notar



Sjøholt

Synnesmarka 11

Halvpart vert.delt bolig | BRA-i/BRA Total 142/158 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 3 914 990,-

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 3 800 000,-
Omkostninger	Kr 114 990,-
Totalpris	Kr 3 914 990,-
BRA-i/BRA Total	142/158 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	2017
Soverom	3
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	27
Budskjema	96

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 Synnesmarka 11

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2017 med sentral beliggenhet like nord for Sjøholt sentrum i Ålesund kommune. Fra eiendommen er det en nydelig utsikt sydover mot Ørskogvika. Store og fine terrassearealer mot syd, vest og nord samt hagestue med skyvedører i glass mot vest. Boligen fremstår som pen og moderne og inneholder blant annet 2 bad, 3 soverom, vaskerom og et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer i en åpen løsning med stua. Gunstig varmeanlegg med vannbåren varme i gulv fra luft til vann varmepumpe. El-billader er montert. Gangavstand til Sjøholt sentrum med butikker og det meste av fasilteter. Barne- og ungdomsskole, samt idrettsanlegg ligger ca 1,5 km unna. Ca. 35 minutters kjøretur til Ålesund sentrum, ca. 25 minutter til Moa og ca. 15 minutter til Digerneset.





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i fredelig boligområde, sentralt på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen er plassert fint i terrenget og har en flott utsikt mot Ørskogvika. Det er gangavstand til Sjøholt sentrum med butikker, samfunnshus, bank, barnehage, bensinstasjon, bussforbindelse, treningssenter m.m. Barne- og ungdomsskole, samt idrettsanlegg ligger ca 1,5 km unna. Ca. 35 minutters kjøretur til Ålesund sentrum, ca. 25 minutter til Moa og ca. 15 til Digerneset. 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.

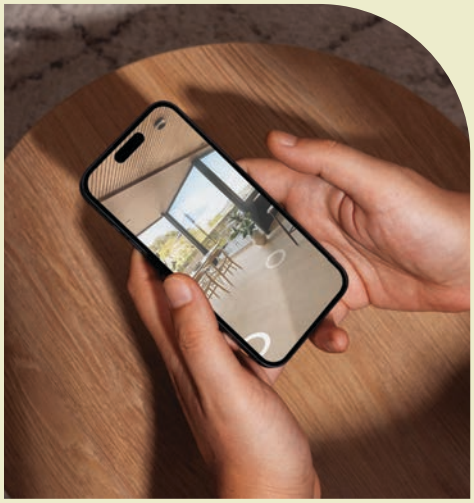
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.



Synnesmarka 11

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG

Oppdragsnummer
1-0248/26

Selger
Oskar Nikolai Sperre
Kristianne Hanestadhaugen

Matrikkel
Gårdsnummer 705, bruksnummer 168, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
 i Ålesund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Halvpart vert.delt bolig

Energiklasse
C

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 906 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med singel, grus, bedd, treterrasser, forstøtningsmurer, støpt platt samt frittliggende hagestue

Takst
Tilstandsrapport datert 04.11.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Byggeår
2017

Byggemåte
TOMANNSBOLIG:
Tomannsboligen er fundamentert på betong/isolerte ringmurselementer, med grunnmur i betong i bakre del og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate i fremre del. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret, og det er registrert indikasjoner på knotteplast. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og er tekket med steinbelagte stål-/aluminiumsplater, med renner og nedløp i metall. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, og gulv på grunn er i betong. Boligen har malte trevinduer og ytterdører med 2-lags glass fra byggeåret. Det er treverandaer og terrasser på sør-, vest- og nordsiden av boligen, og mot nord er det et åpent overbygg; den åpne verandaen har dryppstoppplater under terrassebordene.

HAGESTUE:
Hagestuen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, utvendig tekket med steinbelagte stålplater. Det er montert et aluminiumsskyvefelt med enkeltglass. Innvendig ble hagestuen innredet av eier i 2023. Det er laminat på gulvet, MDF-panel på veggene og himlingsplater i taket. Det er innlagt strøm.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Tettesjiktet (malingssystemet) på veggen i våtsonen ved skyllekaret er eldre enn 7 år. Det er registrert normal, aldersrelatert slitasje, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Bad, Underetasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpningen. Høydeforskjellen er målt til ca. 18 mm fra sluket under badekaret til gulvet ved terskelen, og det er ikke etablert fuge ved terskelen.
Membranens avslutning og eventuell oppkant ved terskelen er ikke påvist. Tilstrekkelig høyde til topp vanntett sjikt er derfor ikke verifisert. Ved lekkasje er det risiko for at vann kan passere døråpningen og skade tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.

- Innvendig > Bad, Underetasje > Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne. Dette vanskeliggjør oppdagelse av eventuell lekkasje.

- Innvendig > Bad, Underetasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk, med lokalt fall på ca. 7–9 mm over de første 80 cm fra sluket. Bruksvann kan derfor bre seg utover nedslagsfeltet og bli stående ved normal bruk. Tett dusjkabinett begrenser den daglige belastningen, men kompenserer ikke for det underliggende avviket.

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpningen. Høydeforskjellen er målt til ca. 12 mm.

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Det er registrert skade og svelling på innredning, herunder høyskap.

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service på anlegget, alternativt er anbefalt serviceintervall overskredet.

- Innvendig > Andre rom (eksklusive spesialrom) > Overflater – Gulv
Avvik: Det er glis/skader i enkelte laminatskjøter og avflassing på gulvlister. Glisene og avflassing kan utvikle seg ved rengjøring og fuktighet.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) > Overflater – gulv
Avvik: Det er registrert sprekk i flis ved ytterdør samt enkelte sårskader i laminat.

- Utvendig > Yttervegg > Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er registrert begrenset/manglende lufting, da kledningen flere steder går helt ned mot terrasser, noe som vanskeliggjør vurderingen av luftingen.

- Utvendig > Yttertak > Tak- og loftskonstruksjon
Avvik: Det er registrert noe sammenlagte isolasjonsmatter på kryploftet, som kan tyde på at isolasjon er fjernet for å etablere gulv. Dette kan medføre noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med beregnet nivå. Lagring på loftet begrenset inspeksjonsmulighetene.

- Utvendig > Yttertak > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: Det er registrert enkelte bulker i takplatene på takoverbygget mot nord, noe som kan medføre at vann blir stående på platene.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) > Utebod mot vest
Avvik: Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen, med målt fuktnivå på 25–30 %, noe som indikerer jevn fukttilførsel.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende > Veranda og terrasser
Avvik: Det er registrert fuktskader i bjelkelag og takkonstruksjon over utebod. Tiltak må også påregnes på terrassen, og kostnadsestimat er medtatt under vurderingen av uteboden.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Vaskerom, Underetasje > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke mulig å foreta hulltaking på grunn av våtsonen, der skyllekaret grenser mot yttervegg og gulvet ligger mot grunnen. Jf. vurderingene under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

- Innvendig > Bad, 1.etasje > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Dusjsonen grenser mot yttervegg og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne ikke er mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot en mindre utsatt del av våtromskonstruksjonen. Ved hulltakingen ble det målt 8 vektprosent fuktighet, tørt treverk. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen. Jf. vurderinger under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

Elektrisk anlegg:

Det ligger på boligmappa.no god dokumentasjon på anlegget både fra byggeår, og arbeid eier har fått utført etter byggeår.
Alt arbeid er utført av BRA Elektro AS.
Installert el-bil lader i 2024 utført av Bra elektro AS.
Det er installert nye stikkontakter i boligen, hovedsikringen er flyttet, og det er installert egen sikring til boblebad og elbil lader. Utført av Bra Elektro AS.
Tiltak: Elektriske anlegget trenger ikke utvidet el-kontroll.
År: 2017.
Det elektriske anlegget er fra byggeår/nyere dato, det foreligger god dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma;
BRA Elektro AS på boligmappa.no.
Utifra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. Vurderingen er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja.
Beskrivelse: Det er observert fuktinntrenging gjennom taket i uteboden.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Det er en sprekk i en flis ved inngangspartiet.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja.
Beskrivelse: Vi oppdaget skjeggkre etter at vi hadde flyttet inn i boligen. Det ble gjennomført full behandling i 2022, og vi har ikke observert skjeggkre siden behandlingen. Besiktigelsesrapport foreligger.

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: Bra elektro.
Beskrivelse: Det er installert nye stikkontakter i boligen, hovedsikringen er flyttet, og det er installert egen sikring til boblebad og elbil lader.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja.
Beskrivelse: Innstalert ladeboks i 2024 av Bra elektro.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Bra Elektro.
Beskrivelse: Vi har etterisolert utestuen og installert elektrisk anlegg. Arbeidet ble utført i 2023.

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: Vi har en privat avtale med nabolaget om brøyting om vinteren. Kostnadene fordeles mellom partene.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Liabakkane datert 09.03.1979.

Eiendommen mot vest er regulert til boliger.

Eiendommen er også avsatt til boligområde ihht kommunedelplanen for Ørskog datert 01.06.2006.

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

Oppvarming
Begge bad samt vaskerom har gulvvarme. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vannbåren varme i gulv. Luft-til-vann-varmepumpe som varmekilde, med innedel på vaskerommet og utedel mot vest. Anlegget varmer også tappevann.

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

Parkeringsforhold
Parkering på egen tomt. Det er installert ladeboks i 2024.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vann og avløp.

Privat avstikker fra offentlig veg. Selger opplyser om at de har en privat avtale med nabolaget om brøyting om vinteren. Kostnadene fordeles mellom partene.

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 foreligger ferdigattest angående tomannsbolig på gnr 105, bnr 158, snr 1 og 2 datert 27.06.2017.

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

Radonmåling
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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

Innhold
1.etasje:
BRA-i 73 kvm: Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad og soverom
TBA 95 kvm: Terrasser/verandaer.

Underetasje:
BRA-i 69 kvm: Vindfang, vaskerom, bad, hall m/trapp, bod og 2 soverom
BRA-e 6 kvm: Utebod
TBA 14 kvm: Terrasse.

