notar



Sjøholt

Eggevegen 7

Leilighet | BRA-i/BRA Total 65/70 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 565 840,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 75 840,-
Totalpris	Kr 2 565 840,-
Fellesutgifter	Kr 750,-
BRA-i/BRA Total	65/70 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1991
Soverom	2
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	25
Budskjema	91

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

audun@notar.no
906 03 774

Jeg har jobbet som eiendomsmegler på Sunnmøre og i Notar i 20 år og jeg elsker jobben min. Til daglig jobber jeg nå som eiendomsmegler og daglig leder for vår avdeling i Ålesund sentrum.

Jeg har tidligere vært en meget aktiv idrettsutøver innenfor både skihopp, kombinert, langrenn og fotball. Konkurranseinstinkt, klare målsetninger og det å oppnå gode resultater ligger dermed helt naturlig for meg. Samtidig er det å kunne hjelpe mennesker med både salg og kjøp av eiendom svært givende. Det er ofte store og viktige valg som skal tas i livet og for meg er det innlysende å yte Service med stor S overfor mine kunder. " Den gode mageføIelsen " er et sentralt slagord for oss i Notar og som jeg synes er treffende for hvordan vi jobber mot både selgere og kjøpere av eiendom.

Hos meg og Notar er du i de tryggeste hender!

Velkommen til Eggevegen 7

3-roms leilighet i populært område på Sjøholtreitane like nord for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Leiligheten ligger i underetasjen av 4-mannsbolig på en stor og fint tomt. Asfaltert biloppstillingsplass mot nord. Fin utsikt sydvestover mot Ørskogvika samt sydøstover mot fjellheimen. Stor terrasse hvor både gode solforhold og utsikten kan nytes. Leiligheten inneholder vindfang, gang, 2 soverom, åpen stue/kjøkken-løsning og bad. I tillegg en romslig utebod. Betydelig overflateoppussing er foretatt i 2019 + hovedsoverom i 2024. Kjøkkenet er oppgradert i 2018. Fint bad oppusset i 2021. Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Varmepumpe. Leikeplass og fotballbane i nærområdet. Meget flotte turområder på Liafjellet, Verahornet og på Brauta. Kort avstand til sentrum, skole og idrettsanlegg





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eggevegen nord for Sjøholt sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og flermannsboliger i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol og utsiktsforhold. Ca. 1 km nord for Sjøholt sentrum. Årøyhaugen barnehage ca 1,5 km. Ørskog Barne- og ungdommskole samt flott idrettsanlegg med kunstgressbane, friidrettsbane og idrettshall ca. 2,5 km. Lande FUS barnehage ca. 3 km. Leikeplass og fotballbane i nærområdet. Gangavstand til turområder på Verahornet og Liafjellet. Kort veg til Skiløyper/turløyper på Brauta med flott løyepenett til Fylling, Tomrefjorden og Ørskogfjellet. Nærbutikker, busstopp, bank, kulturhus og kommuneadministrasjon i Sjøholt sentrum. Ca. 35-40 minutters kjøretur til Ålesund sentrum og ca. 20-25 minutter til Moa. Nærområdet på Sjøholt byr ellers på en rekke muligheter både når det gjelder turmuligheter, fiske, bademuligheter og andre fritidssysler både sommer som vinter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

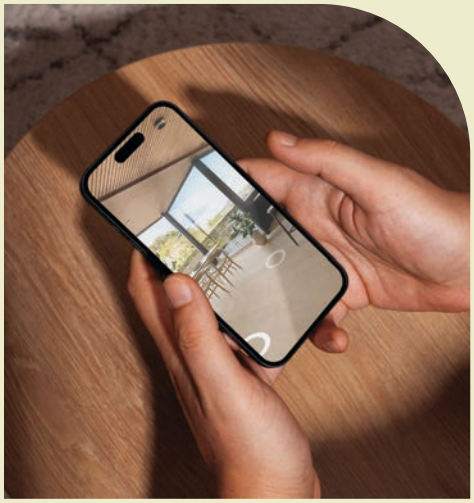
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Eggevegen 7

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG

Oppdragsnummer
1-0238/26

Selger
Espen Luka

Matrikkel
Gårdsnummer 704, bruksnummer 124, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
 i Sjøholtreitane sameie med orgnr.: 924736003 i Ålesund kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
D

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

Strømforbruk
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 2.240 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og terrasseplattinger. Det er etablert egen felles biloppstillingsplass for sameiet på eiendommen.
Felles tomt.

Sameiebrøk
66/270

Takst
Tilstandsrapport datert 29.10.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Byggeår
1991

Byggemåte
Leiligheten er en 3-roms selveierleilighet i underetasjen i en 4-mannsbolig fra 1991. Taktekking er betongtakstein fra byggeår, og takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre. Bygget er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning, og har murvegg mot øst. Grunnmur er oppgitt som lettklinkerblokker på bodtilbygg, utvendig pusset, mens hovedbyggets murkonstruksjon ikke er dokumentert eller kjent. Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Vinduer og balkongdør er i malt tre med 2-lags glass, og ett vindu på soverom er nytt i 2025, mens hovedytterdøren er malt. Gulv på grunn er utført som støpt betongplate, og etasjeskilleren mot leiligheten over er trebjelkelag. Fra stuen er det utgang til terrasse på terreng i trekonstruksjon med rekkverk.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Bad > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert én løs kantflis foran drensåpningen under toalettet. Formålet med drensslissen er fortsatt inntakt slik at forholdet har hovedsakelig estetisk betydning, men bør utbedres.

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Membranen er lagt/smurt ned på sluket, men det er ikke avklart om sluket har klemring, sannsynligvis ikke utifra alder.
Tettesjiktet for øvrig er ikke mulig å kontrollere.

- Våtrom > Bad > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Det foreligger kontroll- og garantierklæring for montering av våtrom fra Braute AS datert 27.04.2021.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da de er over 35 år.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder
Avvik: Varmtvannsberederen er fra 1991 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Berederen er over 35 år.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-tekniske installasjoner
Avvik: Varmepumpe luft til luft i stue har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Innvendig > Utforede vegger (konstruksjonsoppbygging) i rom under terreng
Avvik: Det er registrert forhøyet fuktinnhold i den undersøkte konstruksjonen, med målt fuktkvote på 19 vektprosent.
Måleresultatet indikerer fuktbelastning, selv om det ikke ble påvist synlige fuktskader ved hulltakingen.
Målt verdi er på samme nivå som oppgitt ved undersøkelse i 2025. Målingene dokumenterer ikke en økning i det aktuelle målepunktet, men avklarer ikke variasjoner gjennom året eller tilstanden i øvrige deler av veggen.
Den innvendig utforede murveggen er utført med både plastfolie og asfaltpapp. Oppbygningen gir grunn til nærmere vurdering av konstruksjonens uttørkingsmuligheter og risiko for fuktansamling. Konstruksjonsløsningen er ikke i tråd med dagens anbefalte løsning, men vanlig på byggeårets tidspunkt..
I uteboden er det registrert saltutslag på pussede muroverflater. Dette indikerer fukttransport gjennom murverket, men observasjonen alene avklarer ikke om fukten skyldes inntrengning fra terreng, opptrekk fra grunnen eller andre forhold.

- Utvendig > Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er registrert punktvise skader på kledningen eller overflatebehandlingen. Kledningen fremstår generelt slitt og har behov for vedlikehold.

- Utvendig > Vinduer og ytterdører
Avvik: Det er registrert generelt slitt treverk og oppsprukket finerfelt på balkongdør og enkelte vinduer. Vinduer og ytterdører er ca 35 år, og fremtidig funksjon på glass er derfor usikker.

- Utvendig > Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Avvik: Treverket både på terrassen og rekkverk fremstår generelt slitt og har behov for vedlikehold.

- Utvendig > Grunnmur
Avvik: Det er påvist sprekk i overgangen mellom hovedbygget og uteboden.

- Utvendig > Fuktsikring og drenering
Avvik: Drenering og fuktsikring er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder på ca 35 år.
Det er noe skader på vorteplast på utsiden av utebod.
Lysgrav ved ene vindu er en utsatt konstruksjon med tanke på fuktgjennomtrenging.

- Utvendig > Terrengforhold
Avvik: Det er muligheter for vannansamlinger på terrenget, og det kan være behov for tiltak.

- Utvendig > Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Bad > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dusjsonen grenser mot yttervegg og soverom med garderobeskap, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot varmtvannstank, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.konstruksjonen ble målt til 9, tørt treverk.

Elektrisk anlegg:

El-anlegget er fra byggeåret, men sikringene og overspenningsvernet ble skiftet ut i 2024 av ACEL AS.
Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet. Måleren ble skiftet i 2017. Det ligger også dokumentasjon fra KV Elektro AS på arbeid utført på badet i 2021, tilgjengelig på boligmappa.no.
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsynskontroll de siste fem årene.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Det foreligger en samsvarserklæring fra KV Elektro AS for arbeid på badet i 2021 på Boligmappa.no.
Det foreligger også en samsvarserklæring for arbeid utført av Acel AS i sikringsskapet i 2024.
El-anlegget er fra byggeåret, men det er foretatt enkelte oppgraderinger de senere årene.
Det er et lovkrav at det skal foreligge samsvarserklæring for arbeid utført på elektriske anlegg etter 1999.
Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagfolk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Acel.
Beskrivelse: Rehabilitert sikringsskap jordfeilautomater og overspenningsvern 2024.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: sikringsskap rehabilitert, termostater på bad

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært, 2024.
Beskrivelse: undertak terrasse byttet oktober 2024.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
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)?
Ja
Beskrivelse: byttet bordkledning mot vest juli 2025, bad pusset opp i 2021, hoved soverom pusset opp 2024, nytt vindu 2025

Kommentar fra selger: Opplysninger gitt med grunnlag fra forrige prospekt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht reguleringsplan fylkesveg 104, Sjøholtreitane - Lialeet datert 03.02.1987. Deler av eiendommen er også regulert til kjørevei, annen veigrunn, jord- og skogbruk og

høyspenningsanlegg. Se vedlagt reguleringskart for mer informasjon.

