot vest fjernet. Hovedetasje samsvarer med tegning fra 1981, utover at terrasse er utvidet og bygd åpen hagestue.

I kjeller så er den på tegning angitt i sin helhet til bodformål og hobbyrom samt dusj der dagens vaskerom er. Endring fra bad/dusjrom til vaskerom er ikke søknadspliktig endring.

Bruksendringer fra bodareal til hoveddel (kjellerstue) er søknadspliktig bruksendring. Det er ikke søkt om noen av bruksendringene her.

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. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre 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
Underetasjen inneholder kjellerstue, vaskerom, 2 boder og hall m/trapp.

1.etasje inneholder stue, kjøkken, bad, soverom, trapperom, hall m/trapperom. Her er også en utebod på ca. 6 kvm.

Loftet inneholder 2 soverom, toalettrom og hall m/trapp.

På eiendommen er det også en stor løe over 3 etasjer.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 12.10.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD
Kjeller med kjellerstue og boder; vinylgulv, kombinasjon av mur- og platekledde vegger og himlingsplater, boder med betonggulv og synlige murvegger.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerommet er ifølge tidligere salgsoppgave oppusset noe i 2010, utført av tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Det har skyllekar, opplegg for vaskemaskin og innredning med hvite glatte fronter.

Hovedetasje med laminat/laminatfliser, malte og tapetserte vegger, enkelte malte tømmervegger og Hunton-plater, samt gulvvarme i hall. Utebod i hovedetasje med betonggulv og trekonstruksjoner.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra ca. 2006 og benkeplate i laminat. Innredningen er malt i ettertid. Kjøkkenet er utstyrt med kjølehjørne (noe defekt), oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er plass for kjøkkenventilator, men selve ventilatoren er fjernet.

Bad 1. etasje:
Badet er sist overflateoppusset i 2007, utført av tidligere eiere. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak. Det er dusjnisje med glassbyggersteinvegg og glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant. Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Loftsetasje med laminatgulv, malte/tapetserte vegger og malte himlingsplater.

Toalettrom på loftet:
Toalettrommet har vinylgulv, tapetserte vegger og malte innvendige takflater. Rommet har toalett og innredning med servant. Det er naturlig ventilering via ventil i vindu.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra 1982. Noe ble skiftet ut ca. 2007 i forbindelse med oppussing av bad. Stoppekran er plassert i boden i kjelleren.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast fra ca. 1982, muligens også noe eldre. Det er påvist både svarte plastrør (PP-rør) og oransje plastrør (PVC-rør). Deler av rørene og slukene er fra 2000-tallet. Det er påvist lufting over tak.
- Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekk fra bad og tilluft gjennom vegg-/vindusventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2017.

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: 208 m²
BRA - e: 114 m²
BRA totalt: 322 m²
TBA: 92 m²

VÅNINGSHUS
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 42 m² Hall m/trapp, kjellerstue, vaskerom og 2 boder.
1. etasje
BRA-i: 108 m² Bad, soverom, hall m/trapp, trapperom, stue og kjøkken.
BRA-e: 6 m² Bod.

2. etasje
BRA-i: 58 m² Hall m/trapp, toalettrom og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
92 m² Terrasse

LØE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 108 m² Løe

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
ENEBOLIG:
Jfr takhøyder under lovlighet. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Ovennevnte gjelder rom i kjeller, kjellerstue har areal hvor takhøyder varierer mellom 1,84-1,93 m i samme rom, høyder over 1,90 er måleverdig areal. - under ikke. Måleverdig areal i kjeller vil derfor være et ca-areal.

LØE:
Areal er ca-areal, kjeller - eventuelt måleverdig areal på loft og kjeller er ikke målt opp.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 3 550 000,-

VERDITAKST
Kr 3 550 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 16 334,- pr år 2026

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

EIENDOMSSKATT
Kr 2 515,- pr 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til bnr 72. Formuesverdi kan beregnes ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Bnr har følgende formuesverdi for 2022: Kr 8 000,-

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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

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

OMKOSTNINGER
kr. 3 550 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 88 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 108 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 658 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER
Bnr 72:

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

GRUNNDATA
1994/8799-2/58 29.06.1994 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 692
BNR: 4
2020/145192-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1523 GNR: 92 BNR: 72
2024/270626-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 692 BNR: 72

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Bnr 71:

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

GRUNNDATA
1994/8796-1/58 29.06.1994 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 692
BNR: 6
2020/1190621-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1523 GNR: 92 BNR: 71
2024/270627-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 692 BNR: 71

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO
16.10.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

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
20.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: audun@notar.no
Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.30% 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, drone og planskisse			kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing		kr.	3 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

KONSESJON
Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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

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

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

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

VEDLEGG
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest på tilbygget

- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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



Vedlegg

GJERDSBRAUTA 15

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest på tilbygget
- Energiattest



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Gjerdsbrauta 15

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 692: Bnr 72
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1925
Befaringsdato	12.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	215
Referansenummer	STUY4B47
Rapportdato	13.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
208 m²	114 m²	0 m²	92 m²

2	28	14	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
250 000 - 400 000

Vurdert markedsverdi
kr 3 550 000

Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

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

2 - Eiendom og bygninger 9
2.1 - Beskrivelse av område 9
2.2 - Eiendommer 9
2.3 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 13
3.1 - Oppsummering 13
3.2 - Enebolig 16
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 34
3.4 - Branntekniske forhold 36
3.5 - Lovlighetsmangler 36

4 - Verdivurdering 37
4.1 - Oppsummering 37
4.2 - Teknisk verdi 37
4.3 - Sammenlignbare objekter 38

5 - Bilder 39

6 - Vedlegg og kilder 40

7 - Forutsetninger 41

8 - Ansvarlig takstingeniør 44

9 - Versjoner av rapporten 45

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Kort sammendrag
Gjerdsbrauta 15 er en eldre enebolig med tilhørende løe, beliggende i et etablert og rolig boligområde på Lande i Ørskog. Eiendommen har gode sol- og utsiktsforhold, samt nærhet til Sjøholt sentrum, skole, barnehager, servicetilbud og gode friluftsområder.

Bolighuset er opprinnelig oppført rundt 1925 og senere betydelig oppgradert og tilbygd rundt 1982.
Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av bygningenes konstruksjoner, tilstand og vedlikeholdsbehov. Løen er kun beskrevet i rapporten og er ikke tilstandsvurdert.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1925, betydelig oppgradert/tilbygd i 1982, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), har normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som løe kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

2	28	14	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

250 000 - 400 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 3 550 000

Dato verdsetting:

12.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Sjøholt Christian Refsnes

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
12.10.2026

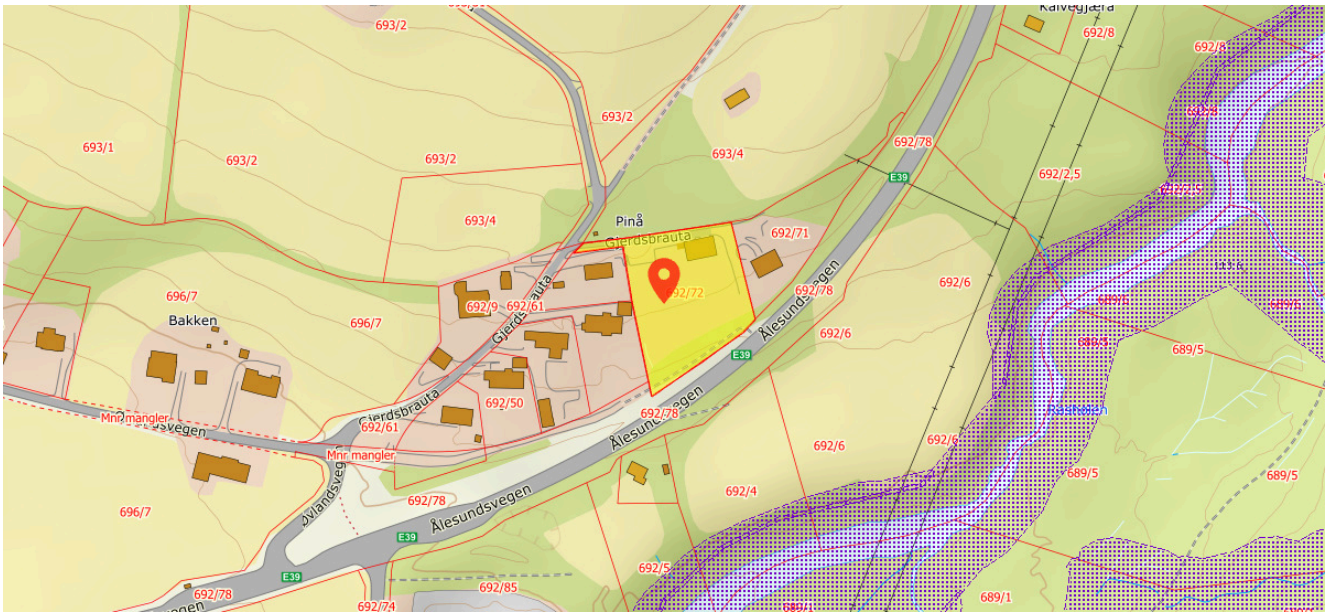
Tilstede på befaringen
Frode Mauren, Christian Refsnes Sjøholt

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
20.10.2026

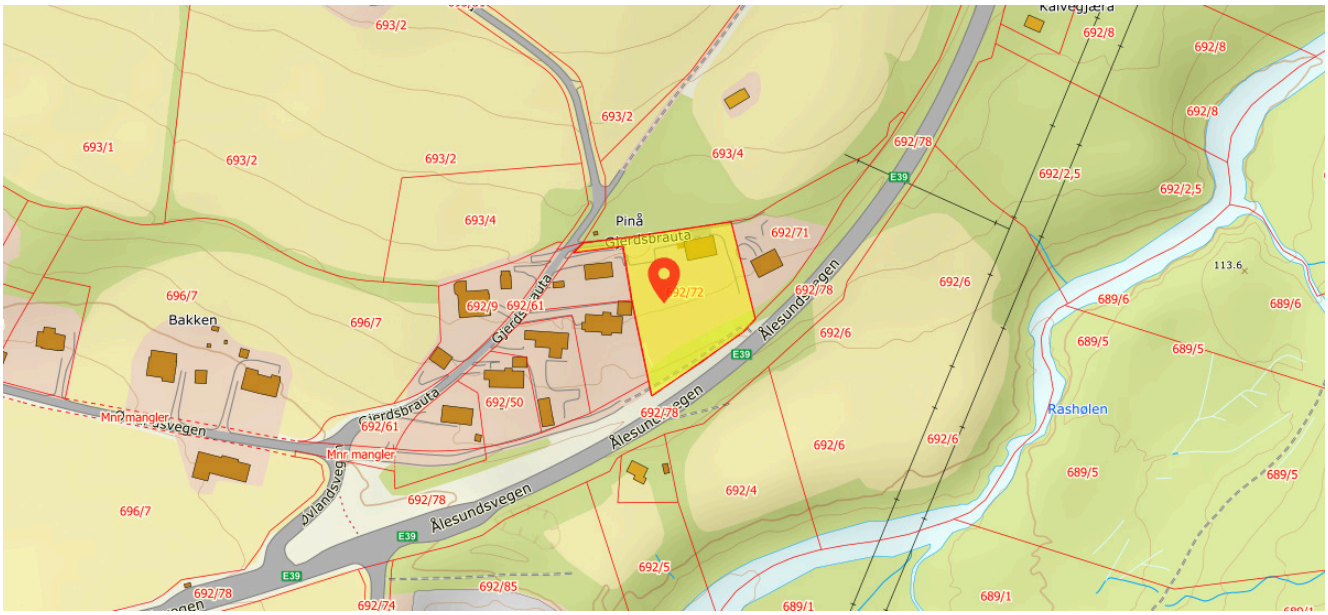


Frode Mauren
(Oppdrag: 215 - version 6)



Kilder: Kartverket, NVE

Flom aktsomhetsområde



Kilder: Kartverket, NVE

Aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Gjerdsbrauta 15 ligger i Lande i Ørskog, i et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig frittliggende boliger. Eiendommen har kort avstand til Sjøholt sentrum, hvor det finnes dagligvarebutikker, bibliotek, offentlige tjenester og kollektivknutepunkt. Ørskog skule, med barne- og ungdomsskole, SFO, idrettshall og svømmebasseng, ligger i nærområdet, og det er også nærhet til Årøyhaugen barnehage og Lande FUS barnehage. Området byr på gode muligheter for friluftsliv med nærhet til skog, fjord og fjell, samtidig som beliggenheten gir god forbindelse mot Ålesund, Vestnes og øvrige deler av regionen.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	SJØHOLT CHRISTIAN REFSNES	1/2
Gårdsnummer	692	ØVREGÅRD ANDREA	1/2
Bruksnummer	72	**Tomteareal**	3932.2 m²

Totalt tomteareal	3932.2 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 322 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
208 m²	114 m²	0 m²	92 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Våningshus

Gjerdsbrauta 15
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1925



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD
Takkonstruksjon i tre (sperre-/dragerkonstruksjon, trolig A-takstoler i østlig del). Taktekking av steinbelagte stålplater fra ca. 2007, takrenner/nedløp i metall fra 1982 og delvis 2007.