HAGESTUE:
BRA-e 10 kvm: Hagestue.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 04.11.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Standard

Bad i underetasje med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte himlinger med innfelt belysning, dusjnisje, boblebadekar, vegghengt toalett og servantinnredning.

Vaskerom i underetasje med flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og himling, samt innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 1. etasje med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte himlinger med innfelte spotter, dusjkabinett, vegghengt toalett og servantinnredning.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte, profilerte fronter og laminatbenkeplate. Fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Laminatgulv. Avtrekk via ventilator. Komfyrvakt og vannstoppsystem er installert.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og aggregat i bod.
- Vannbåren varme med rørfordeling til gulvvarme og to samleskap for rør i vaskerom.
Luft-til-vann-varmepumpe som varmekilde, med innedel på vaskerommet og utedel mot vest. Anlegget varmer også tappevann.
- Innvendige vannledninger i rør-i-rør med fordelerskap og merkede kurser.
- Avløpsledninger i plast (PP) med lufting over tak.

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: 142 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 158 m²
TBA: 109 m²

Tomannsbolig, vertikaldelt
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 69 m² Vindfang, vaskerom, bad, hall m/trapp, bod og 2 soverom.
BRA-e: 6 m² Utebod.
1. etasje
BRA-i: 73 m² Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
14 m² Terrasse1. etasje
95 m² Terrasser/verandaer.

Hagestue.
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 10 m² Hagestue.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 800 000,-

Verditakst
Kr 3 800 000,-

Kommunale avgifter
Kr 20 593,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

Eiendomsskatt
Kr 5 787,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir ordelt på fire terminer i 2026.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 033 514,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 4 134 056,- som sekundærbolig for 2024

Omkostninger
kr. 3 800 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 95 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 114 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 914 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

Servitutter/Rettigheter
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
2017/581721-1/200 02.06.2017
21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

2020/1003062-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 105 BNR: 168 FNR: 0 SNR: 1

2024/276053-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 705 BNR: 168 FNR: 0 SNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
09.11.2026

Diverse opplysninger

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
10.11.2026

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 1.20% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning, planskisse og dronefoto	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

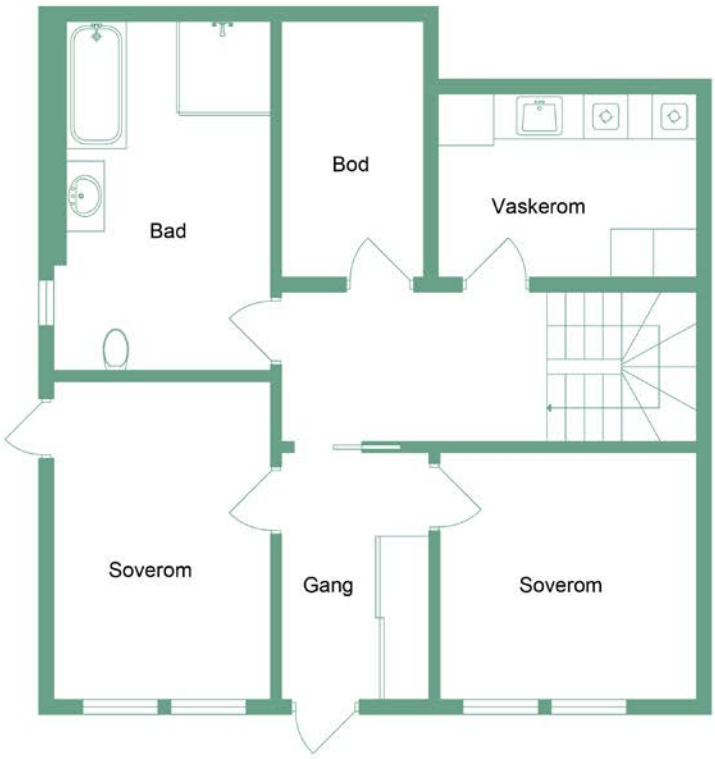
til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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.



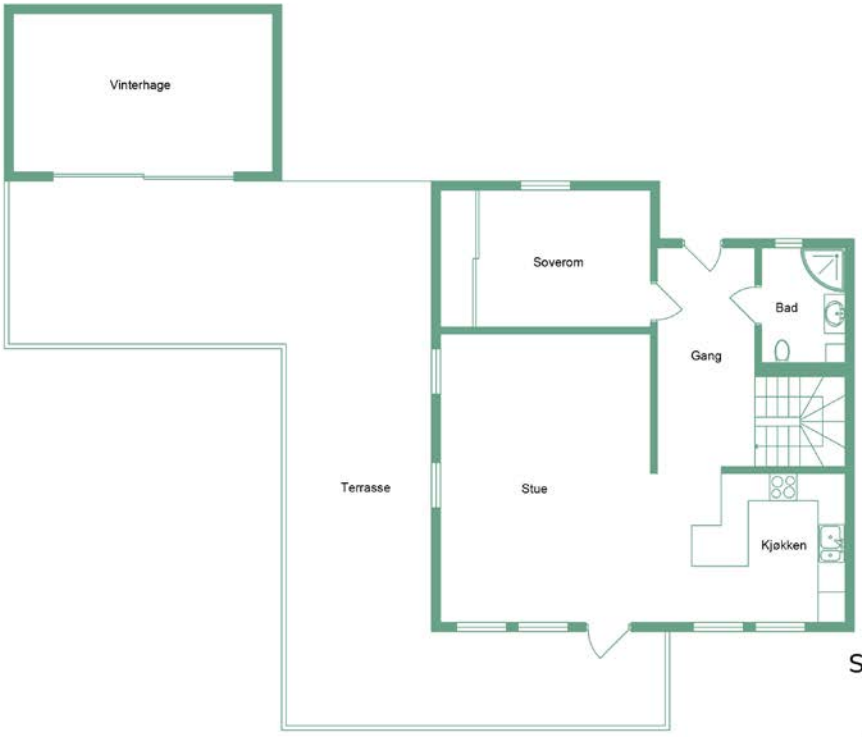
Synnesmarka 11

1 Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



Synnesmarka 11

2 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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.

Synnesmarka 11

Vedlegg

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



TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Synnesmarka 11

6240 ØRSKOG

Matrikkel	Gnr 705: Bnr 168, : Snr 1
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	2017
Befaringsdato	04.11.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	238
Referansenummer	ST8NV6PM
Rapportdato	05.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
142 m²	16 m²	0 m²	109 m²

2	15	29	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
50 000 - 100 000

Vurdert markedsverdi
kr 3 800 000

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
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 8
2.1 - Generell eiendomsinformasjon 8
2.2 - Beskrivelse av område 8
2.3 - Regulering - Infrastruktur 8
2.4 - Kostnader 8
2.5 - Eiendommer 9
2.6 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 12
3.1 - Oppsummering 12
3.2 - Synnesmarka 11 – Tomannsbolig, vertikaldelt 14
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 29
3.4 - Branntekniske forhold 30
3.5 - Lovlighetsmangler 31

4 - Verdivurdering 32
4.1 - Oppsummering 32
4.2 - Teknisk verdi 32
4.3 - Sammenlignbare objekter 33

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

5 - Vedlegg og kilder 34

6 - Forutsetninger 35

7 - Ansvarlig takstingeniør 38

8 - Versjoner av rapporten 39

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Synnesmarka 11 er en vertikaldelt tomannsbolig oppført omkring 2017, med ca. 148 m² boligareal og en hagestue på ca. 10 m². Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Sjøholt, med kort avstand til skole, barnehage, servicetilbud og gode friluftsmuligheter. Boligen har blant annet flere terrasser, to bad, vaskerom, vannbåren gulvvarme og luft-til-vann-varmepumpe. For nærmere opplysninger om boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak vises det til vedlagte tilstandsrapport.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 2017. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- 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: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

1.4 Tilstand

2	15	29	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
50 000 - 100 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 3 800 000

Dato verdsetting:

05.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Hanestadhaugen Kristianne

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato	**Tilstede på befaringen**
04.11.2026	Frode Mauren, Kristianne Hanestadhaugen

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Takstingeniør

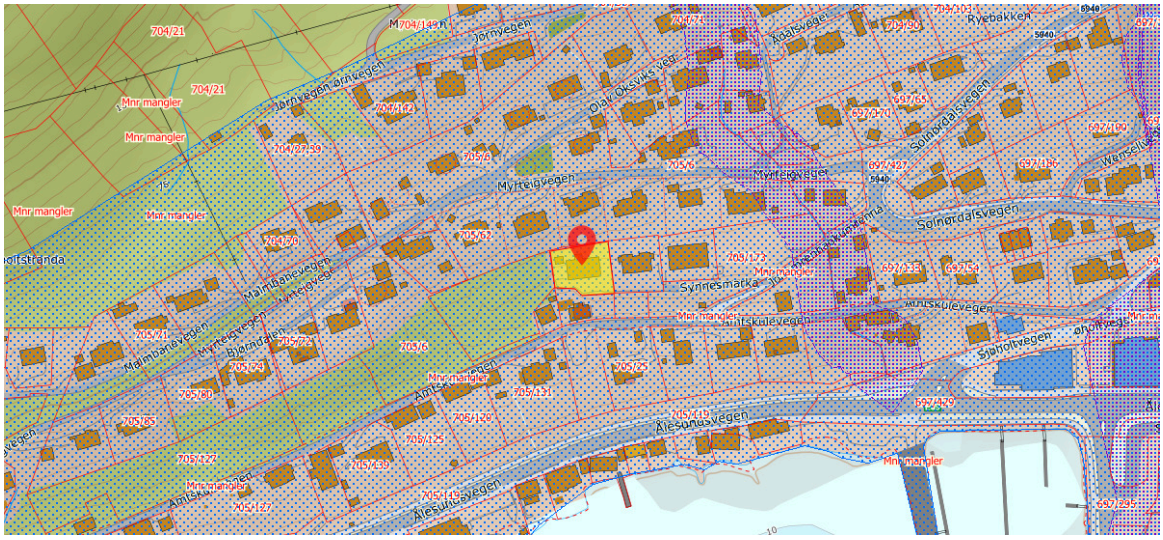
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
05.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 238 - version 2)

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst



Kilder: Kartverket, NVE

Skred
- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

Kvikkleire
- Aktsomhetsområde

Flom
- Flom aktsomhetsområde

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

2.2 Beskrivelse av område

Synnesmarka 11 ligger i et etablert og rolig boligområde på Sjøholt i tidligere Ørskog kommune, nå en del av Ålesund kommune. Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende boliger og er velegnet for familier. Det er kort avstand til Ørskog skule med barne- og ungdomstrinn, SFO, idrettshall, fotballbane og svømmebasseng. Årøyhaugen barnehage og Lande FUS barnehage ligger i nærområdet, og Sjøholt sentrum har dagligvarebutikker, servicetilbud og bussholdeplasser. Området har gode muligheter for friluftsliv, med turveier, skogsområder og badeplassen Skråvika i nærheten.