Området sydvest for eiendommen er regulert til boligformål.

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med:
- Gulvvarme i vindfang og på bad.
- Luft til luft varmepumpe.
- Vedovn i stue og skorstein i lettklinker fra byggeår; brennplater i ovn er skiftet i 2026 ifølge eier.

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

Parkeringsforhold

Parkering på felles tomt.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt en midlertidig brukstillatelse vedrørende bolighus/nybygg datert 24.01.1991.

Følgende er kommentert i attesten:
Seksjon 1,2 og 3 har ingen bemerkninger.
Seksjon 4: innredning av bad ikke ferdig.

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

BYGGETEGNINGER
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: En mindre gang på tegning er ikke bygd, men er idag endel av hall/stue.

Det minste soverommet er på tegning angitt som "bod/soverom" - vurdert som soverom utifra dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke har tilfredsstillende lysforhold.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

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

BRA-i 65 kvm: Bad, gang, stue/kjøkken, vindfang og 2 soverom.

BRA-e 5 kvm: Utebod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 29.10.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Standard

Laminatgulv i oppholdsrom, fliser med gulvvarme i vindfang. Vegger er malte/tapetserte, delvis med brystningspanel, og himlingsplater i innvendige tak. Stue har innkassing med innfelte spotter. Nye laminatgulv i stue, kjøkken, gang og ett soverom fra 2019, og nye takplater i gang og deler av stue fra 2019.

Kjøkkeninnredning fra byggeår, fornyet i 2018 med nye fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Montert vannstoppsystem. Laminatgulv fra 2019.

Badet har flislagte gulv med gulvvarme, våtromsbelegg og malte plater på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med servant, og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er og montert på rommet.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger i kobber med stoppekran på bad.
- Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1991, plassert på bad med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.
- Ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken og tilluft via vindusventiler.
- Varmepumpe luft-til-luft i stue.
- Vedovn i stue og skorstein i lettklinker fra byggeår; brennplater i ovn er skiftet i 2026 ifølge eier.
- Fiber.

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: 65 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 65 m² Bad, gang, stue/kjøkken, vindfang og 2 soverom
BRA-e: 5 m² Utebod
1. etasje

TBA fordelt på etasje
1. etasje
42 m² Terrasse.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 490 000,-

Verditakst

Kr 2 500 000,-

Kommunale avgifter

Kr 14 210,- pr år 2026

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

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

Eiendomsskatt
Kr 2 963,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

Felleskostnader
Kr. 750,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Byggforsikring (ikke innbo og felles vedlikehold.

Formuesverdi - Primær
Kr. 529 281,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 117 124,- som sekundærbolig for 2024

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

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

Omkostninger
kr. 2 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 62 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 75 840,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 565 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

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

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

GRUNNDATA
1991/105960-1/58 27.09.1991 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/270

2020/354548-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1523 GNR: 104 BNR: 124 FNR: 0 SNR: 2

2024/275503-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 704 BNR: 124 FNR: 0 SNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
02.11.2026

Forsikringsselskap
IF skadeforsikring

Polisenummer
SP2732323

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Sameiet består av 4 boligseksjoner hvor det føres et enkelt regnskap på utgifter og inntekter. Meglerforetaket har ikke mottatt noe regnskap. Det er ikke noe formue eller gjeld i sameiet.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
Dyrehold er tilltatt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige eierne.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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
03.11.2026

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

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.75% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	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.

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.

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Eggevegen 7

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankartet
- Byggtegning
- Planskisse
- Midlertidig brukstillatelse
- Vedtekter
- Energiattest



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Eggevegen 7

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 704: Bnr 124, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1991
Befaringsdato	29.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	234
Referansenummer	STPUPU3P
Rapportdato	30.10.2026

0	14	15	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Vurdert markedsverdi

kr 2 500 000

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
65 m²	5 m²	0 m²	42 m²

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 4
1.4 - Tilstand 5
1.5 - Verdi 5
1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 7
2.1 - Beskrivelse av område 7
2.2 - Regulering - infrastruktur 7
2.3 - Kostnader 7
2.4 - Eiendommer 7
2.5 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 10
3.1 - Oppsummering 10
3.2 - Leilighet 11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 22
3.4 - Branntekniske forhold 23
3.5 - Lovlighetsmangler 23

4 - Verdivurdering 24
4.1 - Oppsummering 24
4.2 - Teknisk verdi 24
4.3 - Sammenlignbare objekter 24

5 - Vedlegg og kilder 26

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

6 - Forutsetninger 27

7 - Ansvarlig takstingeniør 30

8 - Versjoner av rapporten 31

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

3-roms selveierleilighet i underetasjen i en 4-mannsbolig fra ca. 1991, med to soverom, terrasse på ca. 42 m² og utebod. Boligen ligger i et etablert og sentralt boligområde på Sjøholt i Ørskog, med kort avstand til sentrum, servicetilbud, skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte tur- og friluftsområder.

Tilstandsrapporten viser en bolig med flere oppgraderinger, blant annet bad fra 2021, kjøkkenfornyelse fra 2018 og nye laminatgulv fra 2019. Det er samtidig registrert enkelte avvik og aldersrelaterte forhold som må påregnes fulgt opp. Det vises for øvrig til den komplette tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av avvik, anbefalte tiltak og øvrige vurderinger.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1991. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- 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

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

1.4 Tilstand

0	14	15	0
TG3	TG2	TG1	TG0

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 500 000

Dato verdsetting:

30.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Luka Espen

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
29.10.2026

Tilstede på befaringen
Frode Mauren, Espen Luka

Takstingeniør

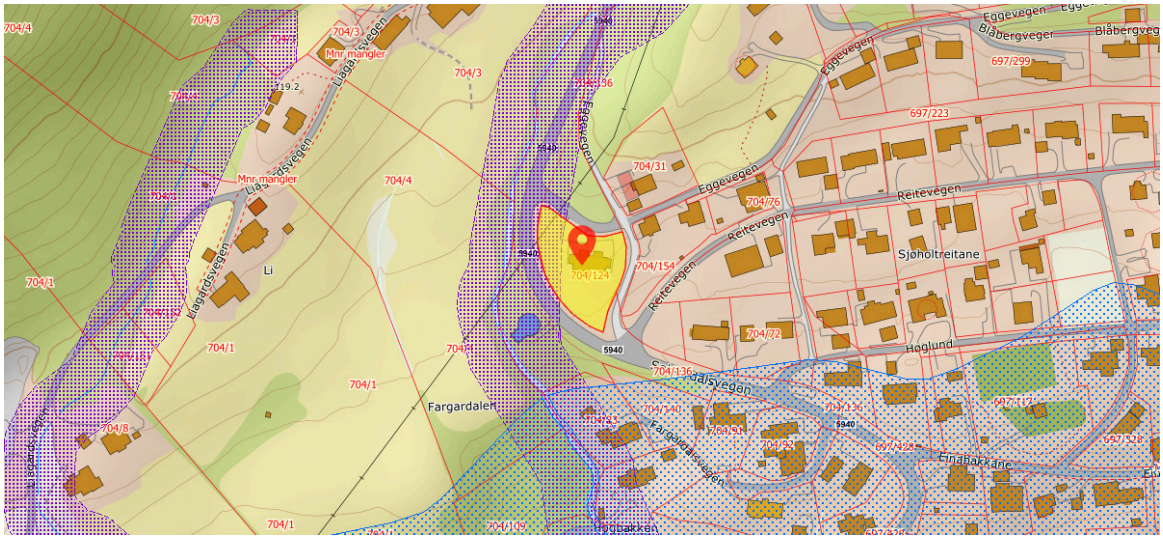
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
02.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 234 - version 3)

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst



Kilder: NVE, Kartverket

Skred
- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

Flom
- Flom aktsomhetsområde

Kvikkleire
- Aktsomhetsområde

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Eggevegen 7 ligger i et etablert boligområde på Sjøholt i Ørskog, med kort avstand til Sjøholt sentrum. I sentrum finnes dagligvarebutikker, kafé, bank, bensinstasjon, bibliotek, bussholdeplass og øvrige servicetilbud. Ørskog skule, Årøyhaugen barnehage, Ørskoghallen og idrettsanlegg ligger i nærområdet. Beliggenheten gir også nærhet til fjord, skog- og turområder, samt gode forbindelser med bil til Ålesund og omegn.