Yttervegger i tømmer av eldre dato og bindingsverk fra ca. 1980/82 med enkelte eldre tømmervegger og liggende kledning.
Vinduer hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet og tidlig 2000-tall, to vinduer fra rundt 2000, fire nyere kjellervinduer samt et PVC-vindu i hall.
Dører består av malt hovedytterdør, boddør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør fra tidlig 2000-tall. To overlysvinduer på loft fra 2007, stigetrinn for feier og skorstein over tak med heltrukket beslag og pipehatt. Uteplasser omfatter en stor treterrasse mot sør/vest på ca. 82 m² med delvis overbygg (enkelt plasttak) og partier på betongplate; terrassebord lagt nytt i 2025 med utskifting av noen bjelker. Mindre treterrasse mot øst på ca. 10 m². To enkle utvendige tretrapper fra terrasse.

INNVENDIGE FORHOLD
Loftsetasje med laminatgulv, malte/tapetserte vegger og malte himlingsplater.
Hovedetasje med laminat/laminatfliser, malte og tapetserte vegger, enkelte malte tømmervegger og Hunton-plater, samt gulvvarme i hall. Utebod i hovedetasje med betonggulv og trekonstruksjoner.
Kjeller med kjellerstue og boder; vinylgulv, kombinasjon av mur- og platekledde vegger og himlingsplater, boder med betonggulv og synlige murvegger.
Innvendige tretrapper mellom etasjene fra 1982.
Ildsteder omfatter mursteinspipe med nytt stålrør fra ca. 2017, vedovn i stue og murt peis i kjellerstue; sotluke i kjellerstue.
Trebjelkelag i etasjeskille, støpt gulv mot grunnen.
Mindre krypkjeller i nordøstlig hjørne med utvendig luke, under trebjelkelag/stubbegulv.

VÅTROM
Bad i 1. etasje overflateoppusset ca. 2007 med flislagt gulv og gulvvarme, flislagte vegger, malte himlinger med innfelte spotter, dusjnisje med glassbyggerstein og glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er avtrekk via elektrisk vifte.

Vaskerom i underetasje oppusset noe i 2010 med flislagt gulv og gulvvarme, malte tapetserte vegger, himlingsplater, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og innredning med glatte fronter, naturlig ventilasjon via lufteventil.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ca. 2006, malt for 8–10 år siden. Laminat benkeplate og flisplate på vegg. Utstyrt med kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kanalutgang for ventilator er til stede, men ventilator er ikke montert. Laminat på gulv.

SPESIALROM
Toalettrom på loft med vinylgulv, tapetserte vegger og malt himling; utstyrt med toalett og servant, overlysvindu med ventil; eldre varmekabler ikke i bruk og panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og tilluft via vegg-/vindusventiler, samt naturlig ventilasjon i enkelte rom.

Vannledninger i kobber hovedsakelig fra 1982, delvis oppgradert rundt 2007; stoppekran i kjellerbod. Avløpsledninger av plast fra ca. 1982 med deler/sluk fra 2000-tallet og lufting over tak.
Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra 2017.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn ikke kjent.

Fundamenter ikke synlige. Grunnmur av naturstein/sparrestein på eldre del og betongmurer på tilbygg. Drenering/fuktsikring antatt hovedsakelig fra 1982, ukjent type/omfang.
Eiendommen ligger i slakk skråning.
Forstøtningsmur mot nord ved gårdsplass (pusset og malt) og natursteinsmur ved biloppstillingsplass.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1925

Bygget er betydelig tilbygd/påbygd i ca 1982

2.3.1.3 AREAL

Jfr takhøyder under lovlighet. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Ovennevnte gjelder rom i kjeller, kjellerstue har areal hvor takhøyder varierer mellom 1,84-1,93 m i samme rom, høyder over 1,90 er måleverdig areal. - under ikke. Måleverdig areal i kjeller vil derfor være et ca-areal.

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 58 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, soverom 2, toalettrom, soverom		58 m²

1.etasje		**TBA: 92 m²**	**Sum BRA: 114 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, soverom, hall m/trapp, trapperom, stue, kjøkken		108 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		6 m²

Underetasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 42 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Bod 2, hall m/trapp, kjellerstue, bod, vaskerom		42 m²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomta er opparbeidet med asfaltert veg, plen, gruset gårdsplass, forstøtningsmurer, plen flaggstang etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.
- Deler av eiendommen ligger i rød støysone, resten i gul.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet Ørskog vassverk via private stikkledninger

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via Gjerdsbrauta.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 850 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 6 500 pr år

2.3.2 LØE

Byggeår: 1930



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

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

UTVENDIGE FORHOLD

Løe med yttervegger i trekonstruksjon og utvendig stående bordkledning.
Grunnmur i betong/sparesteinsmur.
Takkonstruksjon med tresperrer og utvendig tekking av bølgeblikkplater.
Bygget har enkle konstruksjoner og er antatt ca. 100 år gammelt.

INNVENDIGE FORHOLD

Hovedetasje er besiktiget innvendig.
Høyloft med enkelt trebjelkelag.
Gjødselkjeller.
Arealet er ca. 108 m², og måleverdig areal på loft og kjeller er ikke oppmålt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innlagt strøm.

2.3.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1930

Byggeår er ca-årstall.

2.3.2.3 AREAL

Areal er ca-areal, kjeller - eventuelt måleverdig areal på loft og kjeller er ikke målt opp.

Loft	**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 0 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		m²

1.etasje	**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 108 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		108 m²

Kjeller	**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 0 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		m²

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.

TG 3 A.2.5.3 **Rom under terreng (konstruksjonsoppbygging)**

TG 3 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

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.

TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger (innvendig)**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (innvendig)**

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkken, 1.etasje

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 1.etasje

TG 2 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Loft

TG 2 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 2 A.2.7.2 **Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon**

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

TG 2 A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

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.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Vaskerom, Underetasje

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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1 Innvendige trapper
A.2.14.1 Radon
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
A.3.22.1 Utvendige trapper
A.3.22.2 Forstøtningsmurer

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 250 000 - 400 000 TG3

3.2 Enebolig



Byggeår: 1925

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Vaskerom - underetasje

Årstall: 2010

Beskrivelse:
Vaskerom i kjeller iflg tidligere salgsoppgave oppusset noe i 2010, utført gjennom tidligere eier , det foreligger ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.
Det har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Videre innredning med hvite glatte fronter.



TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Vaskerom, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert overflateslitasje med etterfugede skjøter i tapet og stedvis vekkslitt maling på vegger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Overflatene bør utbedres og males eller tapetseres på nytt for å oppnå tilfredsstillende finish.

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**

Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 0 -2 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket, det vil si gulvet er tilnærmet flatt. Det er videre påvist områder med lokalt motfall. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis ikke avdekke alle områder med lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes å ikke være innenfor gjeldende krav. Dette er likevel et vaskerom hvor håndtering av lekkasjevann - og ikke bruksvann - er viktigst.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert sprekker i fliser på gulvet.
- Det er registrert lokalt motfall og tilnærmet flatt gulv med 0-2 mm fall fra sluk over ca. 80 cm.
- Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk og bli stående.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprekker i fliser bør utbedres og følges opp, da skader på overflaten kan gjøre det vanskeligere å håndtere lekkasjevann på vaskerommet.
- Tilnærmet flatt fall og lokalt motfall bør utbedres, da bruksvann kan bli stående eller spre seg utenfor slukets nedslagsfelt og medføre økt risiko for fuktskader.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:

Det er målt ca 0-2 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran på gulv og plastsluk fra ca 2010, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. det er malt tapet på vegg som tettesjikt. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning eller rørgjennomføring.
- Tettesjiktet er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel gir økt risiko for vanninntrenging ved lekkasje eller oversvømmelse, og forholdet bør utbedres ved neste rehabilitering av våtrommet.
- Tettesjiktet er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er usikker; våtrommet bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for lekkasje og skader på tilstøtende bygningsdeler.



TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra ca 2010 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Vaskerom, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Det mangler tilstrekkelig overstrømning for tilluft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ventilasjonen er basert på lufteventiler i yttervegg/oppdriftsventilasjon, og funksjonen bør følges opp da luftutskiftingen kan være begrenset og gi risiko for dårlig inneklima og fuktbelastning.
- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning mellom rom, slik at tilluft til ventilasjonsløsningen sikres og ventilasjonen fungerer som forutsatt.

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Vaskerom, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Enkelte fronter på innredningen har skader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Skadde fronter på innredningen bør repareres eller skiftes for å opprettholde funksjon og hindre videre skadeutvikling.

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Rommets våtsone grenser mot murvegger. Se vurderingene under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom, Underetasje

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

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet, og tilstanden bør følges opp ved mistanke om lekkasje eller fuktskade.

A.2.1 - Bad - Bad - 1.etasje

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Bad er sist overflateoppusset rundt 2007, utført gjennom tidligere eiere, det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme , flislagte vegger og malte innvendige tak, med innfelt spotbelysning.
Badet har dusjnisje med glassbyggersteinvegg og glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant.



TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**

Bad, 1.etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert synlige silikonfuger rundt blandebatteriet. Utførelsen vurderes ikke som fagmessig og medfører behov for jevnlig vedlikehold og ettersyn.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Silikonfugene rundt blandebatteriet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, da utførelsen ikke er fagmessig og fugene kan kreve fornyelse ved svekkelse.

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**

Bad, 1.etasje

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 8- 12 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar. forholdet vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene mot sluk, da bruksvann kan bre seg utover nedslagsfeltet og bli stående på gulvet, med økt risiko for fuktbelastning og vannskader.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Bad, 1.etasje

Beskrivelse:

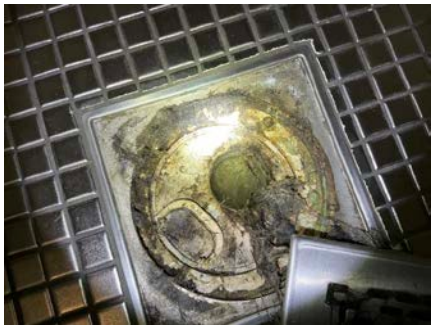
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Det er dør i våtsonen, men dusjvegger som kompenserende tiltak.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Det mangler drenering fra innebygd sisterne.
- Det er usikkert hvordan tettesjiktet er utført rundt sluk/klemring. Sluket er ikke rengjort, noe som gjør vurderingen vanskelig. Silikonfugingen rundt blandebatteriet er ikke fagmessig utført.
- Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.
- Dørblad/karm bærer preg av fuktbelastning I nedkant, tørt ved befaring.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å undersøke tettesjiktet ved terskel og rundt gjennomføringer, samt vurdere behov for utbedring, da lav høydeforskjell fra sluk til topp vanntett sjikt gir redusert sikkerhet mot vann på avveie.
- Det anbefales å kontrollere og eventuelt etablere tilfredsstillende dreneringsmulighet fra innebygd sisterne, da lekkasje ellers kan medføre skjulte fuktskader.
- Dørblad/karm står foran vedlikehold.
- Våtrommets tettesjikt og sluk bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på sikt på grunn av alder og økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.



TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**

Bad, 1.etasje

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra 2007 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert manglende overstrømning for tilluft til våtrommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til avtrekksviften; manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og medføre økt fuktbelastning i våtrommet.

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Manglende dreneringssystem fra innebygd sisterne er tatt som TG 2 under tettesjikt.