2.3 Regulering - Infrastruktur

Tomtebeskrivelse:

- Eiendommen ligger i skrånende terreng. Den er opparbeidet med singel, grus, bedd, treterrasser, forstøtningsmurer støpt platt etc. samt frittliggende hagestue.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via privat, men regulerte veger i området.

2.4 Kostnader

- Eiendomsskatt ca kr 5 800 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 20 400 pr år

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.5 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	905.7 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	705		
Bruksnummer	168		
Seksjonsnummer	1		

Totalt tomteareal 905.7 m²

2.6 Bygninger

Totalt bruksareal 158 m²

Sum BRA-i 142 m² | Sum BRA-e 16 m² | Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 109 m²

2.6.1 SYNNESMARKA 11 – TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Tomannsbolig, vertikaldelt

Synnesmarka 11
6240 ØRSKOG

Byggeår: 2017



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 705: Bnr 168

Seksjon 1

Sameiebrøk:	1/2
HANESTADHAUGEN KRISTIANNE	1/2
SPERRE OSKAR NIKOLAI	1/2

Norsk takst

2.6.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Byggeprosjektet ble byggemeldt 22.02.2012. Dette betyr at TEK10 er gjeldende referansenivå. På søknadstidspunktet var det heller ikke krav om uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt.

UTVENDIGE FORHOLD

Tak med W-takstoler og steinbelagte stål-/aluminiumsplater. Renner og nedløp i metall.
Bindingsverkskonstruksjon i yttervegger med liggende trekledning.
Malte trevinduer og ytterdører med 2-lags glass.
Treverandaer/terrasser utenfor hovedetasjen mot sør, vest og nord, totalt ca. 95 m². Herav er åpent overbygg mot nord ca. 17 m² og terrasseplatting på terreng mot vest, utenfor underetasjen, ca. 14 m².

INNVENDIGE FORHOLD

Etasjeskiller i trebjelkelag og gulv på grunn i betong.
Hovedetasje med laminatgulv, malte vegger og malte himlinger.
Underetasje med laminatgulv, fliser i vindfang, hall og bod, samt malte vegger og himlinger.
Innvendig tretrapp med rekkverk.
Malte fyllingsdører og skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

Bad i underetasje med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte himlinger med innfelt belysning, dusjnisje, boblebadekar, vegghengt toalett og servantinnredning.
Bad i 1. etasje med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte himlinger med innfelte spotter, dusjkabinett, vegghengt toalett og servantinnredning.
Vaskerom i underetasje med flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og himling, samt innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

Innredning fra byggeåret med malte, profilerte fronter og laminatbenkeplate. Fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Laminatgulv. Avtrekk via ventilator. Komfyrvakt og vannstoppsystem er installert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og aggregat i bod.
Vannbåren varme med rørfordeling til gulvvarme og to samleskap for rør i vaskerom. Luft-til-vann-varmepumpe som varmekilde, med innedel på vaskerommet og utedel mot vest. Anlegget varmer også tappevann.
Innvendige vannledninger i rør-i-rør med fordelerskap og merkede kurser.
Avløpsledninger i plast (PP) med lufting over tak.

TOMTEFORHOLD

Fundamentert på betong/isolerte ringmurselementer.
Grunnmur i betong i bakre del og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate i fremre del.
Fuktsikring og drenering fra byggeåret, med indikasjoner på knotteplast.
Eiendommen ligger i en bratt skråning med forstøtningsmur i lødd stein mot nord og betong-/natursteinsmurer mot sør og vest, delvis med trerekkverk.
Ingen flomfare er angitt i kommuneplankartet. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

2.6.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår	2017	
2024	El anlegg	Installert el-bil lader i 2024 utført av Bra elektro AS
2025	Ventilasjon	Det er gjennomført rens av kanaler 11.02.2025 av Alfa Miljø AS.

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.6.1.3 AREAL

1.etasje		TBA: 95 m²	Sum BRA: 73 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, soverom		73 m²

Underetasje		TBA: 14 m²	Sum BRA: 75 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Vindfang, vaskerom, bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bod		69 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod		6 m²

2.6.2 HAGESTUE



2.6.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Hagestuen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, utvendig tekket med steinbelagte stålplater. Det er montert et aluminiumsskyvefelt med enkeltglass. Innvendig ble hagestuen innredet av eier i 2023. Det er laminat på gulvet, MDF-panel på veggene og himlingsplater i taket. Det er innlagt strøm.

2.6.2.2 AREAL

Terrasseareal utenfor hagestue er medtatt under hovedbygget.

1.etasje		TBA: 0 m²	Sum BRA: 10 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Hagestue		10 m²

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

SYNNESMARKA 11 – TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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

TG 3 A.2.5.3 **Utebod mot vest**

TG 3 A.3.19.1 **Veranda og terrasser**

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, 1.etasje

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

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

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

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

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, 1.etasje

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

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

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

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

TG 2 A.2.13.4.2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)**

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

TG 2 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

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

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

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

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

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

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

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.3.19.1 **Veranda og terrasser**

HMS A.3.22.2 **Forstøtningsmurer**

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3 Kostnadsestimat: **kr 50 000 - 100 000**

3.2 Synnesmarka 11 – Tomannsbolig, vertikaldelt



Byggeår: 2017

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Vaskerom underetasje

Beskrivelse:
Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det har malte vegger og malt innvendig tak. Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, samt innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt skyllekar. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



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

Norsk takst

A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 13-16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Dette er et vaskerom hvor hovedkravet er å håndtere lekkasjevann, og ikke bruksvann. Forholdet vurderes derfor å være innenfor gjeldende krav.

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

Beskrivelse:
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel. Det er i tillegg en terskellist, men det er ukjent om det er et bakenforliggende tettesjikt. Det anbefales å etablere ei fuge ved terskel, dørlist.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeåret. Membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluket, mens øvrige deler av tettesjiktet på våtrommet ikke er mulig å kontrollere. Dette er vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket.

Vurdering/Avvik:
• Tettesjiktet (malingssystemet) på veggen i våtsonen ved skyllekaret er eldre enn 7 år. Det er registrert normal, aldersrelatert slitasje, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres fuge ved terskel/dørlist for å sikre tett tilslutning.
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon for malingssystemet i våtsonen bør våtrommet følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges. Svikt i tettesjiktet kan medføre lekkasje og skade på tilstøtende konstruksjoner.

A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

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



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

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

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

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

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

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

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å foreta hulltaking på grunn av våtsonen, der skyllekaret grenser mot yttervegg og gulvet ligger mot grunnen.
Jf. vurderingene under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt bør fremskaffes for å avklare utførelse og forventet funksjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet ved vurdering av tetthet og eventuell senere skade.

A.2.1 - Bad - Bad underetasje

Beskrivelse:
Badet er fra byggeåret, men det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering og utførelse.
Rommet har flislagt gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak med innfelte spotter. Badet har dusjnisje, boblebadekar, vegghengt toalett og innredning med servant.



Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

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

TG 1 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 18-30 mm fra sluk i dusjsonen og til dusjvegger/kant. Videre er det registrert fall mot slukunder badekar i to retninger på ca 16-18 mm.. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall. Gulvet er relativt flatt fra dør og til badekar/dusj.
Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.



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

Beskrivelse:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 18 mm fra sluket under badekaret til gulvet ved terskelen. Det er ingen fuge ved terskelen. Høydeforskjellen til sluket i dusjsonen er vesentlig større, men dusjkanten hindrer tilgang til hele badet derfra. Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpningen. Høydeforskjellen er målt til ca. 18 mm fra sluket under badekaret til gulvet ved terskelen, og det er ikke etablert fuge ved terskelen.
- Membranens avslutning og eventuell oppkant ved terskelen er ikke påvist. Tilstrekkelig høyde til topp vanntett sjikt er derfor ikke verifisert. Ved lekkasje er det risiko for at vann kan passere døråpningen og skade tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Forholdet ved døråpningen bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig høyde mellom sluk og vanntett sjikt, da dagens løsning medfører økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje.

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

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





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

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

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

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne. Dette vanskeliggjør oppdagelse av eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å etablere synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne, da lekkasjer ellers kan utvikle seg uoppdaget og medføre skade på tilstøtende bygningsdeler.

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

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

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra bod bak dusjsone, det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, 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 dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Norsk takst

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og videre oppfølging av våtrommet.

A.2.1 - Bad - Bad 1.etasje

Beskrivelse:

Badet i hovedetasjen er fra byggeåret, men det foreligger ikke dokumentasjon for prosjektering og utførelse.
Rommet har flislagt gulv og vegger, gulvvarme samt malte innvendige tak med innfelt spotbelysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.



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

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

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 7-9 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 ikke være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk, med lokalt fall på ca. 7–9 mm over de første 80 cm fra sluket. Bruksvann kan derfor bre seg utover nedslagsfeltet og bli stående ved normal bruk. Tett dusjkabinett begrenser den daglige belastningen, men kompenserer ikke for det underliggende avviket.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk. Tett dusjkabinett reduserer risikoen ved normal bruk, men kompenserer ikke for det underliggende avviket. Forholdet bør følges opp, da vannansamling kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler, og utbedring bør planlegges ved behov.