2.2 Regulering - infrastruktur

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og terrasseplattinger. Det er etablert egen felles biloppstillingsplass for sameiet på eiendommen.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Deler av tomta er veggrunn/trafikkareal.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

2.3 Kostnader

- Eiendomskatt ca kr 3 000 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 14 000 pr år
- Fellesutgifter kr 750 pr måned

2.4 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	2240.5 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	704		
Bruksnummer	124		
Seksjonsnummer	2		

Totalt tomteareal	2240.5 m²

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.5 Bygninger

Totalt bruksareal	70 m²
Sum BRA-i	65 m²
Sum BRA-e	5 m²
Sum BRA-b	0 m²
Sum TBA	42 m²

2.5.1 LEILIGHET

Andre småhus m/3 boliger el fl

Eggevegen 7
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1991



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 704: Bnr 124

Seksjon 2

Sameiebrøk:	66/270
LUKA ESPEN	1/1

2.5.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

3-roms selveierleilighet beliggende i underetasje i 4-mannsbolig fra 1991. Bygget har hovedetasje + underetasje + kryploft. Boligen ligger i underetasje mot øst. Sameiet består av 4 leiligheter.

UTVENDIGE FORHOLD
Taktekking er betongtakstein fra byggeår.
Takkonstruksjon er takstoler i tre.
Bygget er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning, og har murvegg mot øst.
Vinduer og balkongdør er i malt tre med 2-lags glass; ett vindu på soverom er nytt i 2025. Hovedytterdør er malt.
Grunnmur i lettklinkerblokker på bodtilbygg, utvendig pusset; hovedbyggets murkonstruksjon er ikke dokumentert/kjent.
Drenering og fuktsikring er fra byggeår.
Fra stue i underetasje er det utgang til terrasse på terreng, ca. 42 m² i trekonstruksjon med rekkverk.
INNVENDIGE FORHOLD
Laminatgulv i oppholdsrom, fliser med gulvvarme i vindfang. Vegger er malte/tapetserte, delvis med brystningspanel, og himlingsplater i innvendige tak. Stue har innkassing med innfelte spotter. Nye laminatgulv i stue, kjøkken, gang og ett soverom fra 2019, og nye takplater i gang og deler av stue fra 2019.

Norsk takst

Gulv på grunn som støpt betongplate, trebjelkelag mot leilighet over.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Utebod med betonggulv, pussede murvegger, panel i innvendig tak. Det er innlagt strøm.

VÅTROM

Bad oppusset i 2021 av Braute, KV Elektro AS og Valle Rør AS. Flislagt gulv med gulvvarme, våtromsbelegg og malte plater på vegger, samt himlingsplater i tak. Dusjkabinett, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin; varmtvannstank er plassert på rommet. Avtrekk via elektrisk vifte og tilluft via spalte i dør.

KJØKKEN

Innredning fra byggeår, fornyet i 2018 med nye fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Montert vannstoppsystem. Laminatgulv fra 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kobber med stoppekran på bad.
Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1991, plassert på bad med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.
Ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken og tilluft via vindusventiler.
Varmepumpe luft-til-luft i stue.
Vedovn i stue og skorstein i lettklinker fra byggeår; brennplater i ovn er skiftet i 2026 ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen ligger i ei slak skråning, med asfalterte utearealer mot nord inn mot boligen.
Forstøtningsmurer ved inngang i lettklinkerblokker.
Gjeldende kart viser ingen hensynssoner for skredfare på eiendommen, mens flomfare er angitt på deler av eiendommen.
Byggegrunn er ikke kjent.

2.5.1.2 AREAL

Underetasje		TBA: 42 m²	Sum BRA: 70 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, vindfang		65 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod		5 m²

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Underetasje

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

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

TG 2 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

TG 2 A.2.5.3 **Utforede vegger (konstruksjonsoppbygging) i rom under terreng**

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

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

TG 2 A.3.20.1 **Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

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**
Bad, 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

HMS A.2.14.1 **Radon**

HMS A.2.9.1 **Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**

3.2 Leilighet



Norsk takst

Byggeår: 1991

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad

Årstall: 2021

Beskrivelse:
Bad er sist oppusset i 2021, opplyst av tidligere eier å være utført av Braute, KV Elektro AS og Valle rør AS. Det foreligger på boligmappa.no sluttkontroll fra Braute samt samsvarserklæring på el-arbeidet fra KV elektro AS.
Badet har flislagte gulv med gulvvarme, våtromsbelegg og malte plater på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med servant, og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er og montert på rommet.



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

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

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på ca over 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert én løs kantflis foran drensåpningen under toalettet. Formålet med drensslissen er fortsatt inntakt slik at forholdet har hovedsakelig estetisk betydning, men bør utbedres.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Avviket er lokalt og gjelder flisens innfesting. Flisen bør festes slik at den ikke løsner ytterligere, samtidig som drensåpningen opprettholdes.

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

Norsk takst

Beskrivelse:
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskel.

På vegg er det våtromsbelegg i våtsone. Det er smøremembran fra 2021 på gulv 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.

Vurdering/Avvik:

- Membranen er lagt/smurt ned på sluket, men det er ikke avklart om sluket har klemring, sannsynligvis ikke utifra alder. Tettesjiktet for øvrig er ikke mulig å kontrollere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er ikke verifisert at overgangen mellom smøremembran og eksisterende sluk er utført med en dokumentert tett tilslutningsløsning. Mangelfull tilslutning kan medføre lekkasje til gulv og tilstøtende konstruksjoner. Sluktype og tilslutning bør avklares gjennom kontroll av tilgjengelige detaljer og dokumentasjon fra utførende. Dersom manglende vanntetting påvises, må tiltak vurderes.



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

Årstall: 1991

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk. Sluk er en svart plastsluk -PP materiale, aldersvurdering er basert på Tabell C i NS 3600.2025.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.
Det er tilluft via spalte i dør.

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

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Norsk takst

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**
Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Dusjsonen grenser mot yttervegg og soverom med garderobeskap, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot varmtvannstank, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.konstruksjonen ble målt til 9, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Det foreligger "Kontroll og garantierklæring for montering av våtrom" fra Braute AS datert 27.4.2021.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Det foreligger kontroll- og garantierklæring for montering av våtrom fra Braute AS datert 27.04.2021.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fremlagt kontroll- og garantierklæring dokumenterer at arbeid er utført, men det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon i form av bilder og beskrivelse til å oppfylle alternativene i A.2.1.9.1 i NS 3600.2025. Utførelsen av skjulte tettingsdetaljer kan derfor ikke etterprøves fullt ut.
- Dette medfører usikkerhet om oppbygning og utførelse, men er ikke i seg selv dokumentasjon på lekkasje eller funksjonssvikt. Dokumentasjon fra utførende eller tidligere eier bør etterspørres om slik finnes.

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

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.
Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 15 mm.
Det er støpt plate mot grunnen.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken med tilluft gjennom vindusventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Stoppekran er montert i bad. Vurdert utifra alder og materiale.

Vurdering/Avvik:
- Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da de er over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

TG 1 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (svarte PP-rør), som er vanlig løsning i bygninger fra denne tiden. Vurdert utifra alder og materiale og Tillegg C i NS 3600.2025.

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Beskrivelse:
Boligen har en 120 l varmtvannstank far 1991. Tanken er plassert i bad. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk.

Vurdering/Avvik:
- Varmtvannsberederen er fra 1991 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Berederen er over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av berederens alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges.

TG 2 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

Årstall: 2010

Beskrivelse:
Varmepumpe luft til luft er montert i stue. Varmepumpen er antatt å være fra ca. 2010. Nøyaktig alder er ikke dokumentert.

Norsk takst

Vurdering/Avvik:

- Varmepumpe luft til luft i stue har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Varmepumpen bør følges opp med jevnlig kontroll og det bør planlegges for fremtidig utskifting, da alder og gjenværende levetid er usikker og det foreligger økt risiko for funksjonssvikt.

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 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkenet har innredning med hvite folierte profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Selve innredningen er fra byggeår, men fornyet i 2018 med nye fronter og benkeplate etc. Det er montert vannstoppsystem.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Stue/kjøkken, Underetasje

TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Stue/kjøkken, Underetasje

Årstall: 2021

Beskrivelse:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken, Underetasje

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

Beskrivelse:
Leiligheten har laminatgulv. Vindfanget har fliser på gulvet med gulvvarme. Veggflatene er malte eller tapetserte, med noe malt brystningspanel. Innvendige tak har himlingsplater. Det er etablert en innkassing i stuen med innfelt spotbelysning. Det ble lagt nye laminatgulv i stuen, på kjøkkenet, i gangen og på det ene soverommet i 2019. Det ble også montert nye takplater i gangen og deler av stuen i 2019.
Det er påvist hullrom under fliser i vindfang, men foreløpig ikke oppsprukne flisfuger e.l.
Uteboden har betonggulv, pussede murvegger, én vegg med panel og panel i innvendig tak. Det er strøm i boden. Utebod er vanskelig å besiktige på grunn av betydelig lagring ved befaring, bør undersøkes nærmere når den er tømt.