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra hallen, bak dusjsonen. Fuktkvoten i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent, noe som tilsvarer tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, 1.etasje

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

Vurdering/Avvik:
- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt medfører usikkerhet om oppbygning og utførelse; nærmere undersøkelser bør gjennomføres ved mistanke om skade eller ved planlagt oppussing.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Boligen har en tretrapp fra 1982 mellom hovedetasje og loft. Trappen har kun håndrekke, ikke rekkverk.
Kjellertrappen er fra 1982 og har et trerekkverk med en høyde på ca. 0,90 m. Den har ikke håndrekke. Åpningene mellom opptrinnene er over 10 cm i begge trappene.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper i kjellertrappen. Håndløper bør monteres, for å redusere fallrisiko
- Trappen mellom hovedetasje og loft mangler rekkverk. Rekkverk må monteres for å redusere fallrisiko.
- Åpningene mellom opptrinnene er større enn 10 cm i begge trappene. Åpningene bør sikres for å redusere fall- og klemfare.

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

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i loftstasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 20 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall i loftsetasje en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 13 mm.
Det er målt ca 6 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 8 mm.
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 16 mm.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 80-90 mm.
Trebjelkelag mellom etasjene, støpt gulv mot grunnen.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt lokale høydeforskjeller over 15 mm på gulv i soverom øst i loftsetasje, hall i hovedetasje samt kjellerstue i underetasje. Største lokale avvik er ca. 40 mm i kjellerstuen.
- Det er målt total høydeforskjell over 30 mm i kjellerstuen i underetasjen, med et avvik på ca. 80-90 mm. Skjevheten tyder på at gulvet sannsynligvis er støpt med denne betydelige høydeforskjellen, og ikke noen endringer i ettertid, utifra observasjoner av lister/treverk ned mot gulvet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skjevhetene bør følges opp ved videre vedlikehold, og eventuell oppretting må vurderes dersom jevnere gulvflater ønskes.
- Skal en rette opp de betydelige skjevhetene i kjeller vil det bety opp-pigging av hele gulvet/grunnen, da takhøyden allerede er lav/ikke-måleverdig. Dette anbefales ikke jamfør vurderinger under Rom under terreng.
- De registrerte skjevhetene kan påvirke møblering og bruk av rommene og gjøre eventuell gulvoppretting mer omfattende. Årsaken til den store høydeforskjellen i kjellerstuen er ikke dokumentert. Dersom det registreres økende skjevheter, nye sprekker eller andre tegn til bevegelse, bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Boligen har periodisk avtrekk fra bad og tilluft gjennom vegg-/vindusventiler, som er en vanlig løsning i denne typen bygg.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke registrert tilluftsventiler i oppholdsrom i kjeller, selv om boligen har oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekksventilasjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør monteres tilluftsventiler i oppholdsrom i kjeller for å sikre tilstrekkelig tilluft og tilfredsstillende luftskifte.
- Manglende tilluftsventiler kan begrense luftskiftet og redusere borttransport av fukt og lukt. Dette er særlig uheldig i kjelleren, hvor det også er påvist fuktbelastning. Det bør etableres tilluft og sikres luftpassasje til rom med avtrekk.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger (innvendig)**

Årstall: 1982

Beskrivelse:
Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra 1982, men noe ble skiftet ut i ca. 2007 i forbindelse med oppussing av bad. Stoppekran er plassert i boden i kjelleren.

Vurdering/Avvik:
- Vannledningene er hovedsakelig fra 1982 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Enkelte deler ble skiftet ut rundt 2007.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Kobberledningene har oppnådd høy alder, og det er usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå lekkasje eller funksjonssvikt.

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (innvendig)**

Årstall: 1982

Beskrivelse:
Boligen har avløpsrør av plast fra ca. 1982, muligens og noe eldre, det er påvist både svarte plastrør (PP-rør) og oransje (PVC-rør). Deler av rørene og slukene er fra 2000-tallet. Det er påvist lufting over tak.
Vurdert utelukkende ut fra alder og materiale.

Vurdering/Avvik:
- Avløpsrørene er vurdert å ha usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da deler av anlegget er over 35 år (oransje - pvc-rør).

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da avløpsledningene har høy alder og det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.



TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Årstall: 2017

Beskrivelse:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2017.

Vurdering/Avvik:
- Sikkerhetsventil mangler avløp.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør monteres avløp fra sikkerhetsventilen for å lede eventuelt vann til egnet avløpspunkt og redusere risikoen for vannskade.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

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

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

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 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

Årstall: 2006

Beskrivelse:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra ca. 2006. Benkeplaten er av laminat, og det er flisplate på veggen.
Kjøkkenet er utstyrt med kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Innredningen ble malt i ettertid, for ca. 8–10 år siden.
Det er plass for kjøkkenventilator, men selve ventilator er fjernet. Det er laminat på gulvet.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Kjøkken, 1.etasje

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkken, 1.etasje

Vurdering/Avvik:
- Forsert avtrekk er ikke tilfredsstillende, ventilator er fjernet . Det er kun kanalutgang uten ventilator som fungerer som naturlig ventilering (TG 2).

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det mangler ventilator over kokesonen. Matos, fett og vanndamp fjernes derfor ikke ved kilden og kan spres til øvrige rom. Egnet kjøkkenventilator tilkoblet en egnet kanal bør monteres.



TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 1.etasje

Vurdering/Avvik:
- Overflatebehandling med maling og folie er noe ufagmessig utført. Kjølehjørnet er opplyst å være defekt ifølge eier. Det er også noe slitte hengsler, som medfører skjeve dører.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å utbedre ufagmessig overflatebehandling, samt justere eller skifte slitte hengsler, da forholdene medfører redusert funksjon og skjeve dører.
- Kjølehjørnet må skiftes/utbedres dersom det skal brukes til kjølefunksjon, dagens eier har andre kjøleløsninger, og bruker dagens kjølehjørne til vanlig oppbevaring uten kjølefunksjon.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:

Toalettrom på loftet har vinylgulv, tapetserte vegger og malte innvendige takflater. Rommet har toalett og innredning med servant.
Overlysvindu med ventil.
Rommet har eldre varmekabler som ikke er i bruk, samt montert panelovn.



TG 2 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Loft

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert sprekker i skjøtene på vinylbelegget på gulvet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprekker i skjøtene på vinylbelegget bør utbedres for å hindre videre skade og mulig fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.

TG 1 A.2.3.3 **Ventilasjon**
Toalettrom, Loft

Beskrivelse:

Det er naturlig ventilering for toalettrommet via ventil i vindu. Naturlig ventilering medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

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

Beskrivelse:
Kjelleren har vinylgulv, tapetserte vegger og murvegger, samt stedvis malte panelte vegger og Hunton-panelplater. Det er himlingsplater i innvendige tak.
Bodene har betonggulv og synlige murvegger.
Det er foretatt undersøkelse i hulltaking i kjellerstue mot nordvest.

TG 2 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert stedvis avflassing og utfelling (salt-/kalkutslag) på murkonstruksjoner. Det vises til vurdering under Rom under terreng.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Stedvis avflassing og salt-/kalkutfelling på murkonstruksjoner bør følges opp med nærmere vurdering og eventuelle utbedringstiltak, jf. vurdering under Ro.

TG 1 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

TG 3 A.2.5.3 **Rom under terreng (konstruksjonsoppbygging)**

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt i kjellerstuen, i et hjørne mot nordvest. I hulltakingen ble det påvist plate, plast, isolasjon, asfaltpapp og grunnmur – en nokså vanlig løsning på 1980-tallet, idag anbefales det ikke bruk av plast og asfaltpapp.
Det er målt ca 28% fuktighet i treverk og tegn på råteskader

Vurdering/Avvik:
- Det er i hulltakingen mot nordvest i kjellerstue konstatert fuktskade i konstruksjonen, med målt fuktnivå på ca. 28-30 % i treverk og tegn til fukt- og råteskader i bunnsvill.
- Det er også registrert saltutslag på grunnmur i boder som følge av fuktgjennomtrenging.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Fukt- og råteskadede deler av utforede vegger, herunder bunnsvill, må påregnes skiftet eller omfattende utbedret i løpet av relativt kort tid.
- Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfanget og behovet for tiltak, da fuktbelastningen kan medføre videre råteutvikling og skader på tilstøtende bygningsdeler.
- Utifra rommets generelle utforming og lysforhold/takhøyder/skjevheter etc, vil det neppe være regningsvarende å foreta betydelig investeringer i dette rommet både utvendig /innvendig for å redusere fuktnivået. Det anbefales derfor at rommet istedenfor benyttes som bod med mest mulig åpne murkonstruksjoner. Kostnadsestimatet er basert på en slik løsning. Andre løsninger vil kunne medføre vesentlig høyere kostnader.
- Påvist fukt og råte viser at den eksisterende løsningen ikke gir tilstrekkelig beskyttelse av innredede trekonstruksjoner. Uten tiltak kan skaden utvikle seg og medføre ytterligere materialnedbrytning. Skadeomfang og fuktkilder bør kartlegges før tiltak velges. Fjerning av innvendige trekonstruksjoner og bruk som bod reduserer sårbarheten, men løser ikke nødvendigvis den utvendige fuktbelastningen

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000




A.2.7 - Krypkjeller

TG 2 A.2.7.2 **Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon**

Beskrivelse:
Bygningen har en mindre krypkjeller i det nordøstre hjørnet med en mindre utvendig luke. Krypkjelleren ligger under trebjelkelag og stubbegulv. Høyden er ca. 0,6–0,8 m.
Det er påvist støpt plate mot grunnen med fuktsperre samt tilstrekkelig med lufteventiler.

Vurdering/Avvik:
- Krypkjeller er på grunn av lav høyde i hovedsak observert/fuktmålt i området like innenfor lukeområdet.
- Det er målt 13–14 % fuktighet i bjelkelaget ved luken, som er innenfor normalt nivå. Det er stedvis påvist saltutslag nederst på mur, som følge av fuktighet, og det må påregnes noe høyere fuktighetsnivå lengre inn i krypkjelleren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å undersøke fuktforholdene nærmere lengre inn i krypkjelleren og følge utviklingen over tid, da saltutslag i nedkant av mur indikerer fuktbelastning som kan medføre fuktrelaterte skader på mur og bjelkelag.





A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra ca. 2017 og vedovn.
Det var lekkasje i det gamle piperøret i stuen. Det ble montert stålrør i pipen i ca. 2017 av AlfaPipe AS.
Murt peis i kjellerstuen. Sotluke i kjellerstuen.
- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler ubrennbar plate under feieluke/sotluke. Ubrennbar plate må monteres for å redusere risikoen for glør fra aske.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1980/82 samt enkelte tømmervegger av eldre dato. Selve tømmerkassen synes å være eldre enn 1920-tallet (oppgitt byggeår). Fasaden/kledningen har liggende bordkledning.
Det er to malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt 2000.
Vinduene i hovedetasjen er dels malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet og dels fra tidlig 2000-tallet. Påvist et PVC vindu i hall.
I kjelleren er det 4 nyere, malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel malt kjellerdør i tre.
Dørene synes å være fra tidlig 2000-tallet.

TG 1 A.3.17.1 **Yttervegg – Konstruksjon**

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i en tømmer - og bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

Årstall: 1982

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert stedvise skader på kledningen, blant annet på et bord ved terrassen.
- Det mangler gnagesikring (musetetting).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Stedvise skader i kledningen, blant annet på bord ved terrasse, bør utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning og utvikling av råteskader.
- Manglende gnagesikring bør monteres for å redusere risikoen for skadedyr og eventuell skade i veggkonstruksjonen.





TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Årstall: 1982

Vurdering/Avvik:

- Enkelte vinduer har punktvise skader og noe slitasje på materialer og overflatebehandling. Det er registrert høyt fuktnivå i nedkant av skyvebalkongdør.
- Noen få vinduer er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvise skader og slitasje i overflater bør utbedres, og overflatebehandlingen fornyes ved behov. Høyt fuktnivå i nedkant av skyvebalkongdør bør undersøkes nærmere og følges opp for å begrense risikoen for videre materialskader.
- Enkelte vinduer er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og planlegges for utskifting på sikt, da funksjonssvikt og lekkasjer kan oppstå.

A.3.18 - Yttertak

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen består av en sperre-/dragerkonstruksjon i tre fra byggeårene, muligens A-takstoler i den østlige delen. Besiktiget fra kottluker.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikkerhet knyttet til ventilering eller lufting av yttertaket, da konstruksjonen ikke var tilgjengelig for full kontroll.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonens ventilering og lufting, da forholdet ikke er tilgjengelig for full visuell kontroll. Mangelfull lufting kan medføre økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.





TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

Beskrivelse:

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater, som ifølge tidligere salgsoppgave er fra ca. 2007. Nøyaktig type/alder på undertak er ukjent, men det er uansett minst like gammelt som taktekkingen.
Renner og nedløp er i metall fra 1982 og noe 2007, nedløpsrør er stedvis
ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og overlysvinduer, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

Vurdering/Avvik:

- Undertak/det vanntette sjiktet er over 18 år gammel, og det må påregnes at dette fremover har en usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Undertak har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder kan medføre økt risiko for lekkasje og behov for uforutsett utbedring.





HMS **A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak**

Beskrivelse:
Det er montert stigetrinn for feier.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere av hensyn til sikkerheten. Snøfangere bør monteres, men vsr ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 A.3.18.4 **Skorsteiner over tak**

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

TG 1 A.3.18.5 **Takvindu, takluker og overlys**

Årstall: 2007

Beskrivelse:
På loft er det to stk overlysvinduer med 2-lags glass fra 2007.

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

TG 2 HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

Årstall: 1982

Beskrivelse:
Utgang fra stuen gjennom skyvedør til en stor treterrasse mot sør og vest på ca. 82 kvm. Terrassen har trerekkverk med høyde på ca. 0,90 m og et delvis overbygg mot vest på ca. 10 kvm med enkelt plasttak og svært enkel trekonstruksjon. Deler av terrassen mot vest består av betongplate.
Det er i 2025 lagt nye treterrassebord på terrassen, samt byttet noen få bjelker, utført som egeninnsats/vennetjeneste av fagfolk jamfør egenerklæring.
Mot øst er det en mindre treterrasse på ca. 10 kvm med et svært lavt trerekkverk.

Vurdering/Avvik:
- Rekkverket er stedvis slitt og står foran vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rekkverket er stedvis slitt og bør vedlikeholdes med rengjøring, overflatebehandling og eventuell utskifting av skadde deler for å begrense videre nedbrytning.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyden er ikke i henhold til kravene på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres til tilfredsstillende høyde, dette gjelder særlig lavt rekkverk mot øst..

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.2 **Fundamenter**

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

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/sparresteinsmur på den gamle delen og betongmurer på tilbygget.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert stedvise mindre sprekker og riss i grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Mindre sprekker og riss bør følges med på og vedlikeholdes ved behov for å begrense videre utvikling og risiko for fuktrelaterte skader.

TG 3 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Årstall: 1982

Beskrivelse:
Drenering/fuktsikring er sannsynligvis i stor grad fra 1982, ukjent type/omfang.

Vurdering/Avvik:

- Det er i hulltaking i rom under terreng konstatert fuktinntrengning og fuktskader. Drenering/tettesjikt har funksjonssvikt og svært begrenset effekt.
- Drenering og fuktsikring er sannsynligvis fra 1982 og har usikker fremtidig funksjon grunnet høy alder og påviste forhold.
- Kostnadsestimatet er basert på utbedring i de områder som grenser mot dagens innredede kjellerstue, full utbedring vil være høyere. Det henvises imidlertid til vurdering under Rom under terreng om andre løsninger/annen bruk av kjeller.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Drenering og fuktsikring har funksjonssvikt med fuktinntrengning og fuktskader. Omfattende utbedring eller utskifting må påregnes i løpet av relativt kort tid for å redusere risikoen for ytterligere skader på konstruksjoner og innvendige rom; nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og metode.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000

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

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:
Det er to enkle tretrapper ned fra treterrasse til terrasse, den ene trappen har treverk på ene siden, den andre har ikke rekkverk.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk på ene tretrappen og på ene siden på den andre, hvor høydeforskjellen overstiger forskriftskravet. Rekkverk må monteres for å ivareta personsikkerheten.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Det er en pusset og malt forstøtningsmur mot nord ved gårdsplassen. Konstruksjonen er ukjent, og muren var i stor grad snødekt, slik at den ikke kunne vurderes nærmere.
Det er videre en natursteinsmur ved biloppstillingsplassen.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk eller annen forsvarlig sikring ved forstøtningsmur er ikke utført i henhold til gjeldende krav på befaringstidspunktet. Tiltak bør iverksettes for å sikre nivåforskjellen.



TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i en slak skråning. Det er påvist områder hvor vann kan renne inn mot muren.

Vurdering/Avvik:
- Eiendommen ligger i en slak skråning, og det er påvist områder hvor vann kan renne inn mot muren. Det kan være behov for tiltak for å hindre vannansamlinger.
- Forholdet må ses i sammenheng med vurderinger under drenering og Rom under terreng.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Terrenget bør justeres eller avskjermes slik at overflatevann ledes bort fra muren, da vannansamlinger kan medføre økt fuktbelastning.

A.3.22.6 - Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank

Beskrivelse:
Septiktanken ble sanert og utkoblet i 2023. Det er opplyst at den gamle tanken ble fylt igjen i 2023.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:
- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Bygningen/tomta ligger i et flomutsatt område, i henhold til NVEs kartverk, kommuneplanens arealdel.
Dette kan ved store nedbørsmengder medføre ekstra fuktbelastning på eiendommen/bygninger, videre vil det kunne få konsekvenser ved søknadspliktige tiltak på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

3.3.1 LØE

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

BEHOV FOR KONTROLL

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

3.3.2 ENEBOLIG

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År: 1982*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Nei**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

Det er løs ledning og manglende deksel på el punkt på loft.

SAMSVARSERKLÆRING

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**

Innmat i sikringsskapet ble byttet ut med automatsikringer i 2015. Arbeidet ble utført av Caverion AS. Ny måler ble installert i 2017. Elbillader ble installert av Acel AS i 2024. Tidligeree eier har opplyst om at det har vært gjennomført el-

tilsynskontroller, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
På grunn av at anlegget i stor grad er fra ulike tidsepoker, at samsvarserklæringer mangler, og at det ikke foreligger dokumentasjon på el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av en el-fagmann.

Utifra at anlegget i stor grad er fra forskjellige tidsepoker, mangler samsvarserklæringer og det foreligger ikke dokumentasjon el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av 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 lagt til grunn tegninger fra 23.3.1981.
På loftet er noen kott mot vest fjernet, og bod på loft tatt inn i hall.
Hovedetasjen samsvarer med tegningene fra 1981, bortsett fra at terrassen er utvidet og det er bygget en åpen hagestue.
I kjelleren er arealet i tegningene angitt i sin helhet til bodformål og hobbyrom, samt dusj der dagens vaskerom er. Endring fra bad/dusjrom til vaskerom er ikke søknadspliktig.
Bruksendring fra bodareal til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke søkt om noen av bruksendringene her.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	12.10.2026
Estimert markedsverdi	**3 550 000**

Enebolig opprinnelig fra 1920-tallet, som tidlig på 1980-tallet ble betydelig tilbygd, påbygd og ombygd, samt en eldre løe på en større tomt beliggende i Gjerdsbrauta på Sjøholt/Ørskog i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og landbrukseiendommer. Det er ca. 3 km til skoler, barnehage og butikk i Sjøholt sentrum. Eiendommen ligger ca. 43 km øst for Ålesund sentrum.
Boligen gjennomgikk betydelige tilbyggings-, påbyggings- og ombyggingsarbeider rundt 1982. Den ble videre delvis oppgradert i 2006/2007, samt overflateoppusset i ettertid. Eiendommen ligger frittliggende til med gode sol- og utsiktsforhold.

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

4.2 Teknisk verdi

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 544 120
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 300 000
Teknisk verdi Enebolig *(avrundet fra 4 244 120)*	**4 250 000**
Løe	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 750 000
Teknisk verdi Løe	**350 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	8 644 120
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 4 050 000
Teknisk verdi alle bygg	**4 600 000**
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	5 700 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Blåbergvegen 11, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1984 *Soverom:* 3	11/29/2024	3 700 000	3 500 000	16 908 *Areal:* 207 m²
Ottavegen 40, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1949 *Soverom:* 5	06/11/2026	2 200 000	2 370 000	12 408 *Areal:* 191 m²
Breinakkvegen 17, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1947 *Soverom:* 4	05/27/2026	2 750 000	2 750 000	20 992 *Areal:* 131 m²
Gjerdsbrauta 9, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1981 *Soverom:* 4	07/02/2020	2 850 000	2 850 000	15 489 *Areal:* 184 m²
Reitevegen 6, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1978 *Soverom:* 2	02/26/2025	2 990 000	3 100 000	20 000 *Areal:* 155 m²
Breinakkvegen 3, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1974 *Soverom:* 3	06/20/2025	3 300 000	3 300 000	18 750 *Areal:* 176 m²
Gjerdsbrauta 15, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1925 *Soverom:* 3	04/16/2025	3 500 000	3 350 000	16 262 *Areal:* 206 m²
Berte C. -vegen 6, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1917 *Soverom:* 4	10/16/2024	2 500 000	2 500 000	17 361 *Areal:* 144 m²
Solnørdalsvegen 103, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1975 *Soverom:* 2	03/26/2025	3 550 000	3 700 000	19 892 *Areal:* 186 m²
Eggevegen 25, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1978 *Soverom:* 3	06/06/2025	3 300 000	3 225 000	17 917 *Areal:* 180 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	17 412 kr

5 Bilder











6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Kommuneplan			Nei
Tegninger	23.03.1981	Tegninger ifm utvidelse/tilbygg/påbygg.	Nei
Ferdigattest	12.05.1982	Gjelder tilbygg	Nei
Egenerklæring	05.10.2026		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 gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL
Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ
Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ
NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG
Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

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

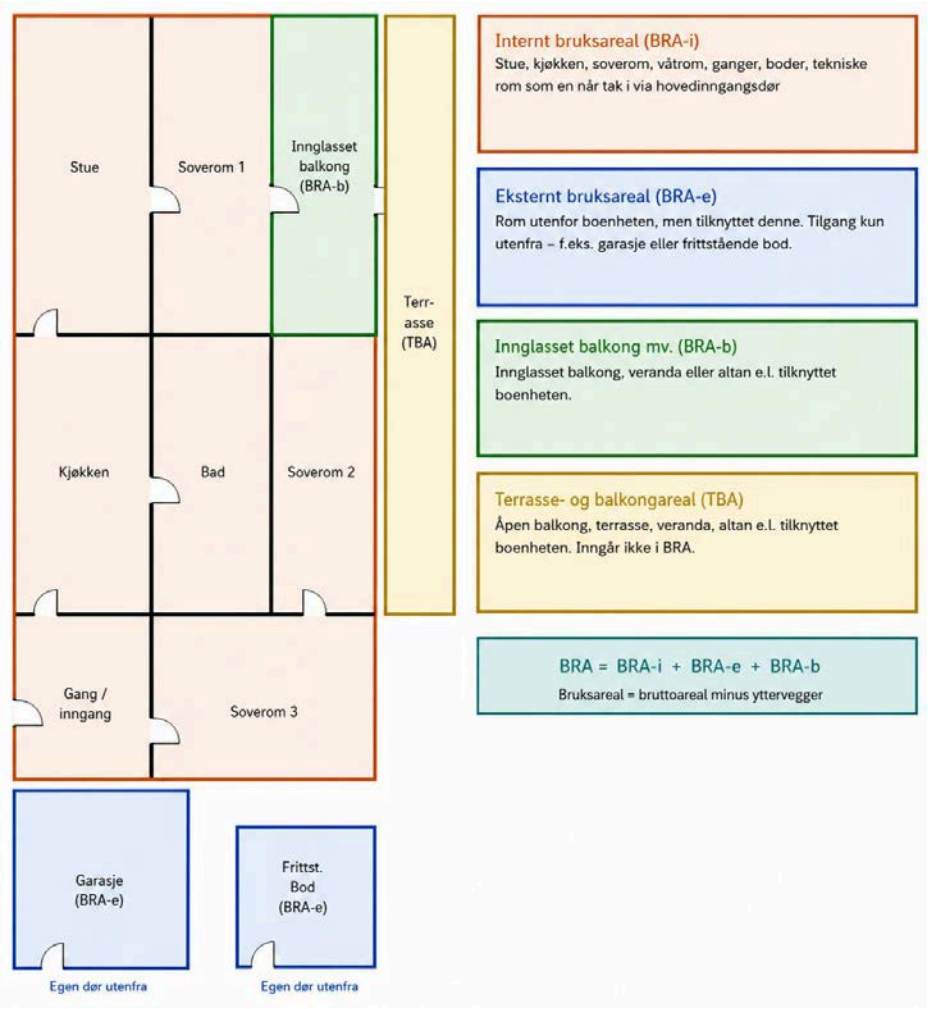
TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL
Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