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

Norsk takst

Beskrivelse:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 12 mm fra sluket til gulvet ved terskelen. Det er i tillegg en terskel, men det er ikke påvist tettesjikt på denne.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeåret. Membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluket, mens øvrige deler av tettesjiktet på våtrommet ikke er mulig å kontrollere. Vurderingen er basert på alder og observasjoner i sluket.
Det er et vindu i våtsonen, men dusjkabinett fungerer som et kompenserende tiltak.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpningen. Høydeforskjellen er målt til ca. 12 mm.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er målt utilstrekkelig høydeforskjell fra sluk til vanntett sjikt ved terskel/døråpning. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov, da redusert oppkant kan øke risikoen for vanninntrenging og fuktskader ved eventuell lekkasje.

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

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



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

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, 1.etasje

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
- Det er registrert skade og svelling på innredning, herunder høyskap.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne, da lekkasjer ellers kan utvikle seg ubemerket og medføre skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Høyskap med skade og svelling bør utbedres eller skiftes ut, da fuktrelatert skade kan utvikle seg videre.

Norsk takst

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

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

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

Beskrivelse:
Dusjsonen grenser mot yttervegg og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne ikke er mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot en mindre utsatt del av våtromskonstruksjonen.
Ved hulltakingen ble det målt 8 vektprosent fuktighet, tørt treverk. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
Jf. vurderinger under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og fuktsikkerhet.

A.2.10 - Innvendige trapper

A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Boligen har en innvendig tretrapp fra byggeåret.
Trappen har et trerekkverk med stålspiler og en høyde på over 0,90 m. Åpningene i rekkverket er under 10 cm. Det er montert håndløper på veggen.

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

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**

Norsk takst

Beskrivelse:
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i Stue/kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.
Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 5 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.
Trebjelkelag mellom etasjene, støpt plate mot grunnen.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

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

Beskrivelse:
Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap. Anlegg er montert i bod.
Det er gjennomført rens av kanaler 11.02.2025 av Alfa Miljø AS.

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

TG 1 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.
Stoppekran er påvist i vaskerom
Kurser i rørskapet er merket.

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

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PP), som er vanlig løsning i nyere bygninger. Vurdert utifra alder og materiale. Det er påvist lufting over tak.

A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

TG 1 A.2.13.4.1 **Rørinstallasjoner**

Beskrivelse:
Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg hvor varme distribueres via rørnett til radiatorer og/eller gulvvarme i de aktuelle arealene. Det er to samleskap i vaskerom.
Vurderingen gjelder fordelingssystemet inne i boligen. Systemet er tilknyttet varmekilde jfr egen vurdering.

TG 2 A.2.13.4.2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)**

Beskrivelse:
Boligen har en luft-til-vann-varmepumpe som henter varme fra uteluften og overfører den til vannet i boligens vannbårne varmeanlegg. Utendørsenheten er plassert mot vest, og innendørsenheten er montert på vaskerommet.
Anlegget dekker også varmevann.

Vurdering/Avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service på anlegget, alternativt er anbefalt serviceintervall overskredet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen i henhold til produsentens serviceintervall, da manglende service kan medføre redusert driftssikkerhet og økt risiko for funksjonssvikt.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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.

Eier kjørte en sanering av skjeggkre i 2022 gjennom Nokas, ikke merket noe etter det.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte, profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er fliser på veggen over benkeplaten.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er i tillegg installert nyere komfyrvakt og vannstoppsystem. Gulvet har laminat.
Det er avtrekk via ventilator over kokesonen.

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst



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

TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken, 1.etasje

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

Beskrivelse:
Noe merker og slitasje, men dette anses som normal slitasjegrad.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Hovedetg har laminat på gulv, malte flater på vegger og malte innvendige tak.

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

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Vurdering/Avvik:
- Det er glis/skader i enkelte laminatskjøter og avflassing på gulvlister. Glisene og avflassing kan utvikle seg ved rengjøring og fuktighet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Glis i enkelte laminatskjøter og avflassing på gulvlister bør utbedres, da fuktighet ved rengjøring kan trenge ned i skjøtene og føre til svelling eller videre overflateskade.

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

Beskrivelse:
Underetg har laminat gulv, fliser på gulv i vindfang, hall og bod, malte flater på vegger og malte innvendige tak, vannbåren gulvvarme i alle rom.

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

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

TG 2 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert sprekk i flis ved ytterdør samt enkelte sårskader i laminat.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprukket flis ved ytterdør og sårskader i laminat bør utbedres eller skiftes for å opprettholde overflatenes funksjon og hindre videre skadeutvikling.

TG 1 A.2.5.3 **Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

Beskrivelse:

Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra bod mot tilfylt terreng i den bakre delen av boligen. Det var ikke mulig å foreta hulltaking i det mest utsatte området, som er hjørnet mot nordvest, da dette er et flislagt bad. Hulltakingen avdekket en veggkonstruksjon bestående av gipsplater, isolasjon og betong, med utvendig isolering mot terreng. Dette vurderes som en vanlig løsning fra byggeåret 2017.
Det er målt om lag 10–11 vektprosent fuktighet i treverket inne i konstruksjonen ved målepunktet. Dette ligger innenfor nivåer som normalt anses som akseptable for vegg under terreng, men bekrefter samtidig at konstruksjonen er fuktbelastet og bør følges opp som en del av den ordinære tilstandsvurderingen av rom under terreng.
Undersøkelsen gjelder kun området ved hulltakingen og gir et indikativt bilde av oppbygning og fuktnivå i denne delen av konstruksjonen.
Andre rom mot tilfylt terreng er overflatevurdert der det har vært mulig, samt kontrollert med stikktakinger, uten at det er påvist unormale forhold.

TG 3 A.2.5.3 **Utebod mot vest**

Beskrivelse:

Utebod mot vest har betonggulv, betongvegger mot nord og vest samt platekledd vegg mot boligen.
Det er trebjelkelag i innvendig tak.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen, med målt fuktnivå på 25–30 %, noe som indikerer jevn fukttilførsel.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist fuktskader og målt høyt fuktnivå på 25–30 %, noe som indikerer jevn fukttilførsel; nærmere undersøkelser og utbedring må gjennomføres for å avklare omfang og for å hindre videre skadeutvikling.
- Ved fortsatt fuktbelastning er det risiko for ytterligere fuktskader, soppvekst og råte i trebjelkelaget. Dersom bærende deler er eller blir nedbrutt, kan bæreevnen reduseres. Skadeomfang og bæreevne må avklares ved nærmere undersøkelse.
- Det henvises også til punktet "Balkong, terrasse.." kostnadsestimatet er tatt på bodkonstruksjonen, men vil og innebære tiltak på veranda/terrasse/tettesjikt.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst





A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:
Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, utvendig kledd med liggende bordkledning.
Huset har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.
Malt hovedytterdør og utgangsdør mot nord, samt malte balkongdører i tre med 2-lags glass og malt boddør i underetasjen, alle fra byggeåret.

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

Beskrivelse:
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**

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert begrenset/manglende lufting, da kledningen flere steder går helt ned mot terrasser, noe som vanskeliggjør vurderingen av luftingen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Lufting bak kledningen bør undersøkes nærmere ved terrassene, da kledningen går helt ned mot terrasse og luftespalten derfor er vanskelig å vurdere; mangelfull lufting kan medføre redusert uttørking og økt risiko for fuktrelaterte skader.

TG 1 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

A.3.18 - Yttertak

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

Beskrivelse:
Huset har en takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Det er adkomst til kryploftet via en trappeluke. Deler av kryploftet har gulv. Betydelig lagring på loftet ved befaringen begrenset inspeksjonsmuligheten noe.

Norsk takst

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe sammenlagte isolasjonsmatter på kryploftet, som kan tyde på at isolasjon er fjernet for å etablere gulv. Dette kan medføre noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med beregnet nivå. Lagring på loftet begrenset inspeksjonsmulighetene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Isolasjonsmatter som er samlet på loftet kan tyde på redusert isolasjonstykkelse enkelte steder; dette bør kontrolleres og eventuell manglende isolasjon tilbakeføres for å opprettholde beregnet isolasjonsevne og begrense varmetap.

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

Beskrivelse:
Taktekking er steinbelagte stål/aluminiumsplater fra byggeår. Renner og nedløp er i metall, fra byggeår
Taket (takkonstruksjon, taktekking) er kun observert fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen utover bulker i en takplate, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert enkelte bulker i takplatene på takoverbygget mot nord, noe som kan medføre at vann blir stående på platene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Bulker i enkelte takplater på takoverbygget mot nord bør utbedres eller platene skiftes, da vannansamling kan gi økt risiko for korrosjon og lekkasje over tid.

A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:
Det er montert stigetrinn for feiing, men ikke montert pipe. Det er ikke krav til snøfangere ut fra taktekkingstype og takvinkel.

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

TG 3 HMS A.3.19.1 **Veranda og terrasser**

Beskrivelse:
Det er treveranda og terrasser på alle tre sider av boligen: mot sør, vest og nord. Det er trerekkverk med en høyde på ca. 0,95–0,99 m. Totalt areal er ca. 95 m², inkludert terrassene foran hagestuen. Mot nord er det et åpent overbygg på ca. 17 m².
Den åpne verandaen har dryppstoppplater under terrassebordene. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en fullstendig tett løsning.
Deler av terrassen ligger over uteboden. Tettesjiktets utførelse i dette området er ukjent. Det vises til vurderingen av uteboden.
TG 3 gjelder terrassedelen over uteboden og tilhørende skadet konstruksjon. Øvrige terrasser er ikke beskrevet med tilsvarende skade.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fuktskader i bjelkelag og takkonstruksjon over utebod. Tiltak må også påregnes på terrassen, og kostnadsestimat er medtatt under vurderingen av uteboden.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utbedring og eventuell utskifting av skadde deler må påregnes i løpet av relativt kort tid, inkludert nødvendige tiltak på terrassen, for å begrense videre fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkets høyde eller lysåpning er ikke i henhold til forskriftene som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres slik at kravene oppfylles.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 1 A.3.20.1 **Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Beskrivelse:
Treterrasseplatting på terreng i underetasjen mot vest, ca. 14 kvm.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

A.3.21.2 - Fundamenter

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

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Grunnmur i betong i bakre del og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden i fremre del.
Fundamentene i bakre del er sannsynligvis av betong eller ringmurselementer. Grunnmuren er i stor grad skjult.
Vurderingen er basert på det som er synlig.