TG 1 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 1 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

TG 2 A.2.5.3 **Utforede vegger (konstruksjonsoppbygging) i rom under terreng**

Beskrivelse:
Boligen er oppført i 1991. Det er foretatt hulltaking i soverom i underetasjens leilighet, ved hjørnet mot nordøst. Ved undersøkelsen ble følgende oppbygning registrert, fra innvendig side: sponplate, plastfolie, isolasjon, asfaltpapp og mur. Det ble målt en fuktkvote på 19 vektprosent i trebasert materiale i konstruksjonen. Det ble ikke påvist synlige fuktskader i det undersøkte området.
Uteboden har pussede murkonstruksjoner i bakre del. Det er registrert saltutslag på muroverflatene i utebod, men begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av lagring.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert forhøyet fuktinnhold i den undersøkte konstruksjonen, med målt fuktkvote på 19 vektprosent. Måleresultatet indikerer fuktbelastning, selv om det ikke ble påvist synlige fuktskader ved hulltakingen.
- Målt verdi er på samme nivå som oppgitt ved undersøkelse i 2025. Målingene dokumenterer ikke en økning i det aktuelle målepunktet, men avklarer ikke variasjoner gjennom året eller tilstanden i øvrige deler av veggen.
- Den innvendig utforede murveggen er utført med både plastfolie og asfaltpapp. Oppbygningen gir grunn til nærmere vurdering av konstruksjonens uttørkingsmuligheter og risiko for fuktansamling. Konstruksjonsløsningen er ikke i tråd med dagens anbefalte løsning, men vanlig på byggeårets tidspunkt..
- I uteboden er det registrert saltutslag på pussede muroverflater. Dette indikerer fukttransport gjennom murverket, men observasjonen alene avklarer ikke om fukten skyldes inntrengning fra terreng, opptrekk fra grunnen eller andre forhold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ved vedvarende fuktbelastning kan det over tid utvikles fuktskader i trebaserte materialer i den utforede veggkonstruksjonen. Undersøkelsen omfatter et begrenset område, og tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen er ikke avklart.
- Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen for eventuell utvikling. Dette bør omfatte kontrollmålinger og vurdering av behovet for supplerende undersøkelser i tilstøtende veggpartier. Utvendige fuktforhold, herunder terrengfall, bortledning av tak- og overflatevann samt drenering og fuktsikring, bør inngå i vurderingen.
- Saltutslagene i uteboden bør ses i sammenheng med de øvrige fuktregistreringene. Eventuelle utbedringstiltak må tilpasses påvist årsak og omfang

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Det er vedovn i stue, brennplater byttet i 2026. Lettklinkerpipe fra byggeår.

- 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 fare for glør fra aske.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater, murvegg mot øst.
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass. Det er et nyere vindu (2025) på det ene soverommet.
Det er malt hovedytterdør til boligen.

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

Beskrivelse:

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.
- Bygningen er oppført i 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**

Beskrivelse:

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

Norsk takst

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvise skader på kledningen eller overflatebehandlingen. Kledningen fremstår generelt slitt og har behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kledningen har punktvise skader og fremstår generelt slitt; vedlikehold og utbedring av skadde områder bør påregnes for å opprettholde beskyttelsen mot fukt og videre nedbrytning.

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

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert generelt slitt treverk og oppsprukket finerfelt på balkongdør og enkelte vinduer.
- Vinduer og ytterdører er ca 35 år, og fremtidig funksjon på glass er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Slitt treverk og oppsprukket finer på balkongdør og enkelte vinduer bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning og fuktskader.
- Vinduer og balkongdør er fra 1991 og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges på sikt grunnet økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG 1 A.3.17.3 **Et nytt vindu fra 2025**

Årstall: 2025

Beskrivelse:
Det er et nyere vindu (2025) på det ene soverommet.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 2 A.3.20.1 **Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Beskrivelse:
Det er utgang fra stue i underetasje til terrasse på terreng på ca 42 kvm. Terrassen er utført i trekonstruksjoner.
Det er montert rekkverk i treverk med høyde ca 0,89 m. Utifra terrenghøyde er det ikke krav til rekkverk.

Eier har opplyst om at det i 2024 er foretatt utbedring av tettesjikt på terrasse til leilighet i hovedetasje, ikke nærmere vurdert.

Vurdering/Avvik:

- Treverket både på terrassen og rekkverk fremstår generelt slitt og har behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Treverket er generelt slitt og står foran vedlikehold; overflatene bør rengjøres, behandles og skadde deler utbedres for å hindre videre nedbrytning.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Norsk takst

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i bodtilbygg, utvendig pusset. Murkonstruksjonen i hovedbygget er ukjent, men det kan være betongmur der.

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist sprekk i overgangen mellom hovedbygget og uteboden.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Årsaken til sprekken er ikke avklart. Den kan ha sammenheng med ulike bevegelser mellom hovedbygget og bodtilbygget. Videre bevegelse kan gi økt oppsprekking og utetthet i overgangen. Sprekken bør dokumenteres og følges opp, og behovet for nærmere undersøkelse må vurderes før lokal reparasjon.

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Drenering og fuktsikring er fra byggeår, ukjent type/omfang. Stedvist påvist noe vorteplast som fuktsikring ved utebod.

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

Vurdering/Avvik:

- Drenering og fuktsikring er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder på ca 35 år.
- Det er noe skader på vorteplast på utsiden av utebod.
- Lysgrav ved ene vindu er en utsatt konstruksjon med tanke på fuktgjennomtrenging.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dreneringens funksjon er usikker på grunn av alder. Forhøyet fukt i utforet vegg og saltutslag i bod kan ha sammenheng med utvendig fuktbelastning, men årsaken er ikke endelig avklart. Vedvarende fuktbelastning kan gi skade på innvendige trebaserte konstruksjoner. Terrengavrenning, lysgrav og lokal fuktsikring bør undersøkes samlet før omfanget av tiltak bestemmes.
- Det anbefales lokal utbedring/utskiftning av skadet vorteplast, for å unngå fuktgjennomtrenging bak vorteplasten.

A.3.22 - Terrengforhold - forstøtningsmurer

A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved inngang.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen. Det er vurdert slik at høyde på mur på begge sider er såpass store at det ikke kreves ytterligere sikring.

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i ei slakk skråning, det er asfalterte utearealer mot nord inn mot boligen.

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

Vurdering/Avvik:

- Det er muligheter for vannansamlinger på terrenget, og det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrengforholdene bør følges opp og eventuelle vannansamlinger ledes bort fra boligen for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging.

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:
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår hensynssoner og aktsomhetsområder som indikerer flomfare på deler av eiendommen jamfør kart. Dette kan få konsekvenser ved søkndaspliktige tiltak på eiendommen, i tillegg til generell fare for skader ved flom/store nedbørsmengder.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

Beskrivelse:
Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sameiet/styret bør utarbeide tilstandsanalyserapport for fellesdeler og etablere vedlikeholdsplan.
- Dette er normalt sameiets/styrets ansvar, ikke den enkelte seksjons. Manglende planverk kan føre til feilprioritert/ utsatt vedlikehold, uforutsette driftsavvik og følgeskader, noe som kan medføre økte felleskostnader eller ekstraordinære innkrevinger.

Norsk takst

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År: 1991*	**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?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Ja**

Det foreligger en samsvarserklæring fra KV Elektro AS for arbeid på badet i 2021 på Boligmappa.no.
Det foreligger også en samsvarserklæring for arbeid utført av Acel AS i sikringsskapet i 2024.

BEHOV FOR KONTROLL

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

El-anlegget er fra byggeåret, men sikringene og overspenningsvernet ble skiftet ut i 2024 av ACEL AS. Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet. Måleren ble skiftet i 2017. Det ligger også dokumentasjon fra KV Elektro AS på arbeid utført på badet i 2021, tilgjengelig på boligmappa.no.
El-anlegget er fra byggeåret, men det er foretatt enkelte oppgraderinger de senere årene. Det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsynskontroll de siste fem årene. Det er et lovkrav at det skal foreligge samsvarserklæring for arbeid utført på elektriske anlegg etter 1999. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagfolk.

Norsk takst

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

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

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Boligen er utstyrt med brannslange og røykvarslere.

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.

En mindre gang på tegning er ikke bygd, men idag endel av hall/stue.
Det minste soverommet er på tegning angitt som "bod/soverom" - vurdert som soverom utifra dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke har tilfredsstillende lysforhold.

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	30.10.2026
Estimert markedsverdi	**2 500 000**

3-roms selveierleilighet fra 1991, beliggende i underetasjen i en firemannsbolig ved Eggevegen, nord for Sjøholt sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og flermannsboliger i nærområdet. Det er ca. 1,5–2,5 km til butikk, barnehage og skole. Leiligheten er delvis oppusset de senere årene, blant annet ble badet pusset opp i 2021. Bygget ligger øverst i skråningen ovenfor Sjøholt sentrum og har gode sol- og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er gjort sammenligninger av omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 744 000
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 750 000
Teknisk verdi Leilighet *(avrundet fra 2 094 000)*	**2 100 000**

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	450 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 550 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Jørnvegen 23, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2016 *Soverom:* 2	09/28/2023	3 100 000	3 510 000	40 814 *Areal:* 86 m²
Lånamarka 41, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2002 *Soverom:* 2	11/05/2025	2 700 000	2 720 000	40 000 *Areal:* 68 m²

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Lånamarka 36, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 1	12/16/2024	2 800 000	2 700 000	51 923 *Areal:* 52 m²
Lånamarka 40, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	04/24/2025	3 400 000	3 350 000	47 857 *Areal:* 70 m²
Lånamarka 36, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 2	10/28/2020	3 000 000	3 350 000	45 270 *Areal:* 74 m²
Lånamarka 59, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 2	11/10/2021	2 090 000	2 600 000	36 620 *Areal:* 71 m²
Sjøholtvegen 7, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2002 *Soverom:* 1	06/25/2025	2 200 000	2 500 000	39 063 *Areal:* 64 m²
Jørnvegen 20, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	02/19/2025	2 600 000	2 600 000	41 270 *Areal:* 63 m²
Sjøholtvegen 3, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1963 *Soverom:* 1	01/18/2024	1 990 000	1 900 000	27 143 *Areal:* 70 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	40 825 kr

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegning	08.01.1991		Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.11.1991		Nei
Egenerklæring	29.10.2026		Nei

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

6 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.