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



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

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

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

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	13.10.2026	
2	13.10.2026	
3	13.10.2026	
4	13.10.2026	
5	14.10.2026	
6	20.10.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0229/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrea Øvregård Strand	Christian Sjøholt

Gateadresse
Gjerdsbrauta 15

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1-0229/26

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

Beskrivelse: Det er en liten fuktmerke i kjellern men det var det når vi flyttet inn, men kjellern lokter ikke eller følest foktig so har derfor ikke gjort noe med det

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har lading til elbil

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faren til Christian er snikker og gjor jobben, dog betalte ingenting for det men kun matriale på terassen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0229/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0229/26

Tilleggskommentar

Jeg har ikke mye peiling på sanne ting, men jeg er veldig fornøgd med huse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0229/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Øvregård	2adf627db4d7b73b51c5f27d060fb122f69bbf18	05.10.2026 08:40:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Sjøholt	c88d1cc56fcbc7db86de72e2c64a3e48318a29d0	05.10.2026 09:47:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0229/26

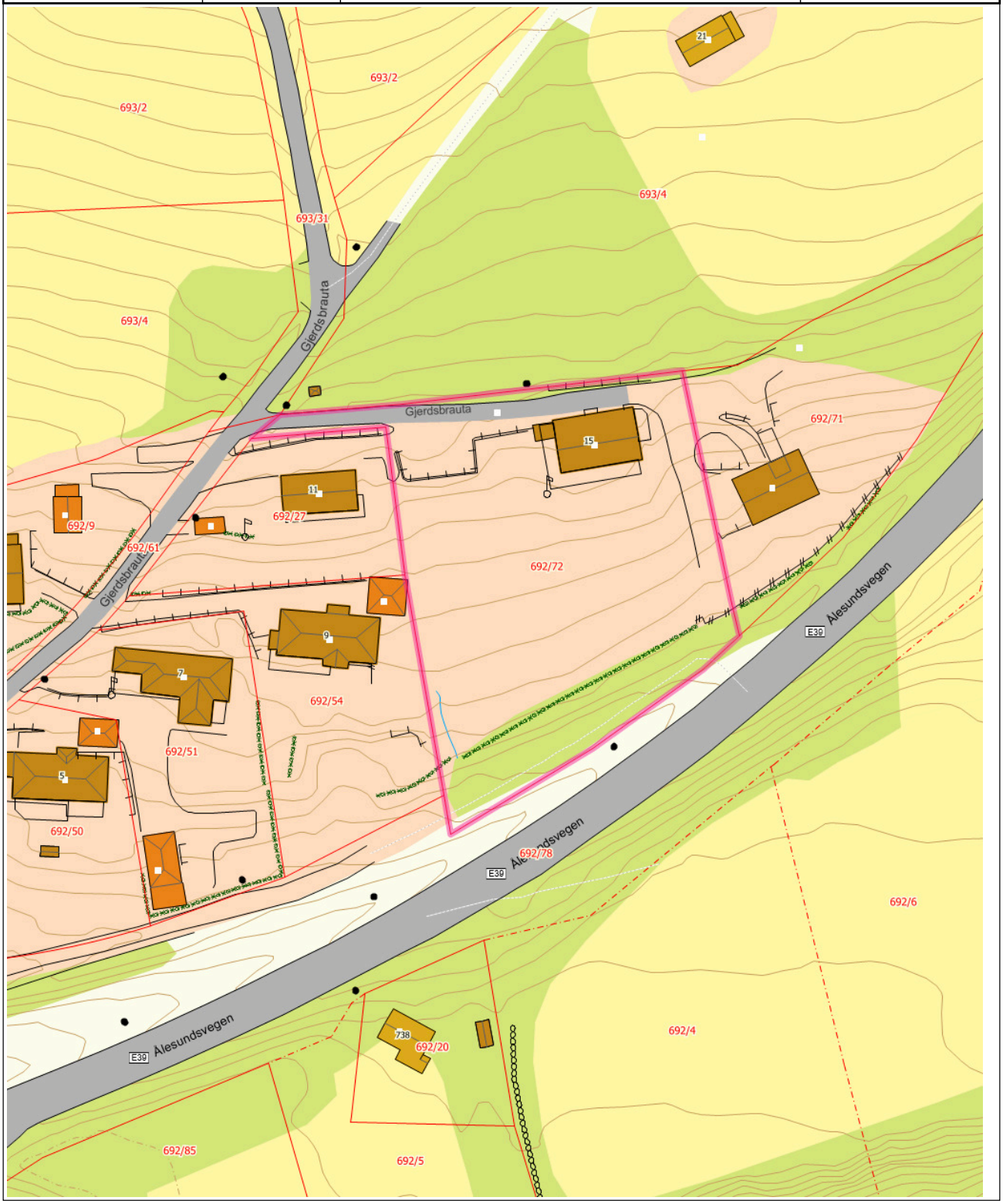
- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 692	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gjerdsbrauta 15 6240 ØRSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

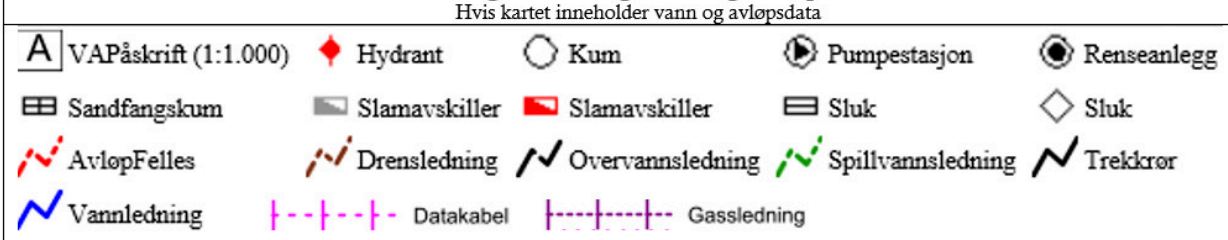
Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Flaggstang	Voll	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Bygningslinje	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Fritidsbolig	Garasje, carport og uthus
Veg	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Bebygd område
Dyrka mark	Skog	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ambita

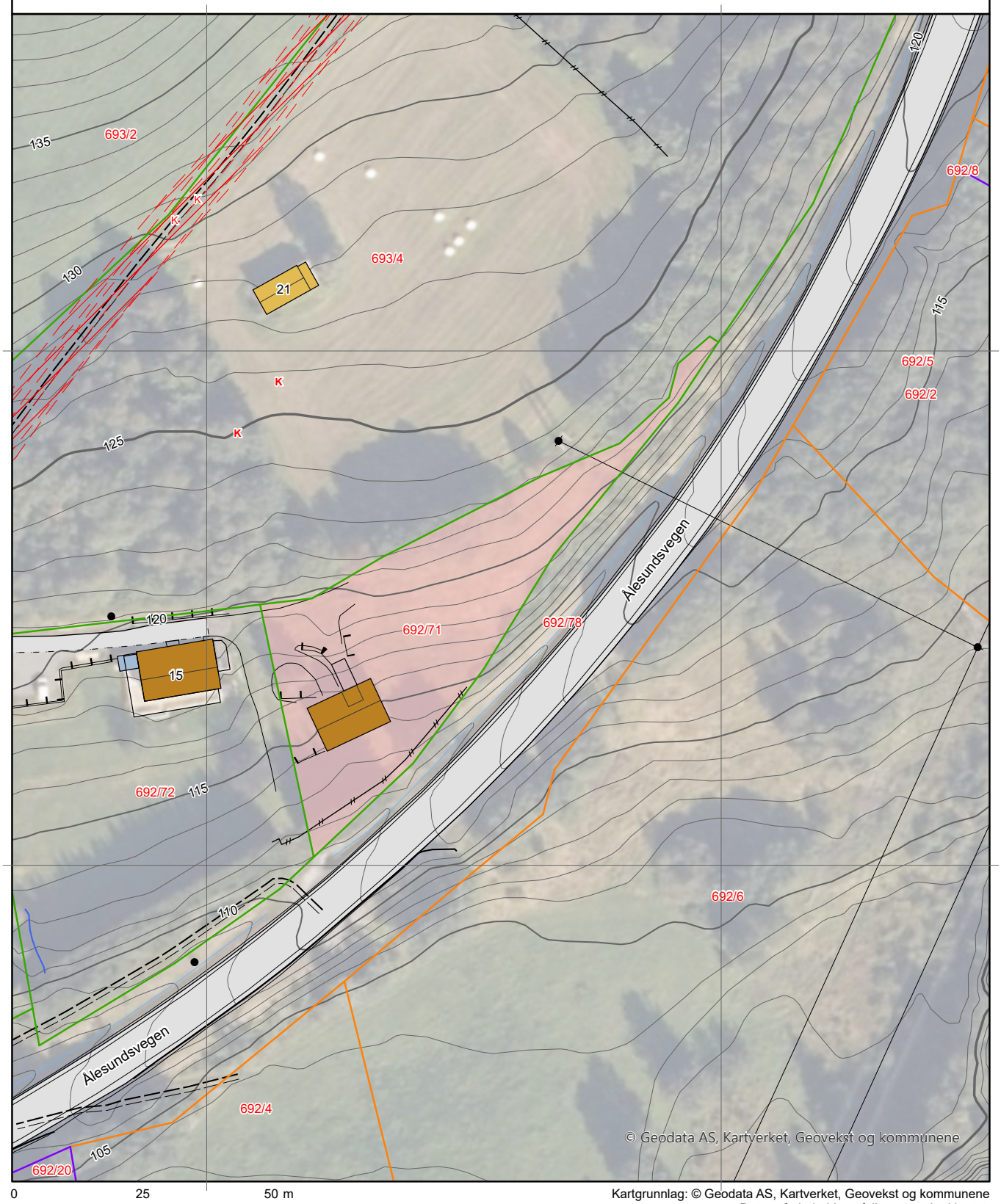
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/692/71/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

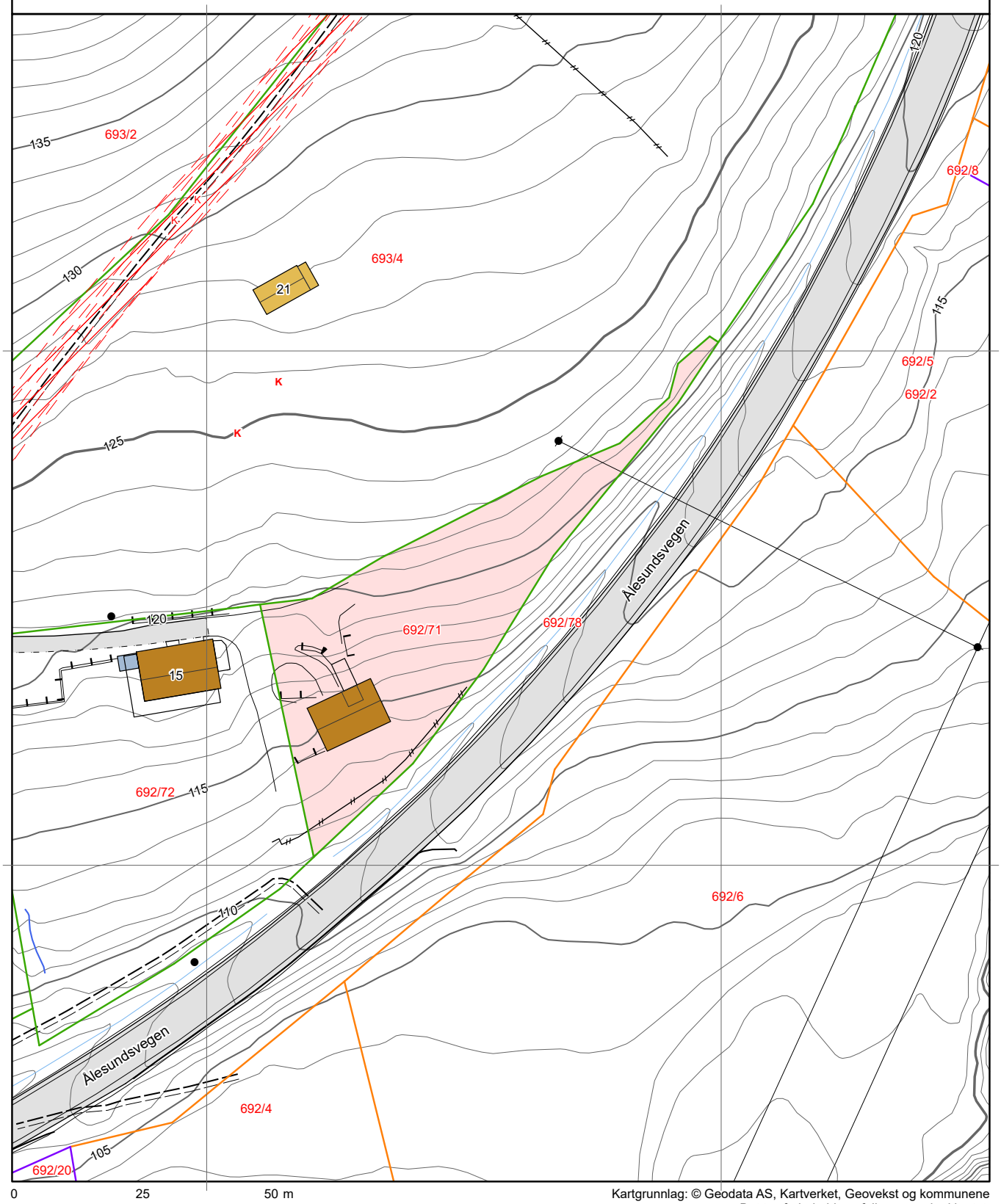
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/692/71/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