TG 1 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Ut fra byggeår var det normalt med drensrør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon. Det er registrert indikasjoner på bruk av knotteplast, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent, ingen dokumentasjon foreligger.
Vurdert utifra alder og innvendige observasjoner i hulltaking.

A.3.22 - Terrengforhold

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Det er en forstøtningsmur mot nord, oppført i lødd stein. Det er ikke rekkverk på muren, men det er heller ingen naturlig tilkomst opp på den uten klatring.
Betongmur/natursteinsmur mot sør og vest med delvis trerekkverk

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Trerekkverk på mur mot sør og vest har store åpninger i nedkant. Tiltak anbefales for å redusere risiko.

TG 1 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i ei bratt skråning, det er mot nord en lødd steinmur som kompenserende tiltak i forhold til fuktbelastning inn mot boligen. Det er videre bygd treterrasse på terreng mellom forstøtningsmur og boligen, ukjente masser under treterrasse.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

A.3.23.2 - Flomfare

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

3.3 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:* *2017*	**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**

Norsk takst

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	
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 ligger på boligmappa.no god dokumentasjon på anlegget både fra byggeår, og arbeid eier har fått utført etter byggeår.
Alt arbeid er utført av BRA Elektro AS.
Installert el-bil lader i 2024 utført av Bra elektro AS.
Det er installert nye stikkontakter i boligen, hovedsikringen er flyttet, og det er installert egen sikring til boblebad og elbil lader. Utført av Bra Elektro AS.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår/nyere dato, det foreligger god dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; BRA Elektro AS på boligmappa.no.
Utifra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. Vurderingen er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

3.4 Branntekniske forhold

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

Slukkeutstyr og brannvarsling:
- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

3.5 Lovlighetsmangler

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

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

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	05.11.2026
Estimert markedsverdi	**3 800 000**

Halvparten av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2017, beliggende i Synnesmarka på Sjøholt i Ålesund kommune.
Eiendommen er cirka 9 år gammel og har i stor grad normal slitasjegrad sett i forhold til alderen, jf. tilstandsrapporten.
Den ligger i en sørvendt skråning med svært gode sol- og utsiktsforhold mot sør.

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

4.2 Teknisk verdi

Synnesmarka 11 – Tomannsbolig, vertikaldelt	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 464 272
Diverse tillegg	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 400 000
Teknisk verdi Synnesmarka 11 – Tomannsbolig, vertikaldelt *(avrundet fra 4 364 272)*	**4 350 000**
Hagestue	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 30 000
Teknisk verdi Hagestue	**170 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	4 664 272
Diverse tillegg alle bygg	300 000
Fradrag alle bygg	- 430 000
Teknisk verdi alle bygg	**4 520 000**
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	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**4 870 000**

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Lånamarka 47, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2009 *Soverom:* 5	06/22/2021	3 300 000	3 300 000	23 571 *Areal:* 140 m²
Synnesmarka 7, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2004 *Soverom:* 3	07/19/2023	3 250 000	3 250 000	27 778 *Areal:* 117 m²
Lånamarka 47, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2009 *Soverom:* 5	10/09/2024	3 600 000	3 550 000	25 357 *Areal:* 140 m²
Jørnvegen 18, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2017 *Soverom:* 3	02/14/2019	3 950 000	3 900 000	27 465 *Areal:* 142 m²
Lånamarka 50, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2007 *Soverom:* 3	12/16/2025	3 790 000	3 650 000	20 278 *Areal:* 180 m²
Lånamarka 53, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2010 *Soverom:* 3	01/13/2026	3 650 000	3 500 000	23 810 *Areal:* 147 m²
Strandabøvegen 20, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2013 *Soverom:* 3	05/28/2021	3 900 000	3 825 000	25 671 *Areal:* 149 m²
Lånamarka 57, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2010 *Soverom:* 6	07/27/2020	3 300 000	3 300 000	22 449 *Areal:* 147 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	24 333 kr

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Kommunale opplysninger			Nei
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	22.08.2011		Nei
Ferdigattest	27.06.2017		Nei
Egenerklæring	26.10.2026		Nei

Adresse: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
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.

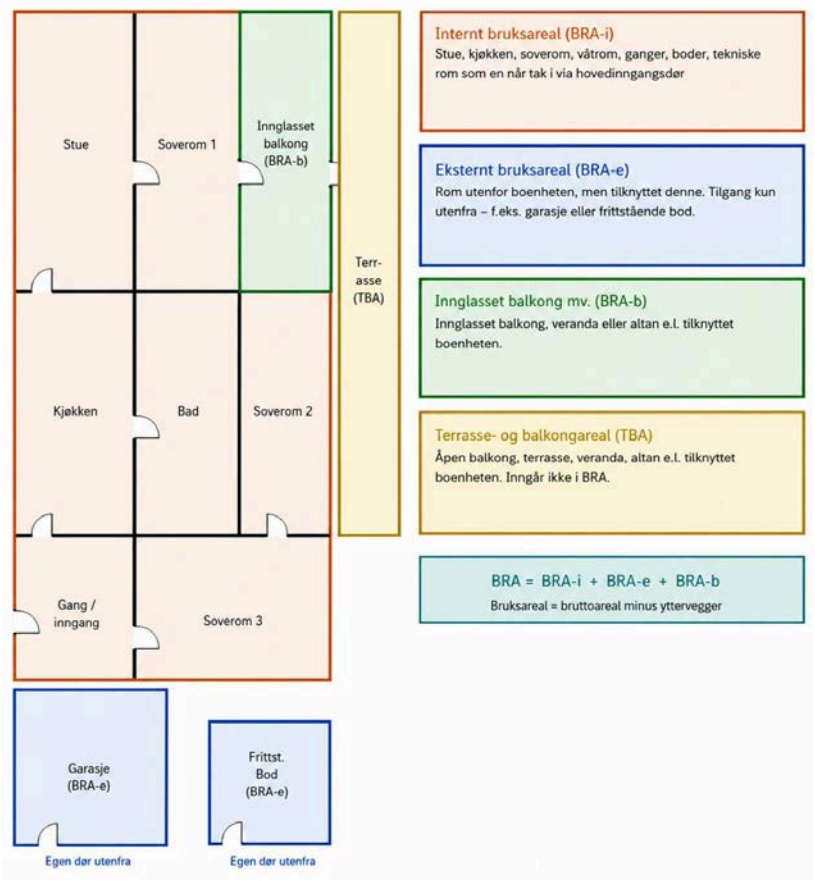
DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - 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: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
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: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
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: Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG
Matrikkel: Gnr 705: Bnr 168
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	05.11.2026	
2	05.11.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0248/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristianne Hanestadhaugen	Oskar Nikolai Sperre

Gateadresse
Synnesmarka 11

Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LOfavør innboforsikring, fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 3434060

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: 1-0248/26

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

Beskrivelse: Det er observert fuktinntrenging gjennom taket i uteboden.

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

Beskrivelse: Det er en sprekk i en flis ved inngangspartiet.

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

Beskrivelse: Vi oppdaget skjeggkre etter at vi hadde flyttet inn i boligen. Det ble gjennomført full behandling i 2022, og vi har ikke observert skjeggkre siden behandlingen. Besiktigelsesrapport foreligger.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er installert nye stikkontakter i boligen, hovedsikringen er flyttet, og det er installert egen sikring til boblebad og elbil lader.

Arbeid utført av: Bra elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innstalert ladeboks i 2024 av Bra elektro.

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

Document reference: 1-0248/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har etterisolert utestuen og installert elektrisk anlegg. Arbeidet ble utført i 2023
Arbeid utført av	Bra Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Vi har en privat avtale med nabolaget om brøyting om vinteren. Kostnadene fordeles mellom partene.

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: 1-0248/26

Tilleggskommentar

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: 1-0248/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristianne Hanestadhaugen	ce498d3f81cdd2fc48578 0214a20563549db036a	26.10.2026 20:06:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oskar Sperre	32f8d1fdda89b3908cd1b 017a0c8cfa8a045fad2	26.10.2026 20:00:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0248/26

→ 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

ambita

Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/705/168/0/1

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026



0 25 50 m

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

Nabolagsprofil

Synnesmarka 11

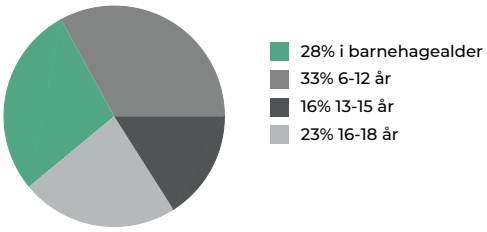
Offentlig transport

Strandabøen	8 min
Linje 100, 210, 681, 905	0.8 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	47 min

Skoler

Ørskog skule (1-10 kl.)	17 min
260 elever, 16 klasser	1.5 km
Spjelkavik videregående skole	24 min
492 elever	26.9 km
Borgund vidaregåande skole	25 min
730 elever, 54 klasser	28 km

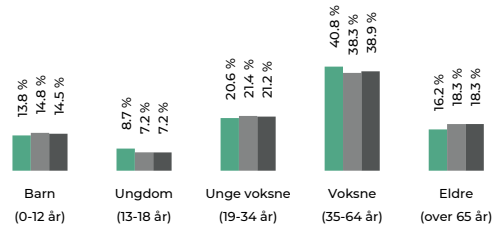
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sjøholtstrand	430	209
Kommune: Ålesund	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Årøyhaugen barnehage (1-5 år)	11 min
47 barn	0.9 km
Lande Fus barnehage (1-5 år)	4 min
67 barn	2.4 km
Plassebakken barnehage (1-5 år)	8 min
74 barn	8 km