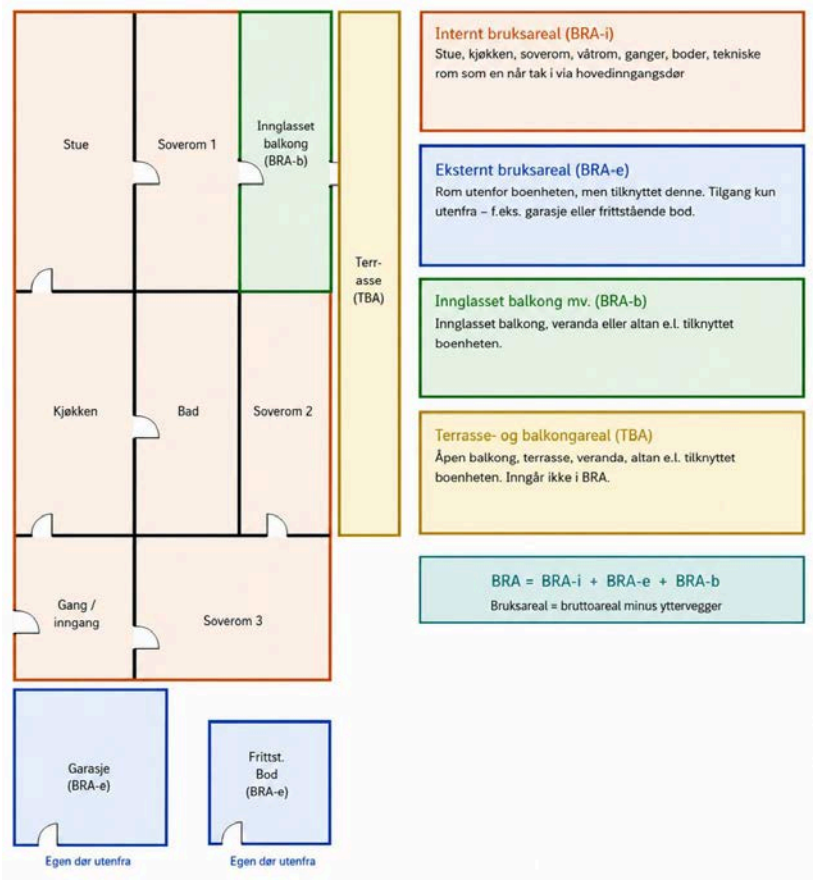
DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - 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

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

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.

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

7 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

NITO

Norsk takst

Adresse: Eggevegen 7, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 704: Bnr 124
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	30.10.2026	
2	30.10.2026	
3	02.11.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Ålesund

Oppdragsnr.

1-0238/26

Selger 1 navn

Espen Luka

Gateadresse

Eggevegen 7

Poststed

ØRSKOG

Postnr

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: 2

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: 1-0238/26

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitert sikringsskap jordfeilautomater og overspenningsvern 2024

Arbeid utført av: Acel

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sikringsskap rehabilitert, termostater på bad

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: undertak terrasse byttet oktober 2024

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

Document reference: 1-0238/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: byttet bordkledning mot vest juli 2025, bad pusset opp i 2021, hoved soverom pusset opp 2024, nytt vindu 2025

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: 1-0238/26

Tilleggskommentar

Opplysninger gitt med grunnlag fra prospekt

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: 1-0238/26

E-Signing validated

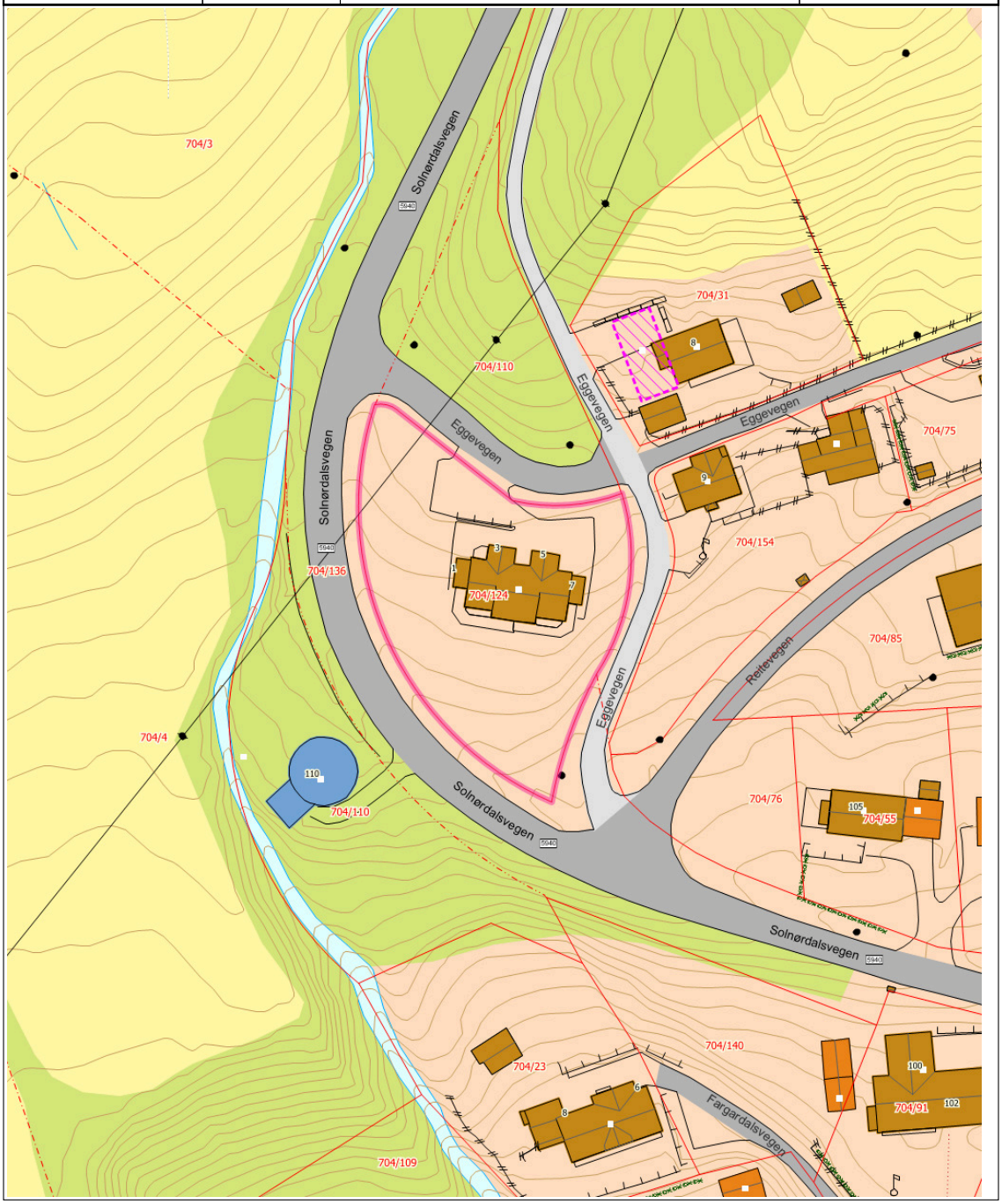
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Luka	3e447df456fb5399fb367e09e96ce4dcb1b01695	29.10.2026 20:11:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0238/26

- 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				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 704	Bnr: 124	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Eggevegen 7 6240 ØRSKOG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

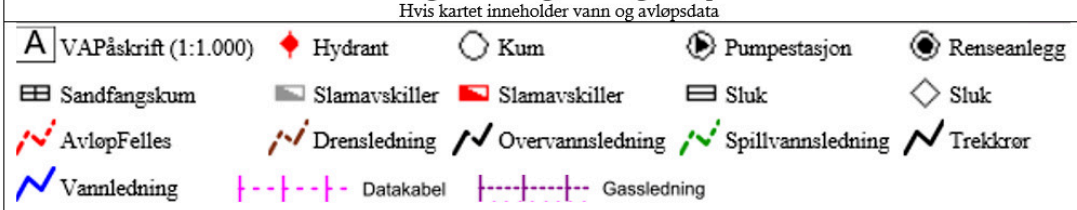
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje fiktiv
- Flaggstang
- Voll
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Kanal og grøft
- Elv
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