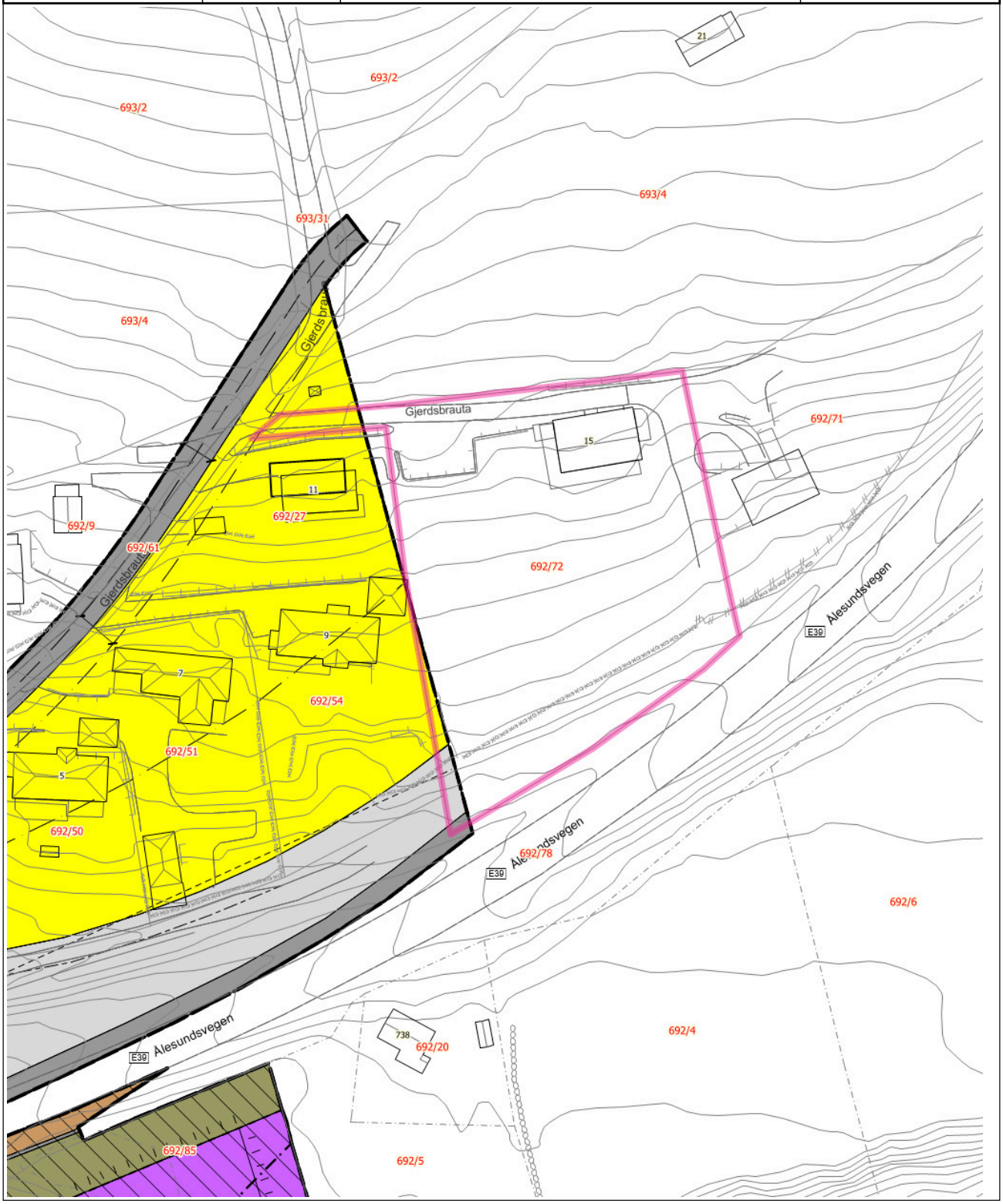


Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 692	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gjerdsbrauta 15 6240 ØRSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

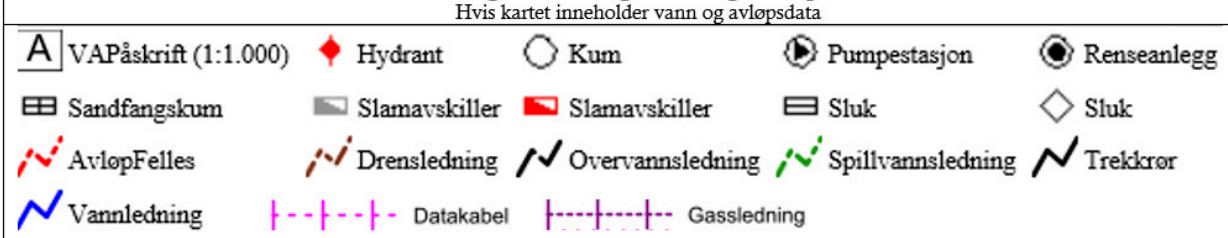
Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Hekk	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Voll	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	RpGrense	RpFormålgrense
RpStøyGrense	RpBestemmelseGrense	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert støttemur	Måle- og avstandslinje	Boligområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Bestemmelsesområde
Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442	Industri
Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal	Kollektivholdeplass

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

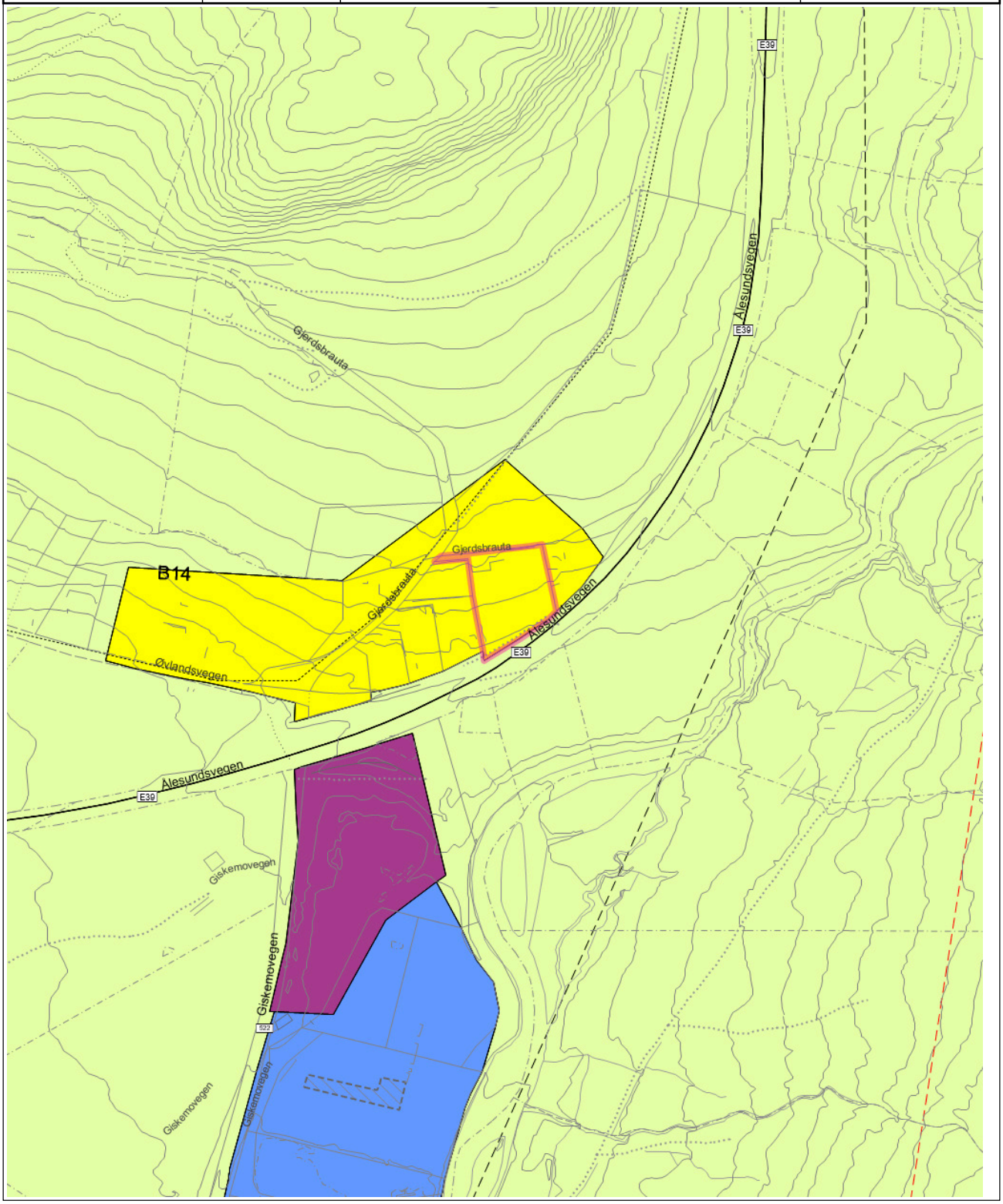
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 692	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gjerdsbrauta 15 6240 ØRSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

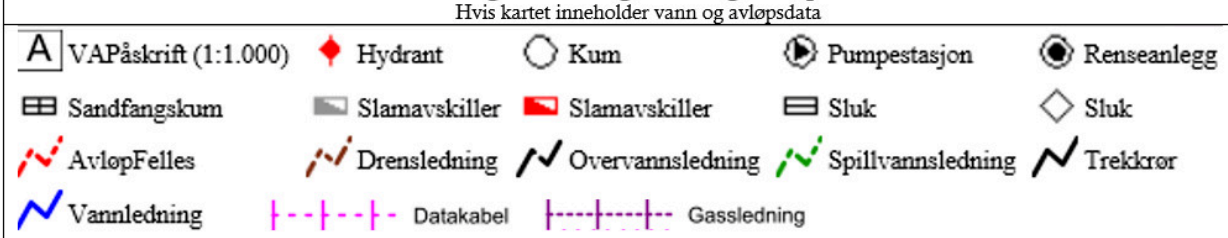
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Frittstående mur	Loddrett mur
Ruin	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Kanal og grøft	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Kraftledning - Nåværende	Kraftledning - Fremtidig	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Boligområde - Nåværende
Industri - Nåværende	LNF-område - Nåværende	Masseuttak - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