Dagligvare

Coop Prix Sjøholt	7 min
Post i butikk	0.6 km
Bunnpris Sjøholt	10 min
PostNord	0.8 km

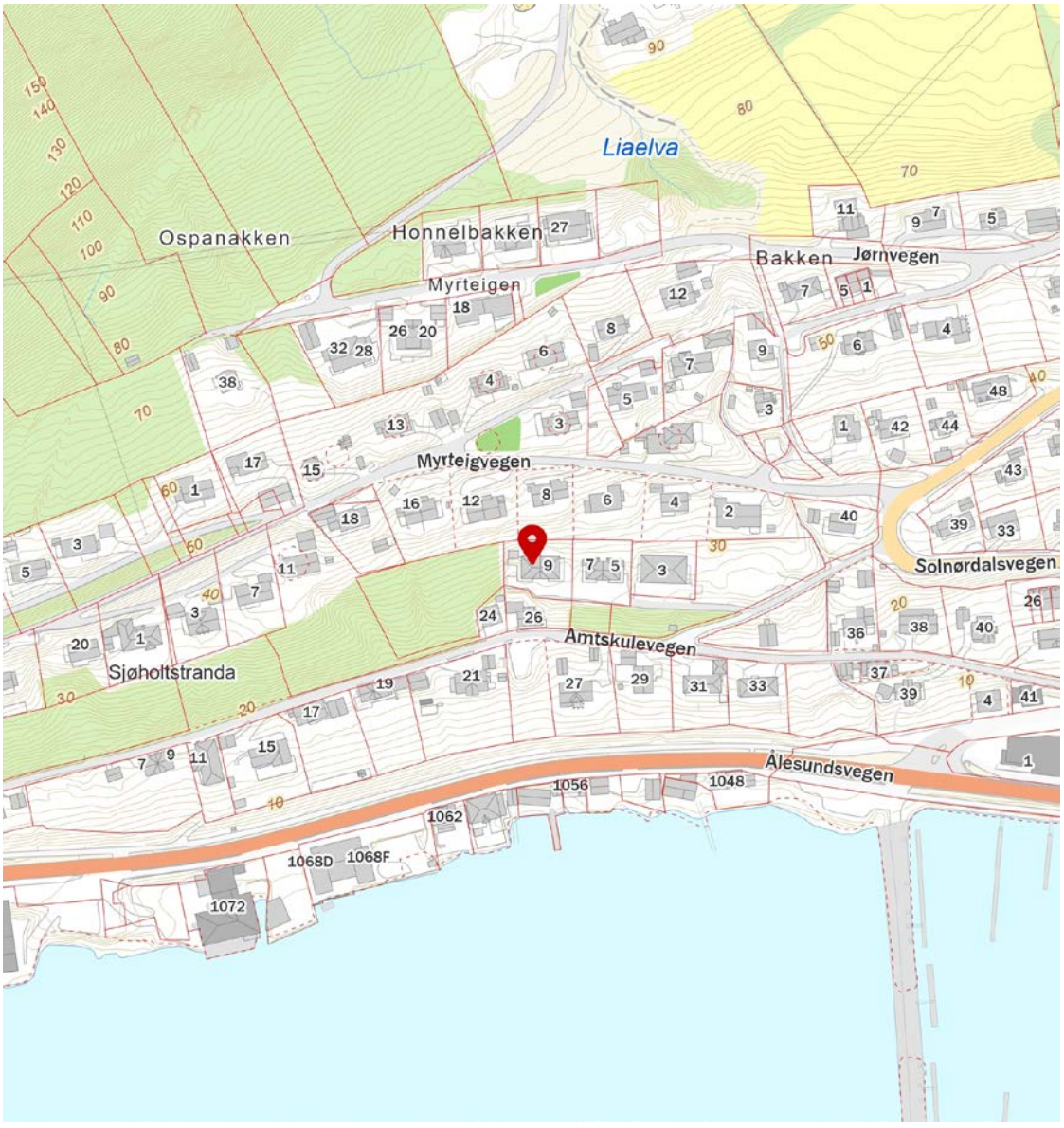
Sport

Høglund ballplass	11 min
Ballspill	0.9 km
Sjøholt skule	15 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.3 km
Fysiotrimmen	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 705	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Synnesmarka 11 6240 ØRSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

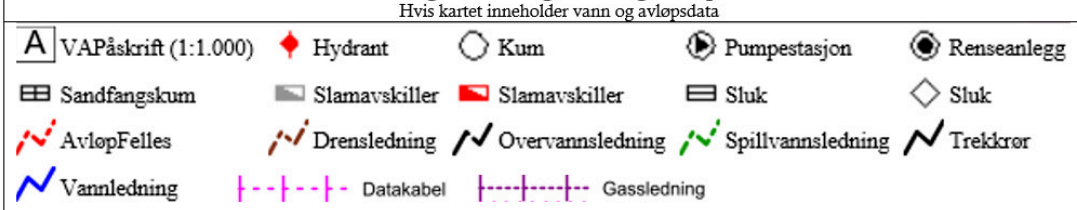
Matrikkelnummer..	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Slipp	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	RpGrense	RpFormålgrense
Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Offentlig bebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Bolig/Forretning/Kontor		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



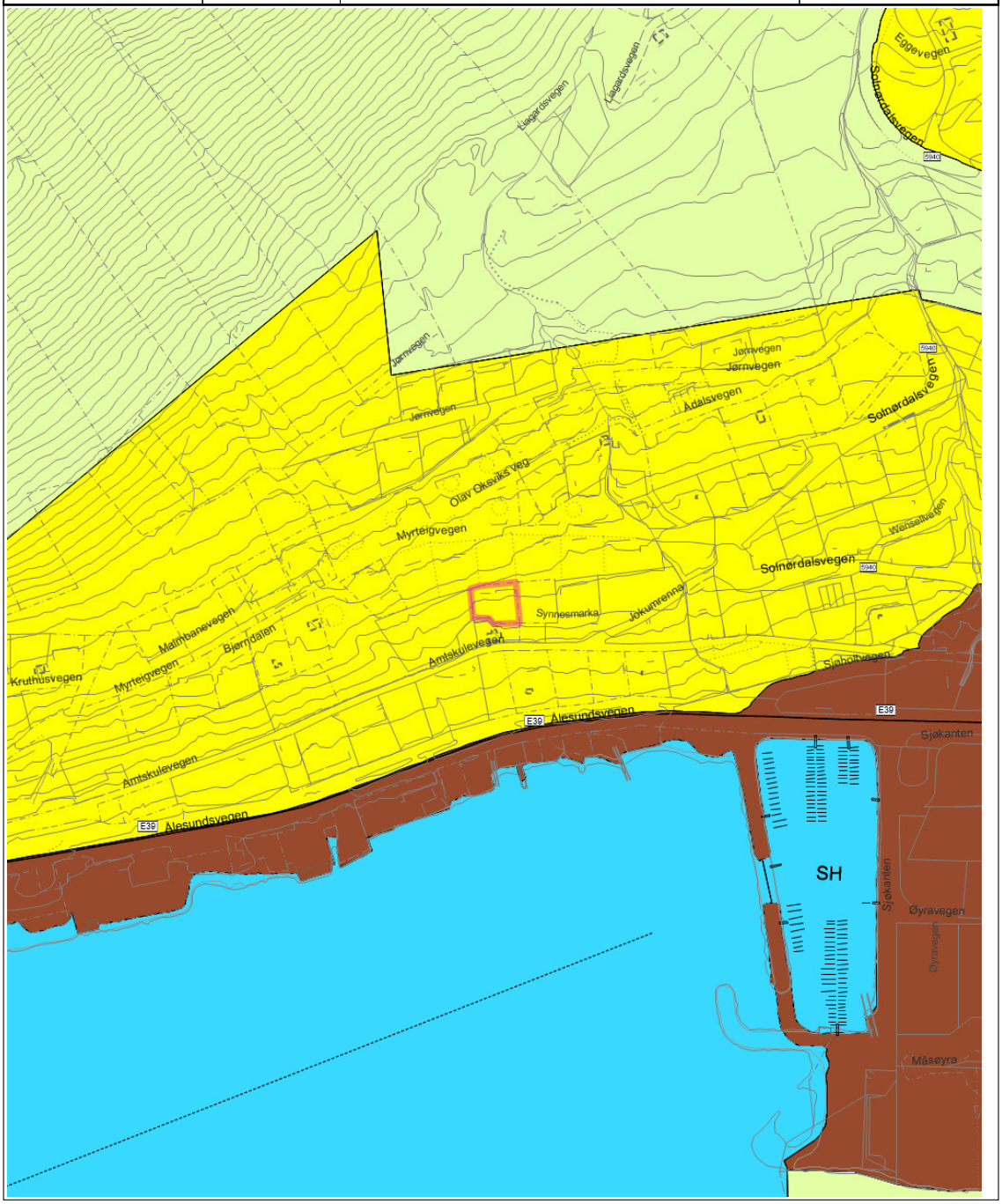
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal 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: 705	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Synnesmarka 11 6240 ØRSKOG			
	Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

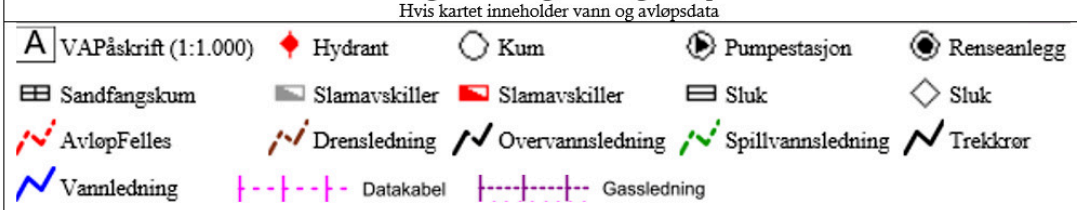
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Slipp
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende
Grense for arealformål	Boligområde - Nåværende	Senterområde - Nåværende
LNF-område - Nåværende	Småbåthavn - Nåværende	Friluftsområde i sjø og vassdrag - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ørskog kommune
-Sunnmørsperla ved Storfjorden -
Teknisk avdeling

Viktor Johansen

Vår ref.	**Dykkar ref.**	**Dato:**
17/4439-GBNR - 105/168, FA - L42/MAIV		27.06.2017

Ferdigattest for seksjon nr 1 og 2, tilhøyrande gnr 105, bnr168, Jokkumrenna i Ørskog kommune.

Viser til mottatte dokumenter i saken, dagsett 21. juni 2017 og samtaler med entreprenør Viktor Johansen.

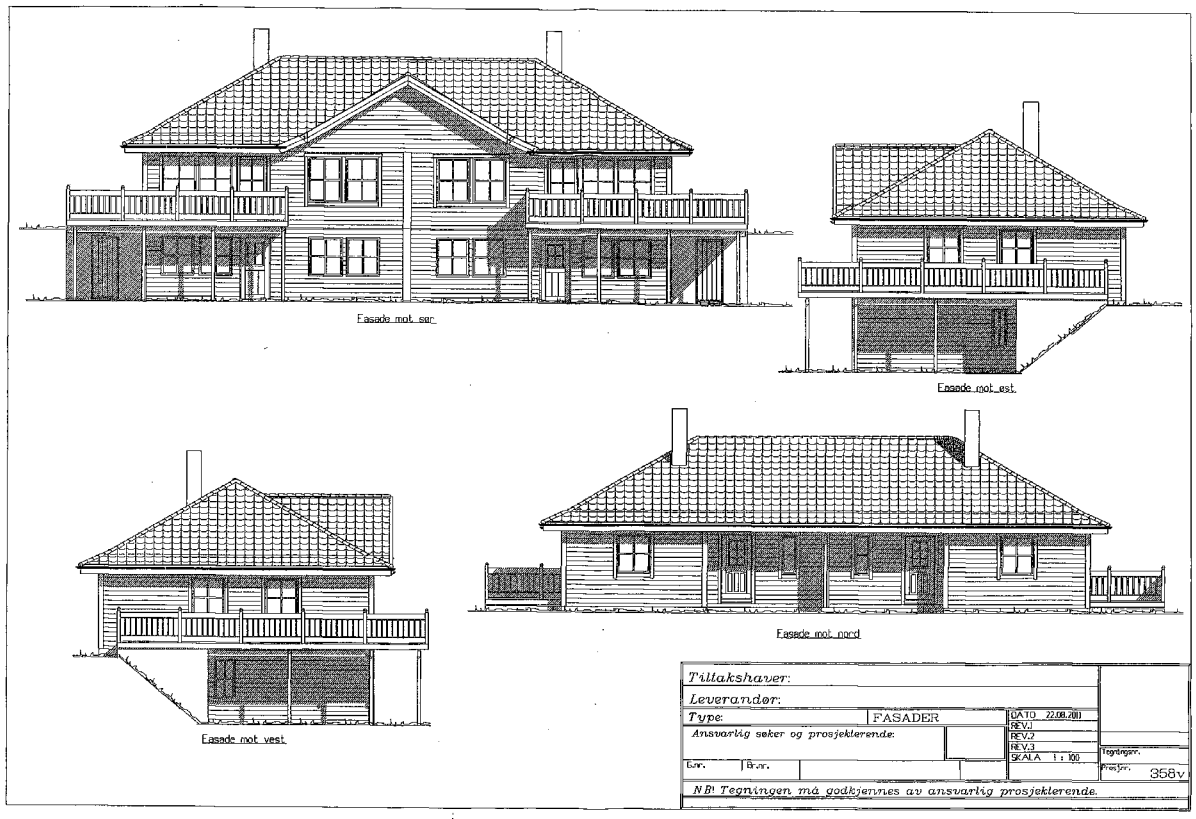
Vi finn med bakgrunn i mottatte dokumenter å kunne gje **ferdigattest for seksjon nr 1 og 2 på gnr 105, bnr 168 i Jokkumrenna i Ørskog kommune**.

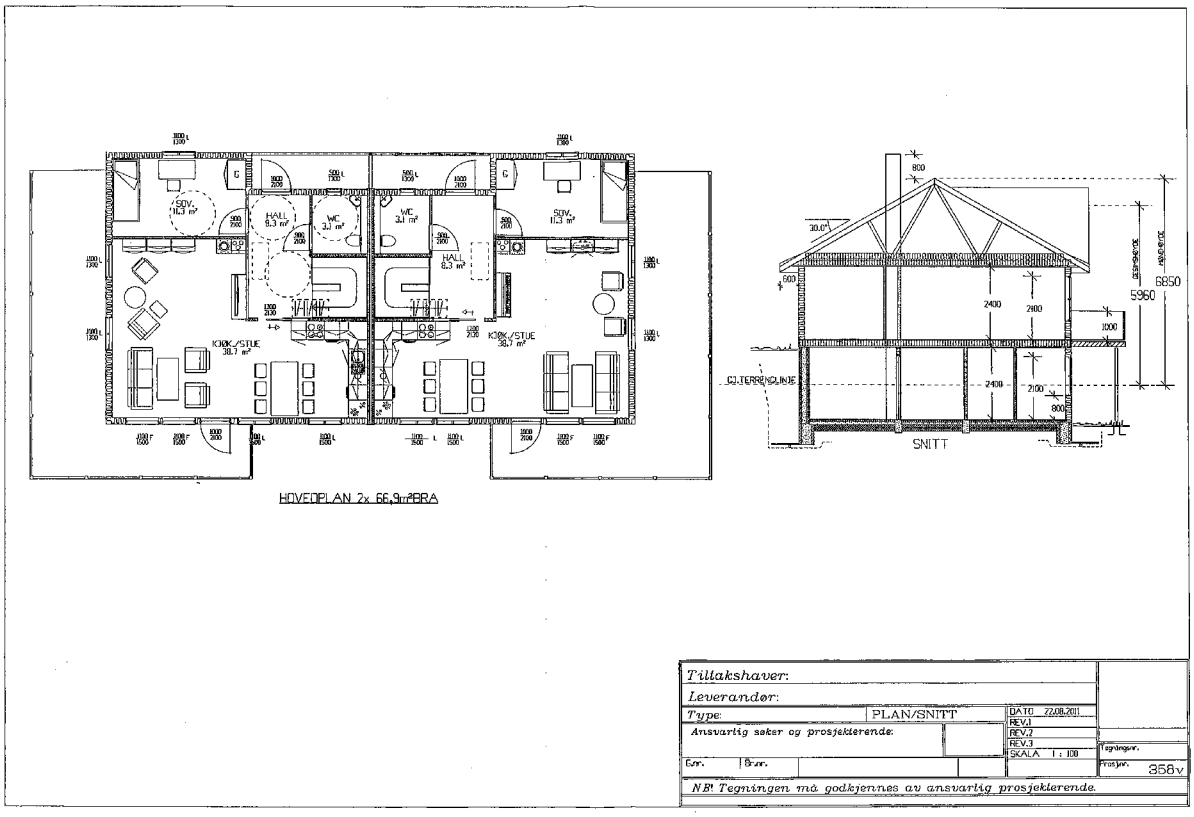
Attesten vert gjeve med heimel i Pbl § 21-10.