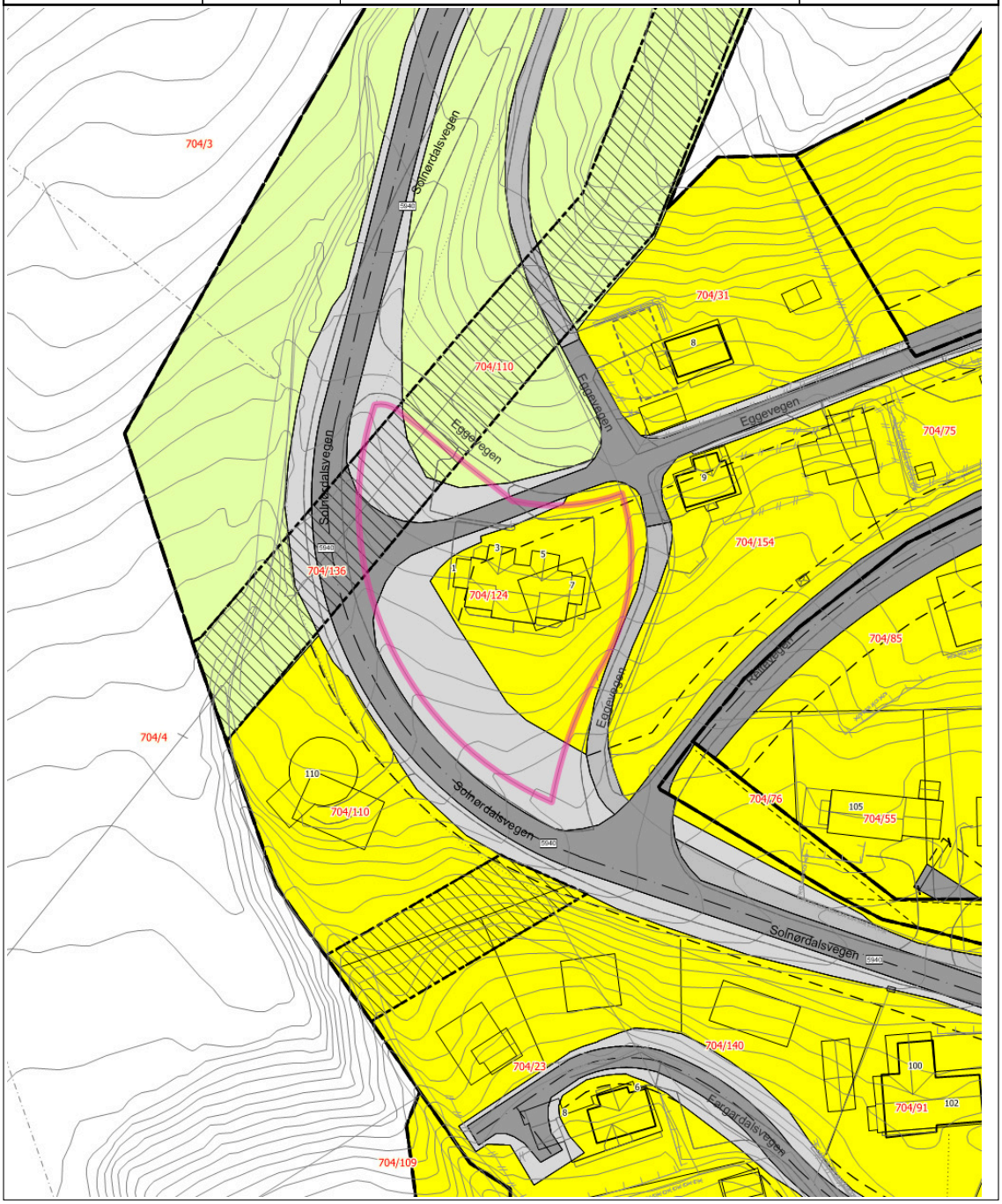


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Reguleringsplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 704	Bnr: 124	Fnr: 0	Snr: 2	
	Adresse:	Eggevegen 7 6240 ØRSKOG				
	Annen info:					



Tegnforklaring

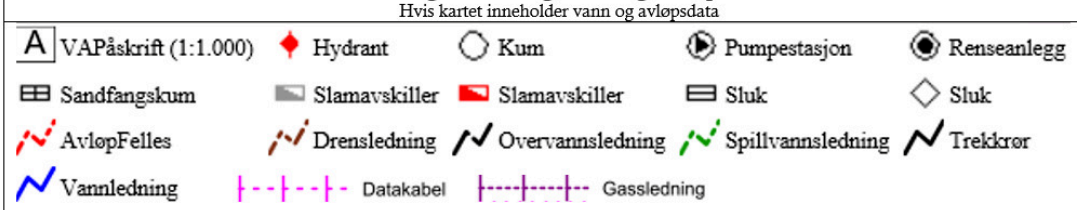
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Masteomriss	Trase	Bygningslinje
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Voll	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant	Kanal og grøft
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje	Høyspenningsanlegg	Boligområde
Jord- og skogbruk	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



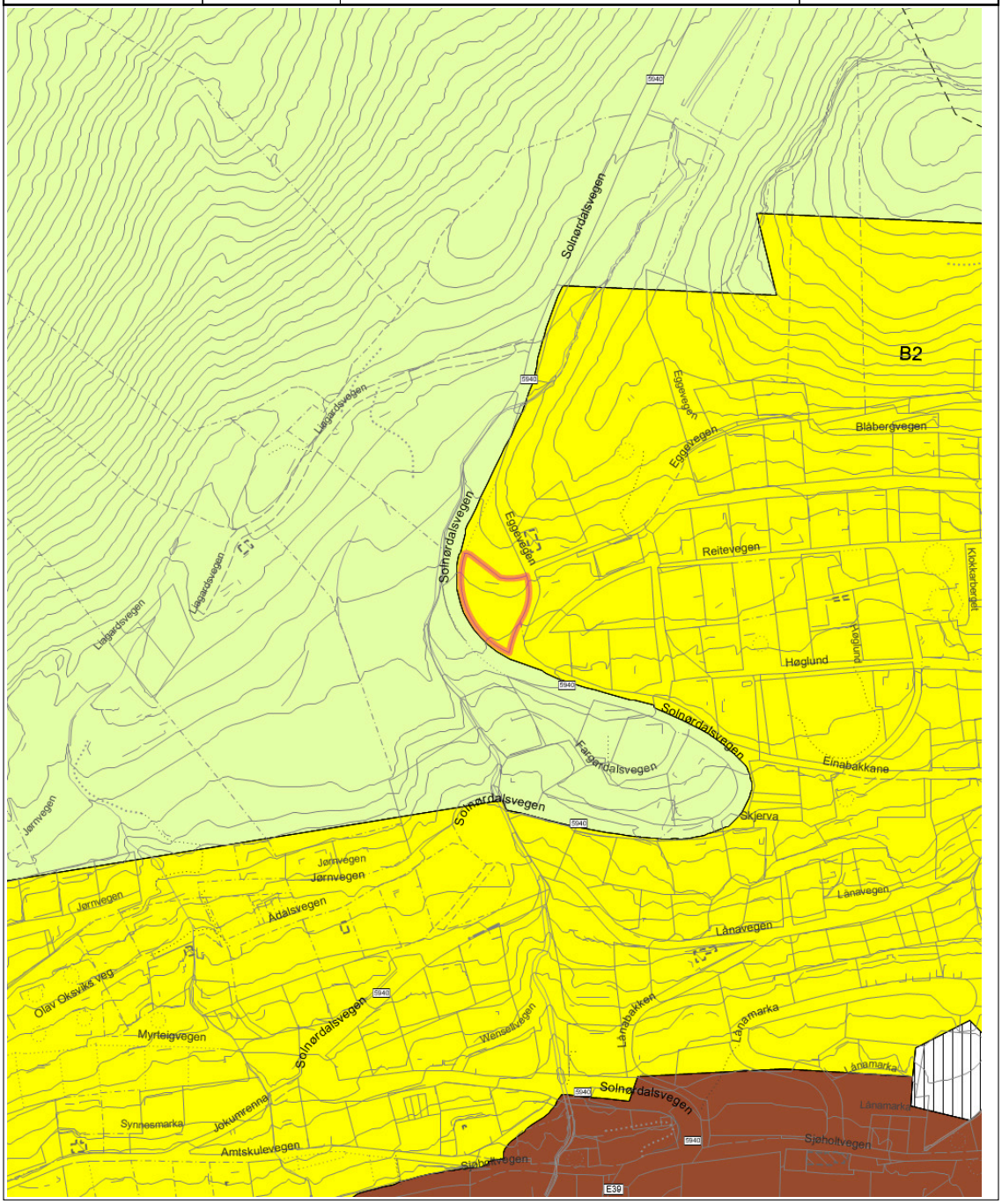
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				
	Eiendom:	Gnr: 704	Bnr: 124	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Eggevegen 7 6240 ØRSKOG			
	Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Frittstående mur	Loddrett mur
Skjerm	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Elv og bekk
Kanal og grøft	Innsjøkant	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Kraftledning - Nåværende	Grense for arealformål	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
Boligområde - Nåværende	Senterområde - Nåværende	LNF-område - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

(Kommune)
ØRSKOG

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

Meldar
Ørskog Bruk A/S
6240 SJØHOLT

Byggherre
Ørskog Bruk A/S
6240 SJØHOLT

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Reitane, Sjøholt	104	124		

Dykkar søknad	Dato 24.01.91		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bolighu$s		
Behandling/ vedtak	H.utv.teknisk sektor	Vedtak dato 26.02.91	Saksnr. 2009/91

Merknader

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

[X] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

Seksjon 1: Ingen merknad
" 2: " "
" 3: " "
" 4: Innreiing av bad ikkje ferdig.