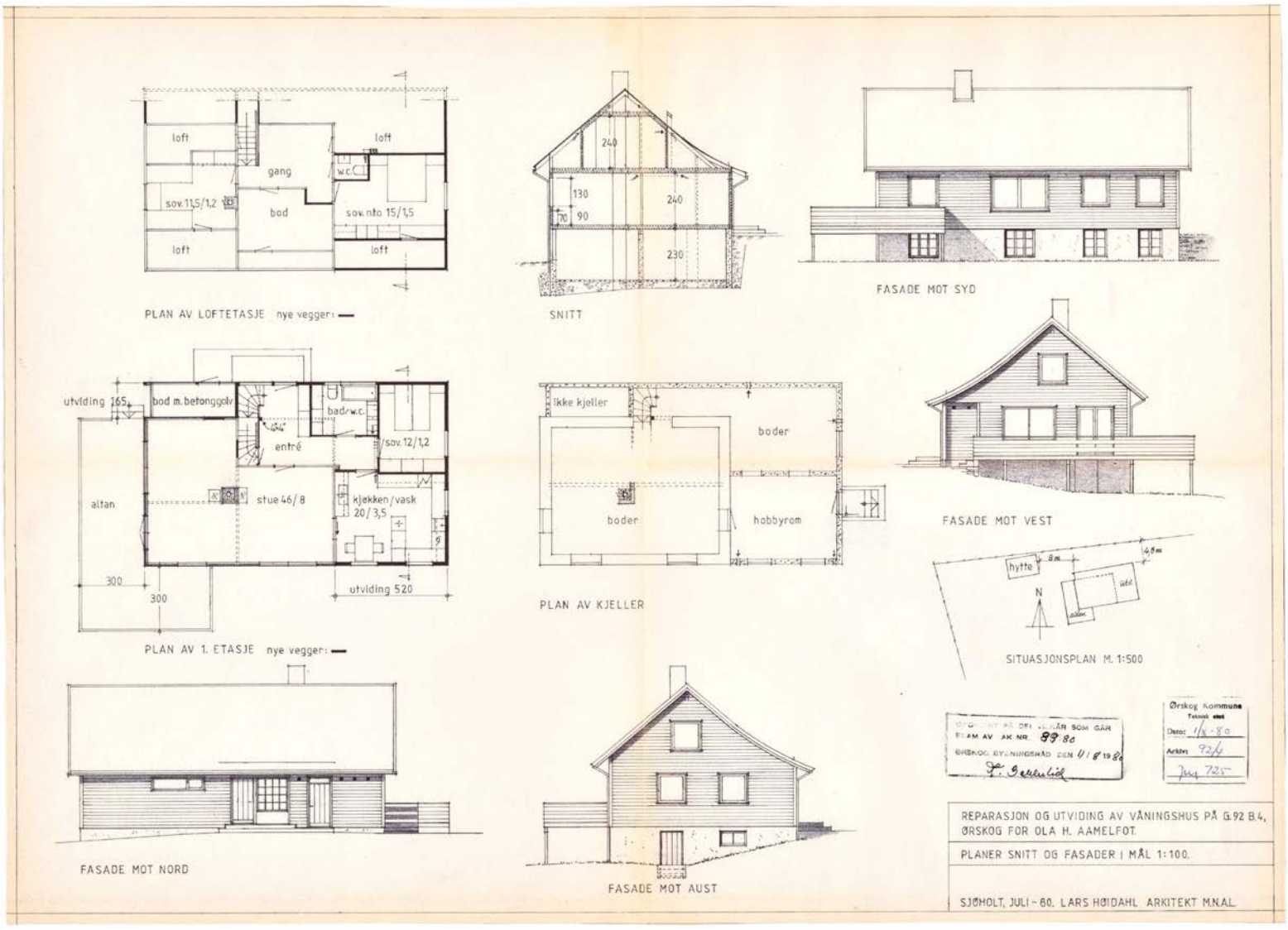
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

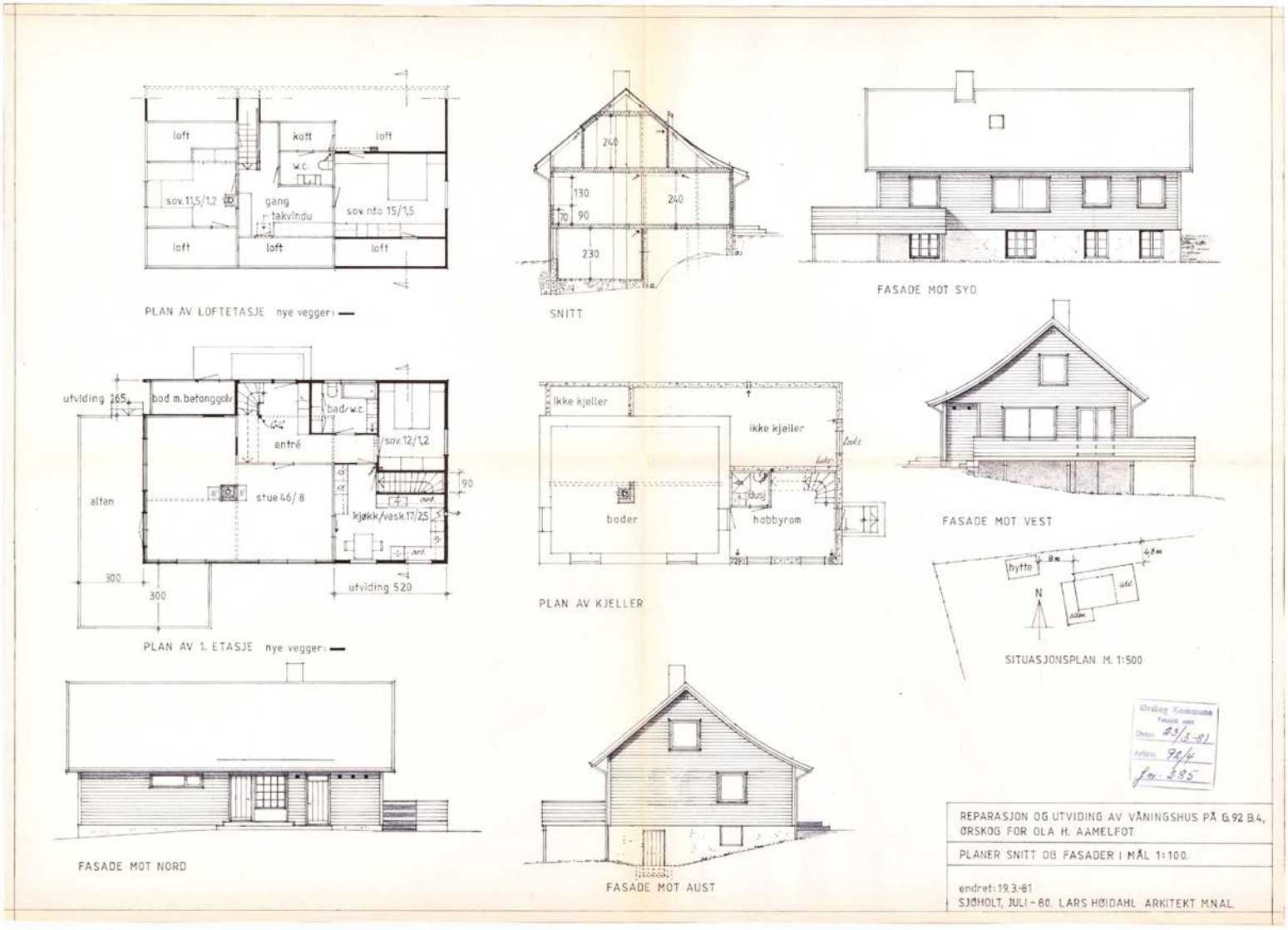
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

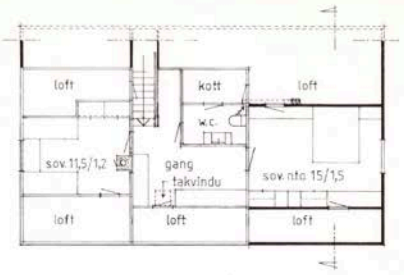
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

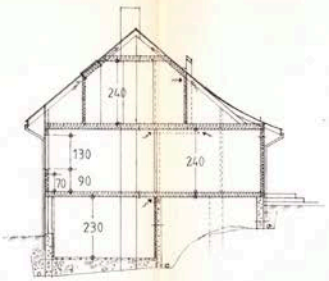
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	


loft
gang
w.c.
sov. 11,5/1,2
bod
sov. nto. 15/1,5
PLAN AV LOFTETASJE nye vegger: —
240
130
90
70
230
SNITT
FASADE MOT SYD
utviding 165
bod m. betonggolv
bad/w.c.
entré
sov. 12/1,2
altan
stue 46/8
kjøkken/vask 20/3,5
300
utviding 520
PLAN AV 1. ETASJE nye vegger: —
ikke kjeller
boder
hobbyrom
PLAN AV KJELLER
FASADE MOT VEST
hytte
N
SITUASJONSPLAN M. 1:500
FASADE MOT NORD
FASADE MOT AUST
Ørskog Kommune
Tekniskt etat
Dato: 1/8-80
Arkiv: 92/4
Jnr 725
REPARASJON OG UTVIDING AV VÅNINGSHUS PÅ G.92 B.4, ØRSKOG FOR OLA H. AAMELFOT.
PLANER SNITT OG FASADER I MÅL 1:100.
SJØHOLT, JULI - 80. LARS HØIDAHL ARKITEKT M.N.A.L.

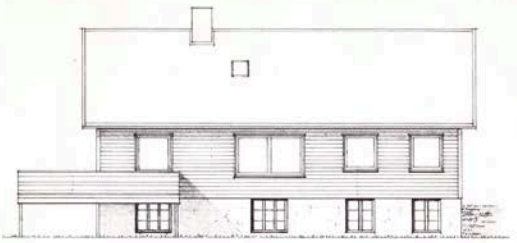

loft
kott
loft
w.c.
sov. 11,5/1,2
gang
takvindu
sov. nto 15/1,5
loft
loft
loft
PLAN AV LOFTETASJE nye vegger: —
240
130
240
70
90
230
SNITT
FASADE MOT SYD
utviding 165
bod m. betonggolv
bad/w.c.
entré
sov. 12/1,2
altan
stue 46/8
90
kjøkk/vask 17/2,5
300
300
utviding 520
PLAN AV 1. ETASJE nye vegger: —
ikke kjeller
ikke kjeller
boder
dusj
hobbyrom
PLAN AV KJELLER
FASADE MOT VEST
hytte
N
SITUASJONSPLAN M. 1:500
FASADE MOT NORD
FASADE MOT AUST
Ørskog Kommune
23/3-81
92/4
REPARASJON OG UTVIDING AV VÅNINGSHUS PÅ G.92 B.4,
ØRSKOG FOR OLA H. AAMELFOT.
PLANER SNITT OG FASADER I MÅL 1:100.
endret: 19.3.-81
SJØHOLT, JULI - 80. LARS HØIDAHL ARKITEKT M.N.A.L.



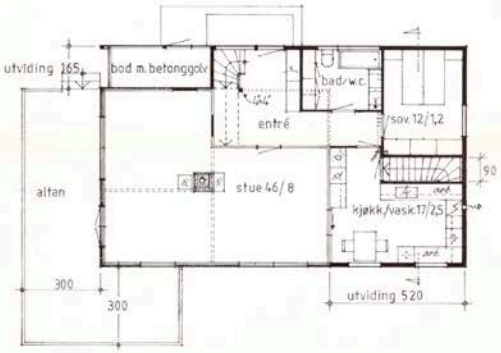
PLAN AV LOFTETASJE nye vegger: —



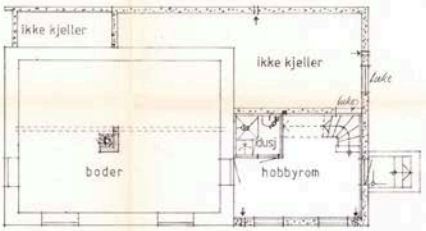
SNITT



FASADE MOT SYD



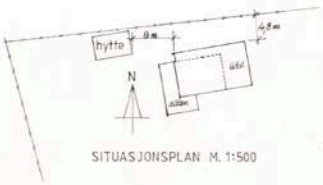
PLAN AV 1. ETASJE nye vegger: —



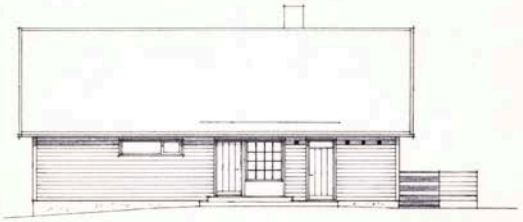
PLAN AV KJELLER



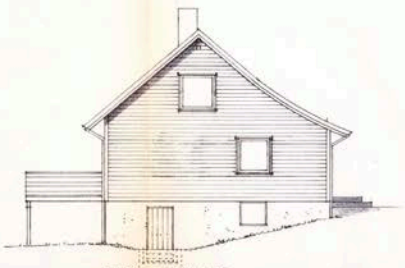
FASADE MOT VEST



SITUASJONSPLAN M. 1:500



FASADE MOT NORD



FASADE MOT AUST

Ørskog Kommune
Teknisk etat
Dato 23/3-81
Arkivnr 92/4
Jnr. 385

REPARASJON OG UTVIDING AV VÅNINGSHUS PÅ G.92 B.4, ØRSKOG FOR OLA H. AAMELFOT.

PLANER SNITT OG FASADER I MÅL 1:100.

endret: 19.3.-81
SJØHOLT, JULI - 80. LARS HØIDAHL ARKITEKT M.N.A.L.

UTSKRIFT AV **MØTEBOK** Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSRÅDET	SJØHOLT	11. aug. 1980

Sak nr.
89/80
Jnr. 725

OLA H AAMELFOT BYGGMELDING FOR ENDRING OG TILBYGG TIL BUSTADHUS PÅ GNR 92 bnr 4

Byggemelding datert 30.07.80.
Byggemeldar er ark. Kars Høidal. Området er regulert.

Eksisterande hus har ei grunnflate på 60 m2 og skal tilbyggast 58 m2, slik at grunnflata i alt vert på 118 m2.

Det skal også byggast veranda på sør- og vestveggen.

Eigedomen har direkte avkøyrsle frå E-69.

Kloakk ligg fram til eigedomsgrensa.

Vatn frå Ørskog vassverk.

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

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på fylgjande vilkår:

Avløpet frå huset skal knytast til offentleg kloakkleidning.
Det må meldast ansvarshavar for byggearbeidet.
Bygningslova og byggeforskriftene må fylgjast under arbeidet.

V E D T A K

Samrøystes etter innstillinga.

Sign.	Utskrift sendt til
Rett utskrift: Ørskog ing.kontor, 13.08.80 P. Dalekleid	Lars Høidahl

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 10-76

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierande papir.

Arbeidsstad (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
6240 Sjøholt			92/4	
Kva slags arbeid	**Kva slags bygning**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bustadhus	30.07.80	11.08.80	89/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ola Aamelfot		6240 Sjøholt		
Meldar		**Adresse**		**Tlf.**
Lars Høidahl		"		
Ansvarshavande		**Adresse**		**Tlf.**

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

ØRSKOG BYGNINGSRÅD

Stad og dato		Stempel	Etter fullmakt:
Sjøholt,	14.08.80	K. Bakkelid	
			Underskrift

Til

☒ Byggherre ☐ Meldar ☐ Ansvarshavande ☐ Kontoret for byggjeløyve ☐

Nr 2127L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

BYGNINGSSJEFEN I ØRSKOG

6240 SJØHOLT

KOPI

DELEGASJONSSAK NR. 1 / 81

Ola H. Aamelfot

6240 SJØHOLT

Dato 30. mars 1981
Jnr. 315/81
PS/kb

OLA H AAMELFOT MELDING OM ENDRING PÅ TIDLEGARE GODKJENT TILBYGG
GNR 92 BNR 4

Brev datert 20.03.81 vedlagt teikning frå ark.MNAL Lars Høidal.

Det vart gitt byggeløyve for tilbygg til våningshus på gnr 92/4 i sak 89/80.

Endringa er ei innvendig omdisponering på grunn av at trapp til kjellar er flytta.
Ein del av kjellaren vert etter den nye planen ikkje utgravd.
Det skal også innreiast eit dusjrom i kjellaren.

V E D T A K

Bygningssjefen godkjenner endringa på same vilkår som gitt i sak 89/80.

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.

Sendt til: Ola H. Aamelfot
Lars Høidal

O. Saure
bygningssjef P. Sjøholt
ing.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Ola Aamelfot			92/4-6	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bustadhus	?	08.03.82	25/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ola Aamelfot		6240 Sjøholt		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Isolasjon og underkledning av bjelkelag over kjellar i gamlebygget må gjerast ferdig.

Dør frå stue til framtidig veranda må haldast stengt til veranda er oppsett.

Sted og dato		Stempel
Sjøholt, teknisk ktr.	21.05.82	P. Sjøholt Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Ørskog kommune

- Sunnmørsperla ved Storfjorden -

Rådmannen

Arkiv:	92/72
Saksmappe:	14/1035
Saksbehandlar:	Martin Iversen
Dato:	10.09.2014

SØKNAD OM LØYVE TIL REHABILITERING AV PIPE I BUSTADHUS PÅ G.NR 92, B.NR 72 I ØRSKOG KOMMUNE.

SAKSGANG		
Utvalssaksnr.	**Utval**	**Møtedato**
056/14	Delegert frå Ørskog tenesteutval	10.09.2014

Samandrag:

Vi har mottatt søknad om løyve til rehabilitering av pipe i bustadhus på g.nr 92, b.nr 72 i Ørskog kommune. Det vert i tillegg søkt om lokal godkjenning frå PMG Bygg i Ålesund for utføring av slike oppdrag.

Saksdokument:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	05.09.2014	PMG Bygg	Søknad om tillatelse til tiltak - skorsteinrehabilitering.
3	U	10.09.2014	PMG Bygg	Søknad om løyve til rehabilitering av pipe i bustadhus på g. nr 92, b.nr 72 i Ørskog kommune - vedtak i saka

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
09.09.2014	Søknad om tillatelse til tiltak - skorsteinrehabilitering.	91645
10.09.2014	Ansvarsrett / gjennomføringsplan	91646
10.09.2014	Kursbevis	91647
10.09.2014	Produktdokumentasjon	91648

Saksopplysningar:

Søknaden vi har mottatt gjeld løyve til rehabilitering av pipe i bustadhus på g.nr 92, b.nr 72 i Ørskog kommune. Det vert i tillegg søkt om lokal godkjenning frå PMG Bygg i Ålesund for utføring av slike oppdrag.
Oppdraget er standard rehabilitering og oppgradering av eksisterande pipe.

Vurdering:

Vi finn å kunne gje løyve til rehabilitering av pipe i samsvar med søknaden.

Vi finn å kunne gje lokal ansvarsrett til PMG Bygg i samsvar med søknaden

Teknisk sjef gjer etter delegasjon frå Ørskog tenesteutval fylgjande

VEDTAK:

Det vert gjeve løyve til rehabilitering av pipe i bustadhuset på g.nr 92, b.nr 72 i Ørskog kommune.

Ansvarsrett vert gjeve i samsvar med søknaden.

Teknisk sjef i Ørskog kommune
Jørn Agersborg

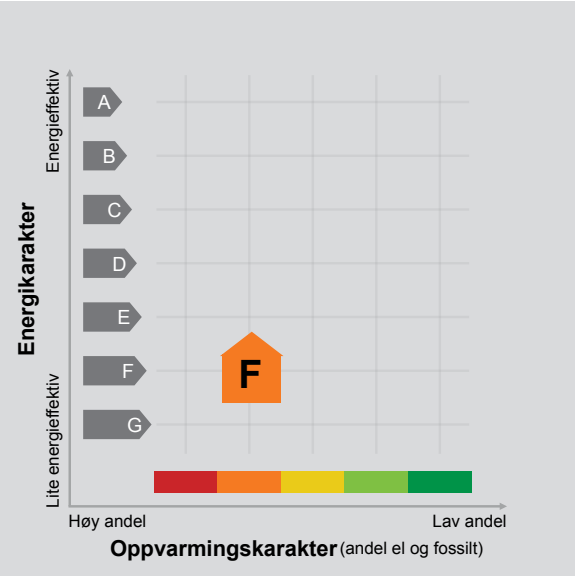
Avd. ing.
Martin Iversen

Utskrift til:
PMG Bygg, Borgundveien 591, 6016 Ålesund

Vedtaket kan påklagast i medhald av PBL § 1-9 og FVL kap. VI. Klagefristen er tre veker rekna frå den dagen brevet kjem fram til adressaten. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen går ut. Klaga skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Det skal kome fram kva vedtak, eller del av vedtak det vert klaga på, og kva endringar du ynskjer. Klaga skal vere grunngjeven. Dersom du klager så seint at det kan vere uklart for vedtaksorganet om du har klaga innan fristen, må det kome fram kva tid du mottok meldinga.

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerdsbrauta 15
Postnummer	6240
Sted	ØRSKOG
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	692
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179976188
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54057
Dato	25.11.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	216
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

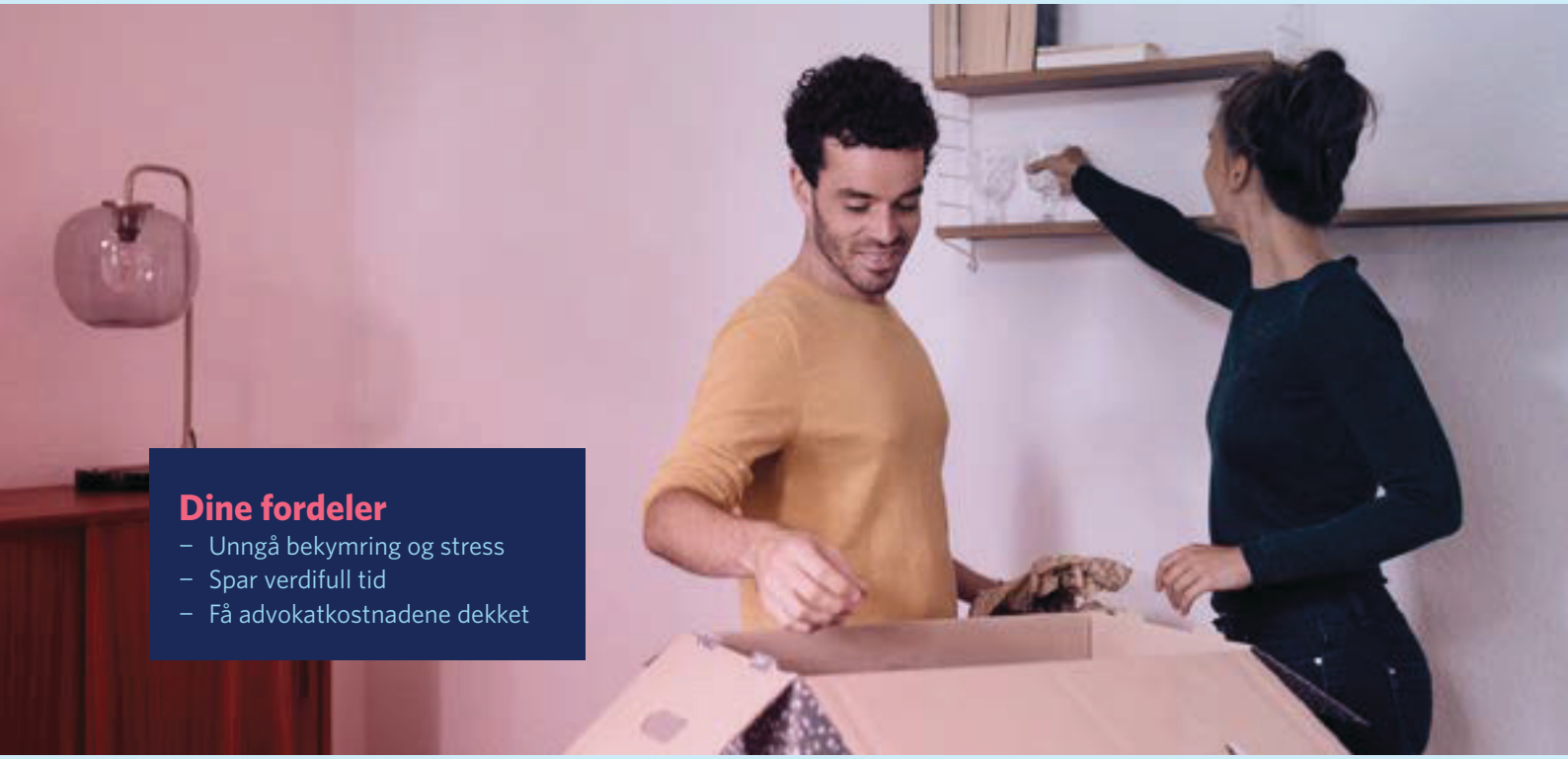
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

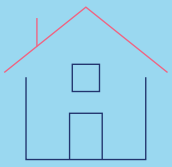
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0229/26
Adresse: Gjerdsbrauta 15, 6240 ØRSKOG, gnr. 692, bnr. 72 og 71 i Ålesund kommune.

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

Salgsoppgavedato: 20.10.2026

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/