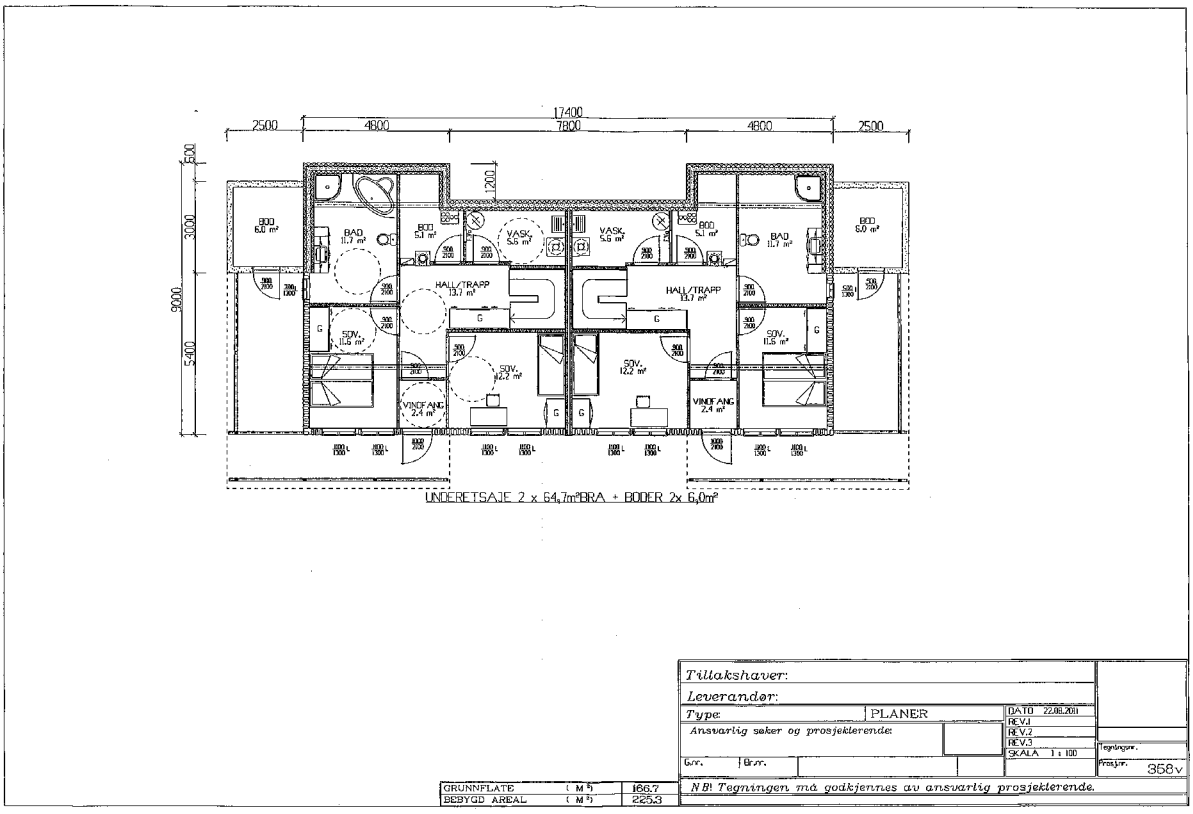
Med venleg helsing

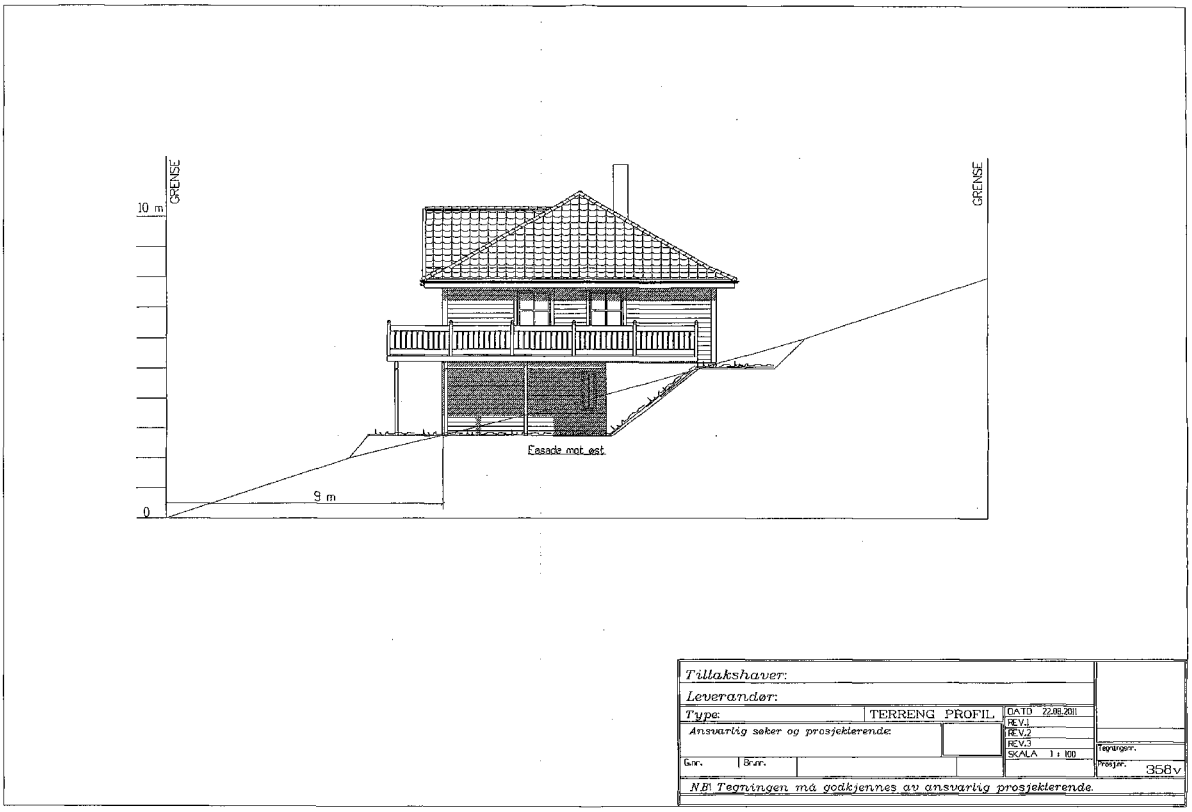
Martin Iversen
Avd. ing.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur


Fasade mot sør
Fasade mot øst
Fasade mot vest
Fasade mot nord
Tiltakshaver:
Leverandør:
Type:
FASADER
DATO 22.08.2011
REV.1
REV.2
REV.3
Ansvarlig søker og prosjekterende:
Gnr.
Brnr.
SKALA 1 : 100
Tegningsnr.
Prosjnr. 358v
NB! Tegningen må godkjennes av ansvarlig prosjekterende.


SOV. 11.3 m²
HALL 6.3 m²
WC 3.1 m²
WC 3.1 m²
HALL 6.3 m²
SOV. 11.3 m²
KJØK./STUE 38.7 m²
KJØK./STUE 38.7 m²
HOVEDPLAN 2x 66,9m²BRA
800
30.0°
2400
2400
1000
2400
2100
900
GJ.TERRENGLINJE
5960
6850
SNITT
Tiltakshaver:
Leverandør:
Type:
PLAN/SNITT
DATO 22.08.201
REV.1
REV.2
REV.3
Ansvarlig søker og prosjekterende:
Gnr.
Bnr.
SKALA 1 : 100
Tegningsnr.
Prosjnr. 358v
NB! Tegningen må godkjennes av ansvarlig prosjekterende.


17400
2500
4800
7800
4800
2500
600
3000
9000
5400
1200
BOD 6.0 m²
BAD 11.7 m²
BOD 5.1 m²
VASK 5.6 m²
VASK 5.6 m²
BOD 5.1 m²
BAD 11.7 m²
BOD 6.0 m²
HALL/TRAPP 13.7 m²
HALL/TRAPP 13.7 m²
SOV. 11.5 m²
SOV. 12.2 m²
SOV. 12.2 m²
SOV. 11.5 m²
VINDFANG 2.4 m²
VINDFANG 2.4 m²
UNDERETSAJE 2 x 64,7m²BRA + BODER 2x 6,0m²
Tiltakshaver:
Leverandør:
Type:
PLANER
DATO 22.08.201
REV.1
REV.2
REV.3
Ansvarlig søker og prosjekterende:
Gnr.
Brnr.
SKALA 1 : 100
Tegningsnr.
Prosjnr. 358v
GRUNNFLATE (M²) 166.7
BEBYGD AREAL (M²) 225.3
NB! Tegningen må godkjennes av ansvarlig prosjekterende.


GRENSE
10 m
GRENSE
Fasade mot øst
9 m
0
Tillakshaver:
Leverandør:
Type:
TERRENG PROFIL
DATO 22.08.2011
REV.1
REV.2
REV.3
Ansvarlig søker og prosjekterende:
Gnr.
Bnr.
SKALA 1 : 100
Tegningsnr.
Prosjekt.
358v
NB! Tegningen må godkjennes av ansvarlig prosjekterende.

enova

Energiattest



Adresse **Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG**	
Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-383135**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300490558**
Gårdsnummer **705**	Bruksnummer **168**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **105,39**

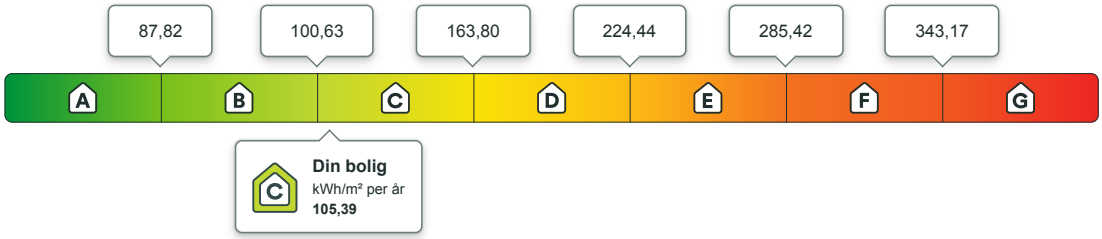
Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
14 463,68	**101,86**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG

Detaljering

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

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



Synnesmarka 11, 6240 ØRSKOG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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.

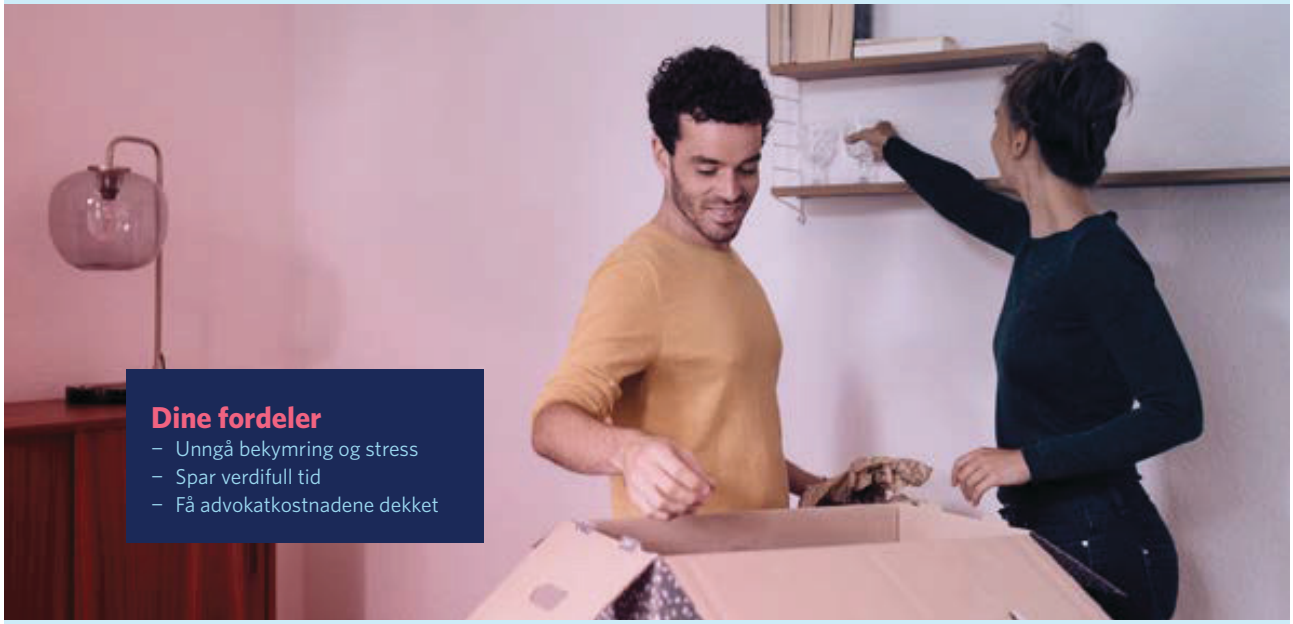
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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