Dette arbeidet må vere fullført innan:

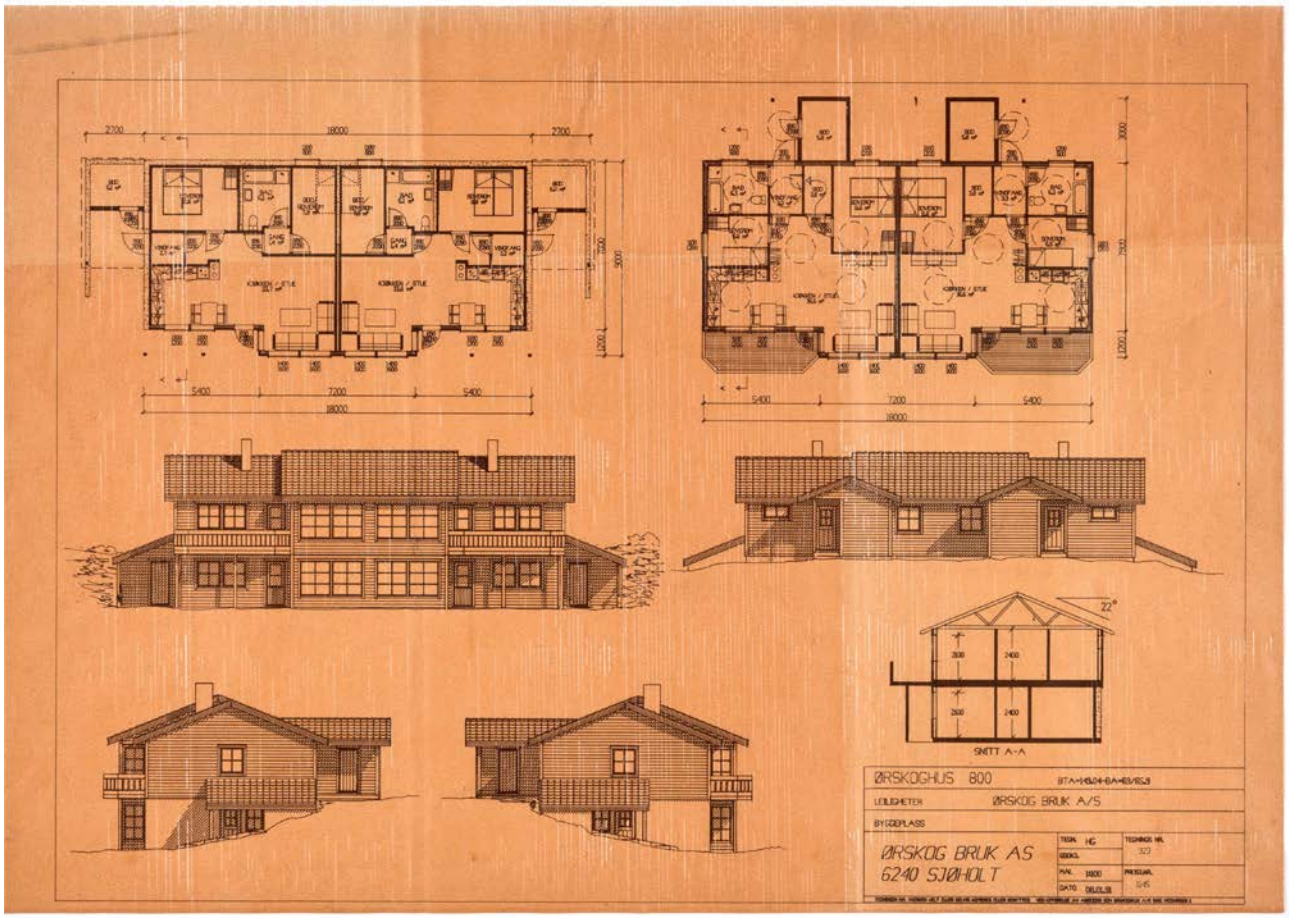
UNDERSKRIFT

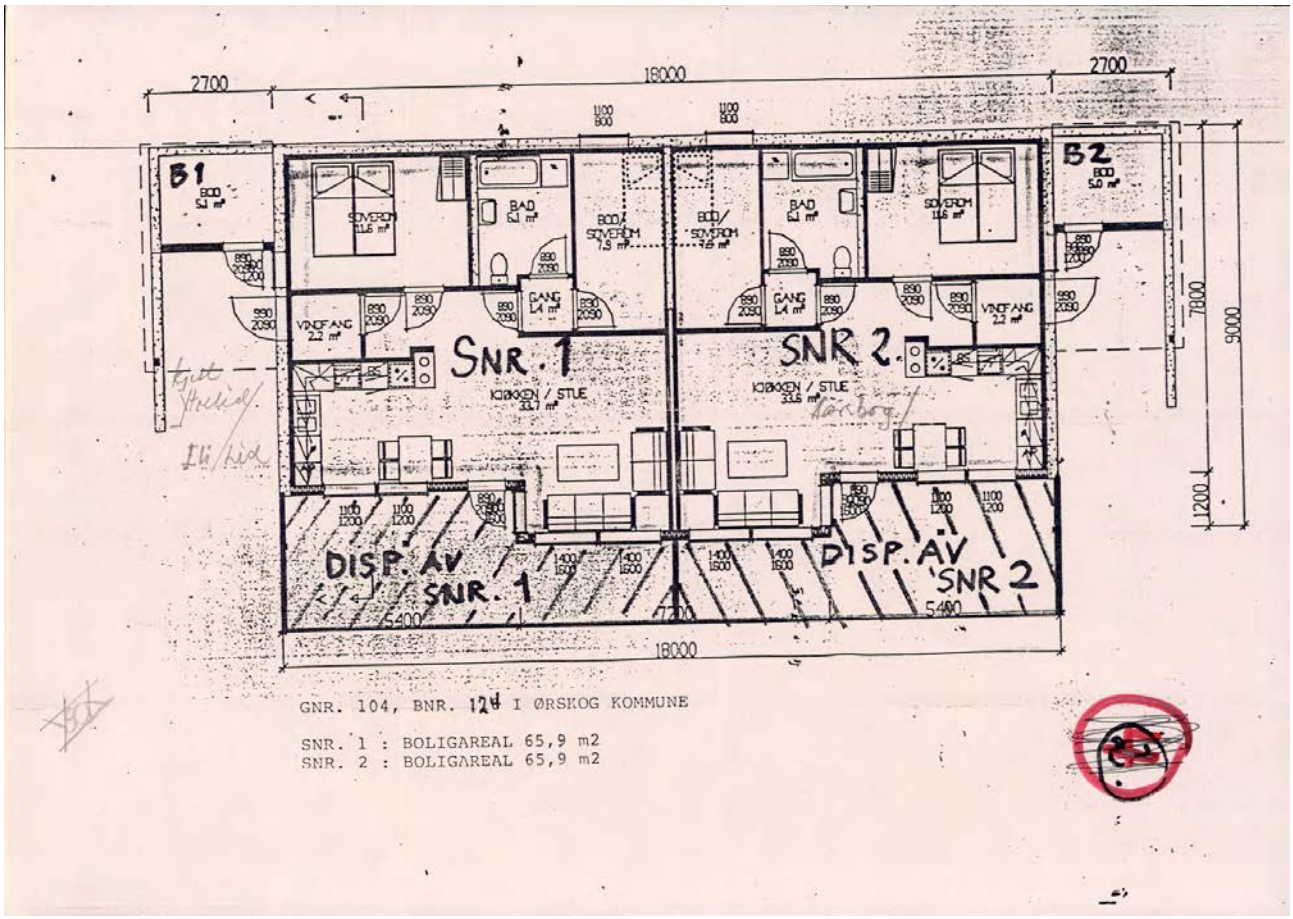
Stad	Dato	Sign. / Stempel
Sjøholt	20.11.91	ØRSKOG BYGNINGSRÅD

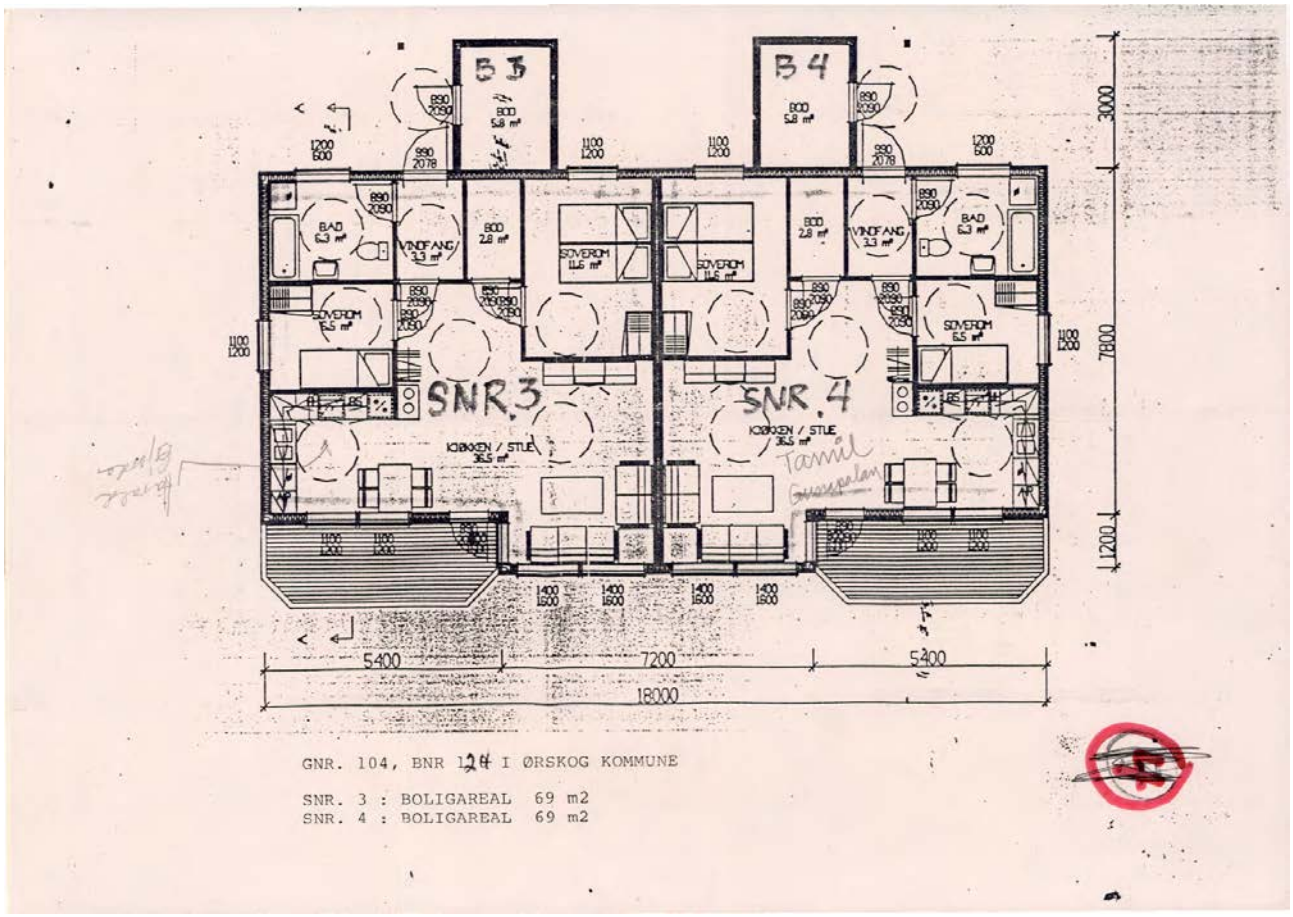
KOPI SENDT

	Namn	Adresse
[X] ansvarshavande	Harald Gjerde	6240 SJØHOLT
[ ] andre		

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87


ØRSKOGHUS 800
ØRSKOG BRUK A/S
ØRSKOG BRUK AS
6240 SJØHOLT
SNITT A-A


2700
18000
2700
B1
B2
SOVEROM
BAD
BOD/ SOVEROM
GANG
VINDFANG
SNR. 1
SNR. 2
KJØKKEN / STUE
DISP. AV SNR. 1
DISP. AV SNR 2
5400
5400
18000
7800
9000
1200
GNR. 104, BNR. 124 I ØRSKOG KOMMUNE
SNR. 1 : BOLIGAREAL 65,9 m2
SNR. 2 : BOLIGAREAL 65,9 m2



GNR. 104, BNR 124 I ØRSKOG KOMMUNE

SNR. 3 : BOLIGAREAL 69 m2
SNR. 4 : BOLIGAREAL 69 m2

VEDTEKTER

for

Sjøholtreitane sameie

1. Navn:

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sjøholtreitane sameie.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 4 boligseksjoner (leiligheter) på eiendommen gnr 104, bnr 124 i Ørskog Kommune. Fra 01.01.2020 endret til Ålesund kommune, gnr 704 / bnr 124.

Parkering for kjøretøy foregår på området bestemt av styret i sameiet. Hver leilighet/bruksenhet skal ha tilvist 1 fast parkeringsplass.

Den enkelte bruksenhet består av egen seksjon. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved fremleie plikter sameier å orientere de øvrige sameierne.

Sameierne skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtektene for Sjøholtreitane sameie omfatter reguleringer for bruk, og den enkeltes plikt og rettighet i sameiet. Sameieloven legges til grunn der hvor forhold ikke er beskrevet i sameiets vedtekter.

3. Fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det som de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever samtykke fra de øvrige sameierne, herunder oppsetting/montering av parabol, varmepumpe, markise, ladestasjon El-/Hybridbil ol.

Ved ønske om utvidelse / påbygg av bruksenhet, må dette godkjennes av samtlige eiere i sameiet.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Den enkelte sameier kan holde dyr («kjæledyr») dersom dette ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal holde seksjonen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstuking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/ hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluker på verandaer, balkonger.

Oppdager sameieren skade i boligseksjon som andre sameiere /sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra om dette til sameierne.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Sameiet blir enige om utvendig maling av hus, samt farge. Malingsarbeidet skal utføres iht avtalt tidsplan og den enkelte sameier er ansvarlig for å male sin seksjon. Slitasje på utvendig bygg som krever maling ut over fellestiltak, er den enkelte sameier ansvarlig for.

Ansvar for generell orden og vedlikehold av fellesareal fordeles på sameierne. Dette gjelder f.eks. plenklipping og stell av grøntareal, snømåking og ivaretakelse av felles utstyr.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruk av boligen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet. Kostnad for den enkelte bruksenhet er pr. 01.01.2020 kr. 400,- pr. mnd. Dette dekker hovedsakelig forsikring av sameiet, unntatt innboforsikring til den enkelte bruksenhet. Beløpet ovenfor vil bli justert ved behov og etter avtale blant sameierne.

Kostnader til å dekke fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, må sameierne bli enige om å betale inn til felleskonto.

En av sameierne tillegges ansvar å følge opp og betale sameiets løpende felleskostnader. Vedkommende disponerer i denne perioden tilgang til sameiets felles bankkonto.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens §31.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på alminnelig ro og orden.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-3 andre medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og bestemme årlig Akontobeløp
- Velge styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter eierbrøk i sameiet.

Hver sameier kan møte ved fullmektig.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endringer av formål av bruksenheter
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av vedtekter

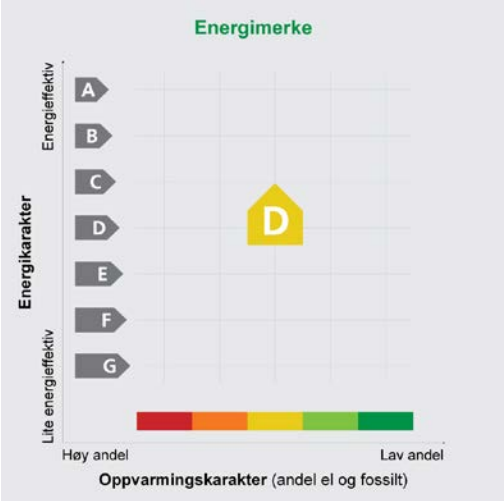
Følgende beslutninger krever tilslutning av de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Eggevegen 7
Postnr	6240
Sted	ØRSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	704
Bnr.	124
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	10237459
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2021-1253077
Dato	22.04.2021



Innmeldt av	Janette Osland Steinvik

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67,2
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eggevegen 7
Postnr/Sted: 6240 ØRSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 22.04.2021 19:42:36
Energimerkenummer: A2021-1253077
Ansvarlig for energiattesten: Janette Osland Steinvik
Energimerking er utført av: Janette Osland Steinvik

Gnr: 704
Bnr: 124
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 10237459

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 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 peisen ikke er i bruk.

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.

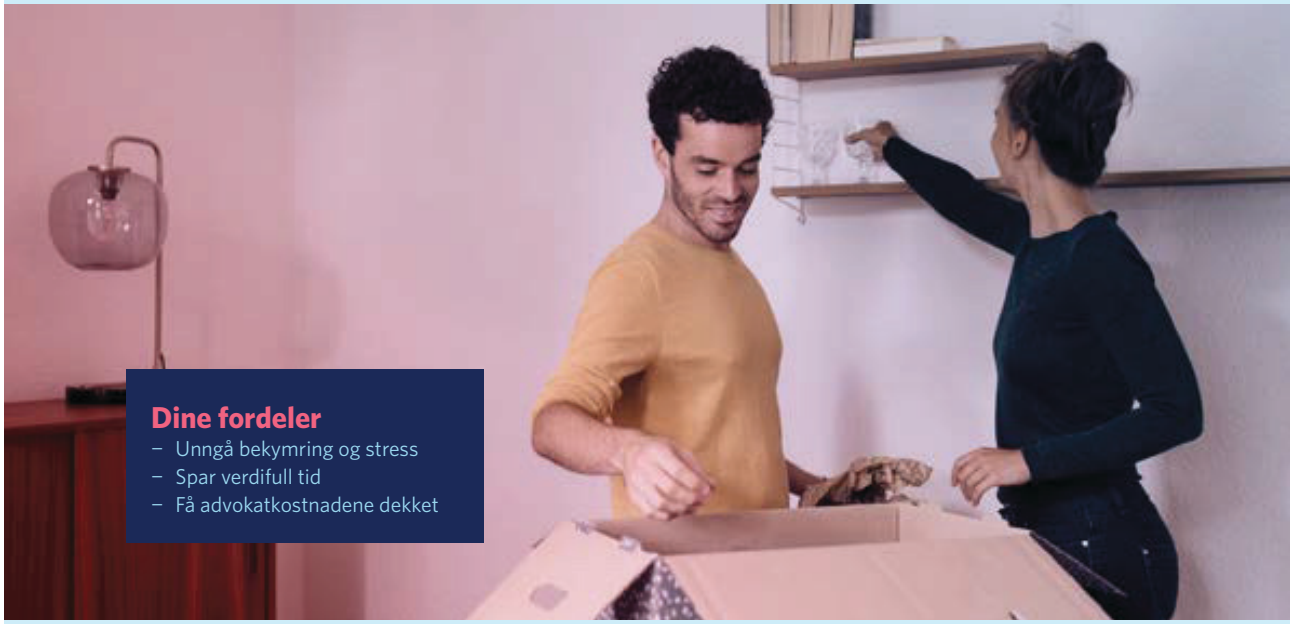
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar