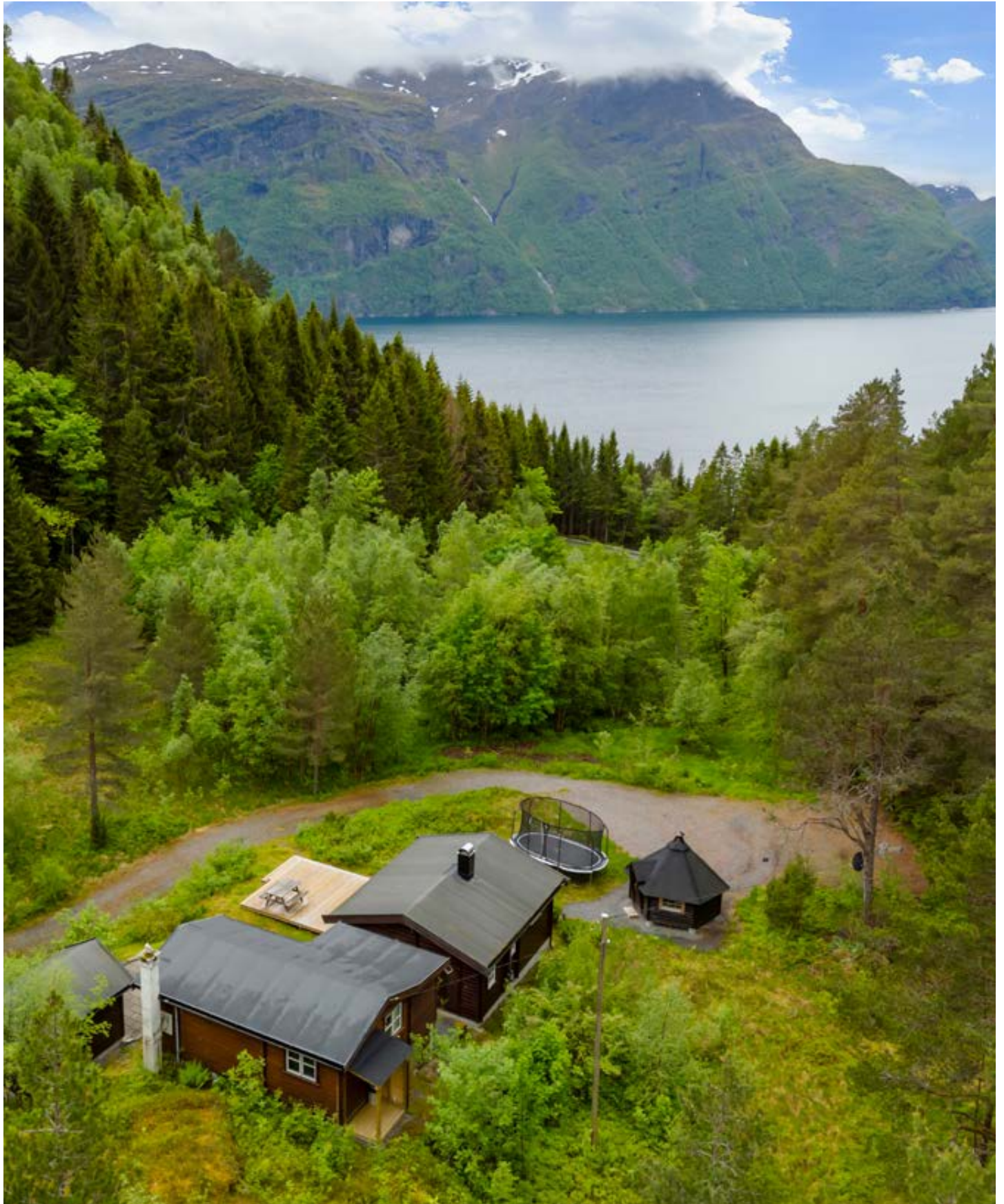


Grimsmyrvegen 105

ØRSKOG / VESTRE

notar



Prisantydning Kr 1 450 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - innland
BRA-i/BRA Total 63/82 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Grimsmyrvegen 105

Hyttetun bestående av to hytter, grillhytte og uthus i naturskjønne omgivelser |

Flott natur og turterreng i nærheten

Adresse	Grimsmyrvegen 105 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 1 450 000,-
Omkostninger	Kr 37 340,-
Totalpris	Kr 1 487 340,-
BRA-i/BRA Total	63/82 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - innland
Byggeår	1968
Soverom	2
Etasje	1

Velkommen til Grimsmyrvegen 105 - En idyllisk hyttetun i vakre omgivelser på Vestre

Fritidseiendommen består av to fritidsboliger, grillhytte og ett uthus.

Fritidsbolig 1 er fra 2007 med BRA-I på 31 m² og inneholder stue/kjøkken, soverom og WC.

Fritidsbolig 2 har BRA-I på 32 m² og inneholder gang, kjøkken, stue, soverom og WC.

I tillegg har eiendommen et uthus med BRA-I på 10 m² bygget i 2016 samt en nyere grillhytte med BRA-I på 9 m².

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Idylliske omgivelser
- Usjenert beliggenhet
- Flott turterreng
- Gode solforhold
- Opparbeidet tilkomst og parkeringsareal
- Det ligger en flott badestrand bare noen hundre meter fra eiendommen
- 35 minutter fra Moa

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	41
Vedlegg	44
Budgivning	167

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Fritidsbolig

















Anneks















Annet







Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fritidseiendommen er beliggende på Vestre i Ørskog ca. 8 km fra sentrum av Ørskog i retning Stordal.

ADKOMST

Fra Ørskog sentrum fortsett østover på Ålesundsvegen/ E136/E39 ca. 550 m.

Sving til høyre og inn på Storfjordvegen/Fv650 skiltet mot Stordal og Valldal.

Følg Fv650 ca. 5,8 km og sving til venstre og inn på Grimsmyrvegen.

Følg vegen i ca. 900m og ta så til høyre for å holde deg på Grimsmyrvegen.

Eiendommen du skal til, er på høyre hånd etter ca. 600 m.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Grimsmyrvegen 105, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

2-0122/25

SELGER

Andreas Tynes Josefsen

Karen Sofie Winsjansen Josefsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 680, bruksnummer 36, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - innland

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

INFO ENERGIKLASSE

Det er ikke krav om energiattest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 6000 kWt i 2024.
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 845 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger naturskjønt og usjenert til i skrånende terreng, omkranset av skog. Adkomst skjer via privat gruset vei frem til bebyggelsen.

Tomten er dels naturtomt med noe opparbeidet markterrasse, tun og gårdsplass med biloppstillingsplass. Området er preget av rolig og skjermet beliggenhet, med nærhet til både fjord, turterreng og skog. Eiendommen fremstår som lite eksponert for innsyn og med gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.06.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

1968

BYGGEMÅTE

Fritidseiendommen består av to fritidsboliger, uthus og grillhytte.

Fritidsbolig 1 er fra 2007 og inneholder stue/kjøkken, 2 soverom og WC.

Hytta vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen.

Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Fritidsbolig 2 er fra ca 1968 inneholder gang, kjøkken, stue, soverom og WC.

Hytta utført med enkel standard men egner seg godt til enkel fritidsbolig.

Uthus på 10 m² bygget i 2016.

Grillhytte på 9m² fra 2022.

UTVENDIG - FRITIDSBOLIG

Fritidsbolig 2 er en hytte på 1 etasje, oppført i 1968 med påbygg på slutten av 1980-tallet.

Hytta er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter: Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over terreng med varierende høyde.

Bærekonstruksjonen står på søylepunkter av betong.

Yttervegger: Hytta har tømmerkonstruksjon fra byggeår.

Vinduer og dører: Hytta har vinduer fra byggeår og består av trevinduer med koblet glass.

Hytta har tett malt ytterdør fra byggeår.

Takkonstruksjon og taktekking: Takkonstruksjon av tresperrer på takåser av rundtømmer. Taktekkingen på

bygget består av asfalt takbelegg. Taket er besiktiget fra taket. Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser: Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner i forbindelse med inngangsparti på ca 3m². Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

UTVENDIG - ANNEKS

Fritidsbolig 1 er en hytte på 1 etasje, oppført i 2007.

Hytta er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter: Fundamenter av ukjent utførelse.

Antatt støpt plate på grunn.

Yttervegger: Hytta har tømmerkonstruksjon fra byggeår.

Vinduer og dører: Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Ytterdør med vindusfelt til stue. Ytterdør med vindusfelt til soverom.

Takkonstruksjon og taktekking: Takkonstruksjon av tresperrer på takåser av rundtømmer. Taktekkingen på bygget består av asfalt takbelegg. Taket er besiktiget fra taket. Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser: Boligen har sørvestvendt markterrasse på ca. 34 m² totalt, belagt med impregneret terrassebord.

UTEBOD

Uthuset er oppført i 2016 og har bindingsverkskonstruksjon med trekledning og saltak tekket med asfaltshingel.

Grunnmur er støpt ringmur på mark, og det er betonggulv. Bygget har to vinduer og enkel dør i front. Innvendig er det uisolert og benyttes til bod/lagerformål. Bygget fremstår i god teknisk stand uten synlige skader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

GRILLHYTTE

Grillhytten er levert som byggesett fra Polarbad og ble satt opp av nåværende eier i 2022. Bygget er sekskantet med laftede vegger i treverk, fundamentert på lecablokker.

Taket er tekket med asfaltshingel, og det er montert pipehette over grill. Innvendig er det benker langs veggene, tregulv og sentralt plassert grill med avtrekk. Hytten fremstår som ny og i god teknisk stand, uten synlige avvik.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG - FRITIDSBOLIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Veggkonstruksjon

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Den nederste tømmerstokken ved inngangspartiet mot sørvest har tydelige fukt og råteskader.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Vinduer

• Det er avvik:

Det er observert utvendig og innvendig slitasje i form av flassende maling og sprekkeformasjoner i karm og omramming.

Enkelte beslag og overflatebehandlinger bærer preg av høy alder og eksponering.

Vinduenes isolasjonsevne er lav etter dagens standard.

Utvendig - Dører

• Det er avvik:

Inngangsdøren er innadslående og av eldre dato.

Det er synlig slitasje på karm og beslag.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Utvendige vann og avløpsledninger er trolig fra slutten av 80-tallet.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG - ANNEKS

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den

vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig – Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er observert sprekkeformasjoner i takbelegget som indikerer aldersrelatert slitasje. Foruten en tidligere lekkasje i bakkant av pipe er det ingen tegn til aktive lekkasjer.

Området ved pipen er utbedret med ekstra lag takpapp, og det har ikke vært registrert inntrenging av vann etter tiltaket ble utført.

Det registreres også noe mose i skjøtene mot nord.

Utvendig – Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tomteforhold – Terrengforhold

- Det er avvik:

Området omfattes også av følgende registrerte aktsomhetsområder:

- Eiendommen ligger innenfor et generelt aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
- Eiendommen ligger i områder registrert med potensiell snøskredfare, både med og uten skogeffekt.

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.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe

en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 01.06.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2021 og har eid boligen i 3 år og 11 mnd.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i

terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tak på gamlehytta ble byttet i 2024 på grunn av liten lekkasje ved yttergang.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ifølge takstmann da vi kjøpte boligen er der sprekk i pipen på gamlehytta, vi har ikke brukt den vedovnen. I nyehytta er alt ok.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Svar: Nei.

Spm. 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: Hadde jordfeil på en kontakt.

Arbeid utført av: Husker ikke, en fra Ørskog området.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El-kontroll utført i 2024. Ingenting å bemerke.

Spm. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei.

Spm. 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)?

Svar: Nei.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Graving ifm å sette opp grillhytte utført av Støversten AS. Bygging av terrasse, bytte av tak på gamlehytta og bygd utedusjen selv og med faglært på dugnad.

Arbeid utført av: Støversten AS.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 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?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Nei.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 24 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)?

Svar: Nei.

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

REGULERINGSPLAN

Området er per 30.05.2025 uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ørskog, vedtatt 01.06.2006, så ligger eiendommen i et område avsatt til LNF-område.

BEBYGGELSESPPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

Det eksisterer ikke regulering under arbeid som berører eiendommen per 30.05.2025

PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 30.05.2025.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 30.05.2025 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata – Geologi – Radon

• Radon aktsomhet – Moderat til lav – Areal: 844.94m².

Temadata – Geologi – Løsmasser

• Løsmasser – Breelavsetning – Areal: 844.94m².

Landbruk – Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

• Blanding – Areal: 33.04m².

• Lauvdominert – Areal: 811.9m².

Temadata – Landbruk – ar5

• Bebygd – Areal: 714.27m².

• Myr – Areal: 130.67m².

Temadata – Natur – Vassdrag

• Vassdragsområde – Areal: 844.94m².

Temadata – natur – Natyrtyper

• Kystlandskap – Areal: 844.94m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet

• Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) – Areal: 844.94m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

• Grundig kartlagt med funn – Areal: 844.94m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Skredhendelser og kvikkleire

• KvikkleireskredAktsomhet – Areal: 844.94m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Snø aktsomhet S3

• S3 Snøskred aktsomhetsområde – Areal: 844.94m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

• S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde – Areal: 844.94m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Steinsprang aktsomhet

• Steinsprang – Utløpsområde – Areal: 93.73m².

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt Dok-analyse rapport er 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

Til oppvarming har fritidsboligen peisovn i stue og panelovn i toalett og kjøkken.

Til oppvarming har annekset peisovn i stue og panelovn i stue og toalett.

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.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Privat vann fra brønn og avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke tinglyst vegrett på eiendommen. Kostnader i forbindelse med vedlikehold må påregnes.

VEI:

Nåværende eier har ved avtale med grunneier av veien fått rett til veiforbindelse. Rett til bruk av veiforbindelsen til eiendommen følger ikke handelen. Det blir kjøpers ansvar å inngå en eventuell avtale med grunneier av veien.

VANN:

Selger opplyser at eiendommen har tilgang på brønn på hovedbruket sammen med nabo.

AVLØP:

Det er septiktank tilknyttet eiendommen. Septiktanken

ligger utenfor eiendommens grenser, men dette er iht. selger avklart med grunneier.

ADGANG TIL Utleie

Fritidsboligen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

FRITIDSBOLIG

Det foreligger særutskrift av møtebok for Ørskog bygningsråd datert den 10.06.1968. I særutskriften kommer det frem at Ørskog friluftsnemnd var på befaring den 15.05.1968 og fant at det ikke forelå noe hinder for at tomten kunne bebygges. Adkomstvei til tomten må ordnes. Det skal ikke felles eller ryddes mer skog på tomten enn det som allerede er gjort. Friluftsnemnda finner å kunne anbefale søknaden på ovennevnte vilkår." Det følger videre at bygningsrådet slutter seg til friluftsnemndas vedtak og godkjenner hyttetegningene. Hytta skal plasseres på tomten av kommuneingeniøren. Det vises for øvrig til gjeldende vedtekter for hytter. Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse per 04.06.2025.

Kopi av særutskrift av møtebok/vedtak fra 1968 og byggemeldte tegninger fra 1968 følger vedlagt i salgsoppgaven.

ANNEKS

Etter det Ålesund kommune opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til annekset, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Annekset har imidlertid vært i bruk siden 2007.

Annekset er ikke registrert i matrikkelen for eiendommen, og det finnes ingen dokumentasjon som bekrefter at det er lovlig oppført. I en e-post datert 19.06.2025 opplyser Ålesund kommune at tiltaket ble sendt inn som en meldingssak. Kommunen har imidlertid ikke funnet noen utgående dokumentasjon som bekrefter om tiltaket faktisk ble vurdert å falle inn under meldingsordningen. Det foreligger heller ingen ferdigmelding for annekset.

Meglerforetaket har kontaktet byggesaksavdelingen i Ålesund kommune ved to anledninger for å få avklart om annekset omfattes av meldingsplikt eller ikke, og avventer fortsatt svar. Dersom tiltaket omfattes av meldeplikt, skal det være sendt inn melding, men det foreligger ikke ferdigmelding for tiltaket. I tilfelle annekset er å anse som søknadspliktig og krever ferdigattest, vil det ikke kunne tas lovlig i bruk før nødvendig tillatelse foreligger og er utstedt av kommunen.

For nærmere opplysninger, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler.

Kopi av byggemeldte tegninger fra 2005 følger vedlagt i prospektet.

BOD

Boden er ikke omsøkt eller byggemeldt til kommunen.

GRILLHYTTE

Grillhytten er ikke omsøkt eller byggemeldt til kommunen.

LOVLIGHET - FRITIDSBOLIG

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

De godkjente tegningene datert 16.06.1968 samsvarer ikke med dagens bruk av bygningen. Opprinnelig viste tegningene én stue, ett kjøkken og ett soverom, i tillegg til et WC. Med unntak av WC, har de øvrige rommene fått endret plassering. Innvendige vegger er flyttet, og pipens plassering er endret. Entréen, som i de godkjente tegningene er vist som veranda, er blitt innlemmet i bygningen, kledd igjen og utstyrt med dør og vinduer. Det antas at fritidsboligen ble oppført slik den fremstår i dag. På bakgrunn av de utførte endringene, som ikke er omsøkt/

godkjent, bør det utarbeides og innsendes reviderte tegninger for bygningen.

LOVLIGHET - ANNEKS

Det foreligger byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Rom brukt som soverom med inngang fra badet er godkjent som redskapsbod. Det er satt inn en dør mellom rommet og badet som opprinnelig ikke var inntegnet. Endringen fra redskapsbod til soverom er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og endringen er ikke omsøkt/ godkjent.

Annekset var opprinnelig inntegnet uten kjøkken.

LOVLIGHET - BOD

Det foreligger ingen tegninger for boden.

LOVLIGHET - GILLHYTTE

Det foreligger ingen tegninger for grillhytten.

VIKTIG INFORMASJON

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder

utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget trolig heller ikke utført med radonsperre.

I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 30.05.2025 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomheten er registrert som moderat til lav. Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

INNHold

FRITIDSBOLIG

Gang, stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

ANDRE AREAL

Sørvestvendt terrasse på ca. 3 m².

ANNEKS

Stue/kjøkken, toalettrom, soverom og bod.

ANDRE AREAL

- Sørvestvendt markterrasse på ca. 34 m².

GRILLHYTTE

Grillhytte på ca. 9 m².

UTEBOD

Utebod på ca. 10 m².

LOVLIGHET

Det foreligger byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Fritidsboligen har endret planløsning og fasade fra de godkjente tegningene.

Rom brukt som soverom med inngang fra bad i annekset, er godkjent som bod.

NB: I tilstandsrapporten er annekset oppgitt som fritidsbolig 1.

Se punktet ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon knyttet til lovliggheit.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

STANDARD

INNVENDIG - FRITIDSBOLIG

GULV: På innvendige gulv er det furugul.

VEGGER: Panel innvendig på veggene.

HIMLINGER: I takene er panel.

TILSTAND: Normal slitasje og standard mtp alder. Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes

spesifikt i denne rapporten.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplater. Overskap på den ene veggen. Dobbel oppvaskkum. Frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendig rørapplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
- Stoppekran i skap under bygget.
- Utekran plassert i skap under hytta.
- Varmtvannsbereider på 22 liter plasser i skap under hytta. Ukjent alder.
- Hytta har avløpsrør av plast.
- El-tilførsel via kabel til sikringsskap på kjøkken.
- Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring og jordfeilbryter. Det er en kursoversikt på dør.
- Hytta har åpent elektrisk opplegg.
- Boligen er utstyrt med brannvarslere, men mangler brannslukkingsapparat.

INNVEDIG - ANNEKS

GULV: På innvendige gulv er det furugul.

VEGGER: Panel innvendig på veggene.

HIMLINGER: I takene er panel.

TILSTAND: Normal slitasje og standard mtp alder. Sår/hakk/ rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og steinbenkeplater. Overskap på den ene veggen. Rustfritt oppvaskkum i hjørne av innredningen. Frittstående hvitevarer.

SPELALROM

Toalettrommet har tregulv og trepanel på vegger og i himling. Det er installert forbrenningstoalett av typen Cinderella, og en servant med blandebatteri. Liten varmtvannstank er plassert under servanten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendig rørapplegg som kobberrør med og uten plastkappe.

- Hytta har avløpsrør av plast.
- El-tilførsel via kabel til sikringsskap på soverom.
- Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring og jordfeilbryter. Det er en kursoversikt på dør.
- Hytta har åpent elektrisk opplegg.
- Boligen er utstyrt med brannvarslere, men mangler brannslukkingsapparat.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVEDIG - FRITIDSBOLIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvedig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvedig - Pipe og ildsted

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

- Boligen er utstyrt med brannvarslere, men mangler brannslukkingsapparat

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvedig - Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kun overfladisk inspisert.

Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

TG 2 gies automatisk pga manglende fremlagt samsvarserklæring

Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG - ANNEKS

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

- Boligen er utstyrt med brannvarslere, men mangler brannslukningsapparat.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Radon

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget trolig heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kun overfladisk inspisert.

Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

TG 2 gies automatisk pga manglende fremlagt samsvarserklæring.

Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke

andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Stekeovn og kjøleskap i fritidsboligen (fritidsbolig 2).

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

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: 63 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 34 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Gang, stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 31 m² Stue/kjøkken, toalettrom, soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Sørvestvendt markterrasse på ca. 34 m².

GRILLHYTTE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Grillhytte på ca. 9 m².

UTEBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Utebod på ca. 10 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - FRITIDSBOLIG

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

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- Tilbygget med toalettrom vises ikke på tegninger. På tegninger er dette oppført som veranda og wc

- Plantegningen og plassering av pipe stemmer ikke kjøkken, stue og soverom har annen plassering i hytta enn det tegningen viser.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på hytta.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Ja.

Kommentar: Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

LOVLIGHET - ANNEKS

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

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- Redskapsbod (BRA-e og s-rom) er omgjort til soverom (BRA-i og p-rom) og det er etablert tilkomst til rommet fra stue.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på hytta.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

LOVLIGHET - BOD

• Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ikke tegninger av uteboden.

LOVLIGHET - GRILLHYTTE

• Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ikke tegninger av grillhytta.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 450 000,-

VERDITAKST

Kr 1 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 130,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr hytte og slamtømming fjerde hvert år.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 159 670,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 450 000,- (Prisantydning)

kr. 36 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 37 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 487 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1968/101974-1/58 28.05.1968 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 680
BNR: 7

2020/181376-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1523 GNR: 80 BNR: 36

2024/264256-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 680 BNR: 36

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter
ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

13.06.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

85761988

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

03.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 bygningssakkyndig 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.

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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen

ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

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.

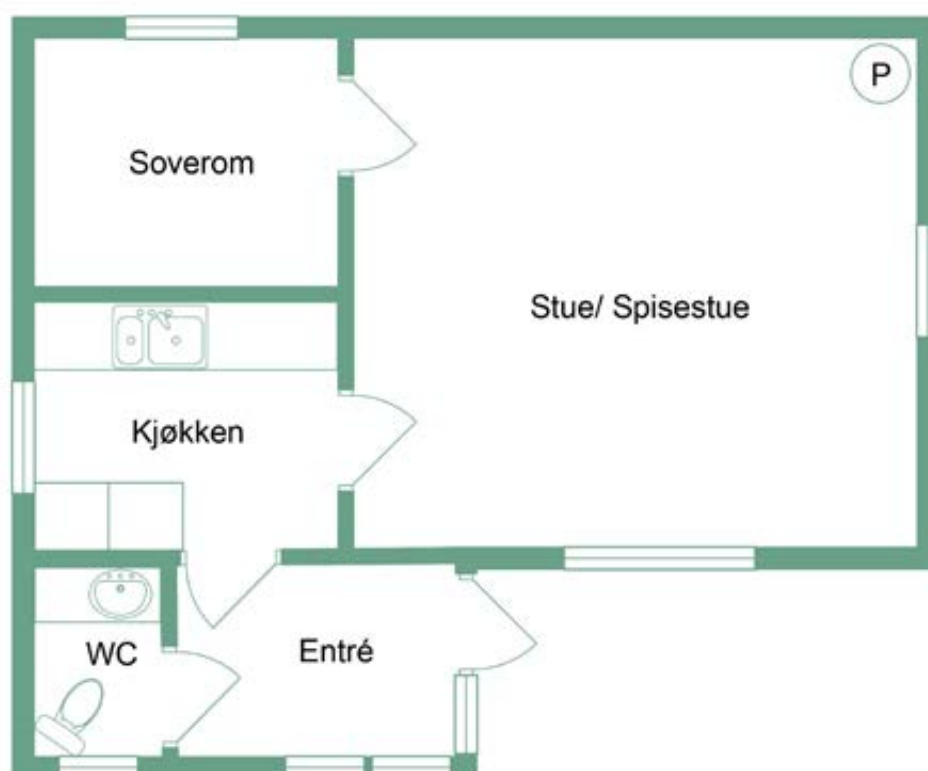
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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.

Plantegning



Grimsmyrvegen 105

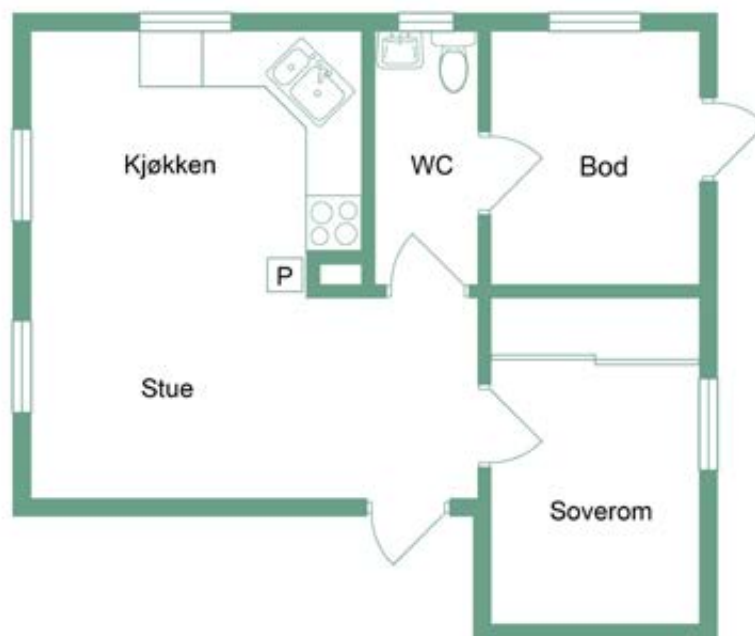
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Grimsmyrvegen 105

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

GRIMSMYRVEGEN 105

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Særutskrift av møtebok/vedtak for fritidsbolig 1968
- Byggemeldte tegninger fritidsbolig 1968
- Byggemeldte tegninger anneks 2005
- Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Dok-analyserapport

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig 1

 Grimsmyrvegen 105 , 6240 ØRSKOG

 ÅLESUND kommune

gnr. 680, bnr. 36

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 22506-1039

Referansenummer: FB2050

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendommen består av to fritidsboliger, uthus og grillhytte.

Fritidsbolig 1 er fra 2007 og inneholder stue/kjøkken, 2 soverom og WC.
Hytta vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Fritidsbolig 2 er fra ca 1968 inneholder gang, kjøkken, stue, soverom og WC.
Hytta utført med enkel standard men egner seg godt til enkel fritidsbolig.

Uthus på 10 m² bygget i 2016.

Grillhytte på 9m² fra 2022.

Fritidsbolig 2 - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbolig 2 er en hytte på 1 etasje, oppført i 1968 med påbygg på slutten av 1980-tallet.

Hytta er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over terreng med varierende høyde.

Bærekonstruksjonen står på søylepunkter av betong.

Yttervegger:

Hytta har tømmerkonstruksjon fra byggeår.

Vinduer og dører:

Hytta har vinduer fra byggeår og består av trevinduer med koblet glass.

Hytta har tett malt ytterdør fra byggeår.

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon av tresperrer på takåser av rundtømmer.

Taktekkingen på bygget består av asfalt takbelegg.

Taket er besiktiget fra taket.

Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser:

Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner i forbindelse med inngangsparti på ca 3m².

Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det furugul.

VEGGER

- Panel innvendig på veggene.

HIMLINGER

- I takene er panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplater.

Overskap på den ene veggen.

Dobbel oppvaskkum.

Frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.

Stoppekran i skap under bygget.

Utekran plassert i skap under hytta.

Varmtvannsbereider på 22 liter plasser i skap under hytta. Ukjent alder.

Hytta har avløpsrør av plast.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på kjøkken.

Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring og jordfeilbryter. Det er en kursoversikt på dør.

Hytta har åpent elektrisk opplegg.

Boligen er utstyrt med brannvarsle, men mangler brannslukningsapparat.

Fritidsbolig 1 - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbolig 1 er en hytte på 1 etasje, oppført i 2007.

Hytta er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.

Antatt støpt plate på grunn.

Yttervegger:

Hytta har tømmerkonstruksjon fra byggeår.

Vinduer og dører:

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdør med vindusfelt til stue.



Beskrivelse av eiendommen

Ytterdør med vindusfelt til soverom.

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon av tresperrer på takåser av rundtømmer.

Taktekkingen på bygget består av asfalt takbelegg.

Taket er besikttet fra taket.

Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser:

Boligen har sørvestvendt markterrasse på ca. 34 m² totalt, belagt med impregnert terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det furugul.

VEGGER

- Panel innvendig på veggene.

HIMLINGER

- I takene er panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og steinbenkeplater.

Overskap på den ene veggen.

Rustfritt oppvaskkum i hjørne av innredningen.

Frittstående hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tregulv og trepanel på vegger og i himling.

Det er installert forbrenningstoalett av typen Cinderella, og en servant med blandebatteri.

Liten varmtvannstank er plassert under servanten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.

Hytta har avløpsrør av plast.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på soverom.

Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring og jordfeilbryter. Det er en kursoversikt på dør.

Hytta har åpent elektrisk opplegg.

Boligen er utstyrt med brannvarslere, men mangler brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	31 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig 1

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- Redskapsbod (BRA-e og s-rom) er omgjort til soverom (BRA-i og p-rom) og det er etablert tilkomst til rommet fra stue.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på hytta.

Fritidsbolig 2

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- Tilbygget med toalettrom vises ikke på tegninger. På tegninger er dette oppført som veranda og wc

- Plantegningen og plassering av pipe stemmer ikke kjøkken, stue og soverom har annen plassering i hytta enn det tegningen viser.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på hytta.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av uteboden.

Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av grillhytta.



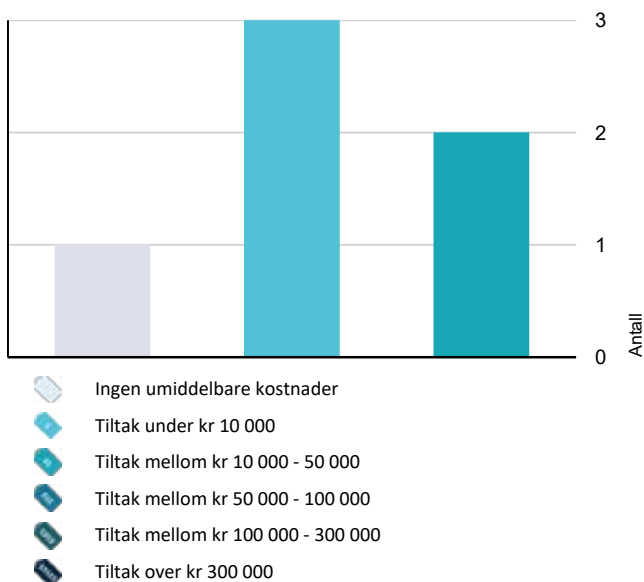
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig 1

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Fritidsbolig 2

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

 Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG 1



Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Hytta vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på bygget består av asfalt takbelegg fra 2007.

Taket er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er observert sprekkeformasjoner i takbelegget som indikerer aldersrelatert slitasje. Foruten en tidligere lekkasje i bakkant av pipe er det ingen tegn til aktive lekkasjer. Området ved pipen er utbedret med ekstra lag takpapp, og det har ikke vært registrert inntrenging av vann etter tiltaket ble utført. Det registreres også noe mose i skjøtene mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingen har svekket funksjon, men fungerer foreløpig. Det er behov for tiltak for å forlenge levetiden eller forberede fremtidig utskifting.



Sprekkeskader.

Nedløp og beslag



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.
Rennene er besiktiget fra tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hytta har tømmerkonstruksjon fra byggeår.

TG1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer på takåser av rundtømmer. Undertak av trepanel/tro.

TG1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ingen avvik registrert.
Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

TG1 Dører

Beskrivelse

Boligen har:
Ytterdør med vindusfelt til stue.
Ytterdør med vindusfelt til soverom.

TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hytta har en terrasse på ca 34m² av trekonstruksjoner foran hovedetasjen, med adkomst fra stue.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det furugul.

VEGGER

- Panel innvendig på veggene.

HIMLINGER

- I takene er panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har trolig støpt betongplate mot grunn.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 7 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget trolig heller ikke utført med radonsperre.

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget trolig heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.



Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn fra 2007 i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert i underetasjen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har trehvide fyllingsdører og en hvit innvendig dør.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og steinbenkeplater.
Overskap på den ene veggen.
Rustfritt oppvaskkum i hjørne av innredningen.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår med enkel standard, men er funksjonelt og i brukbar teknisk stand.
Løsningen vurderes som tilstrekkelig for formålet i en fritidsbolig.

Normal slitasje mtp alder.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet har kun kullfilterventilator og mangler mekanisk avtrekk ut av bygningen fra kokesonen.

Kjøkkenet fungerer likevel tilfredsstillende i bruk,

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tregulv og trepanel på vegger og i himling.

Rommet har vindu og veggventil for ventilasjon.

Overflater fremstår i normal stand uten synlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > TOALETTRUM

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er installert forbrenningstoalett av typen Cinderella, og en servant med blandebatteri. Liten varmtvannstank er plassert under servanten.

Tekniske installasjoner fremstår i normal stand uten synlige avvik.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberør med og uten plastkappe.

Stoppekran til fritidsbolig 1 er under fritidsbolig 2.

Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hytta har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Liten varmtvannsbereder trolig fra 2007 plassert på toalettrom under vasken.

Tanken er tilkoblet via støpsel.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse



Tilstandsrapport

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på soverom.

Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring og jordfeilbryter. Det er en kursoversikt på dør.

Hytta har åpent elektrisk opplegg.

Det foreligger eltilsynsrapport fra Nordvest Nett AS datert 04.05.2022 uten avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring fra etableringen av anlegget fra 2007.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kun overfladisk inspisert.

Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

TG 2 gies automatisk pga manglende fremlagt samsvarserklæring.



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannvarslere, men mangler brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent, men antagelig Løsmasser - Breelavsetning i følge Ålesund kommune og komprimert fyllingsmasser.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er trolig ikke etablert drenering rundt hytta. Bygget er likevel oppført slik at gulvnivået ligger over omkringliggende terreng, noe som reduserer risikoen for fuktpåkjenning mot konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert tegn til fuktproblemer i tilknytning til manglende drenering, men forholdet representerer et avvik fra dagens anbefalte byggeskikk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet usikkerhet rundt fuktsikring under terreng og manglende dokumentasjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har antatt plate på mark og ringmurselementer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Området omfattes også av følgende registrerte aktsomhetsområder:

- Eiendommen ligger innenfor et generelt aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
- Eiendommen ligger i områder registrert med potensiell snøskredfare, både med og uten skogeffekt.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidige terrenginngrep, utvidelser eller nybygg anbefales det å innhente geoteknisk og skredteknisk vurdering.

Tilbud 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Vurdert ut i fra alder og materiale.

FRITIDSBOLIG 2



Byggeår

1968

Kommentar

Årstall på godkjente tegninger.

Anvendelse

Fritid

Standard

Hytta utført med enkel standard men egner seg godt til enkel fritidsbolig.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Opplysninger om modernisering er fra nåværende eier.

2024	Modernisering	Tak på gamlehytta ble byttet i 2024 på grunn av liten lekkasje ved yttergang.
------	---------------	---

UTVENDIG

Tilbud 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på bygget består av asfalt takbelegg fra 2023.

Det bemerkes at pappen avsluttes litt i tidligste laget og det er usikkert på hvor stor overlappen er mot skvettbeslag i forbindelse med takrennen.

Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilbud 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Tilstandsrapport

Normal slitasje mtp alder.
Det meste av renner/beslag er fra 2023.

Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hytta har tømmerkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Den nederste tømmerstokken ved inngangspartiet mot sørvest har tydelige fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utvendige vegger og vindusomramming har stedvis behov for vedlikehold i form av skraping, maling og eventuelt mindre utbedringer

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskaded tømmer sett fra utsiden under terrassen.



Fuktskaded tømmer sett fra innen/undersiden.

8–15 %	Normalt for innendørs treverk i oppvarmede bygg.	Uproblematisk
16–18 %	Øvre grense for innendørs konstruksjonstre.	Bør følges opp, mulig fuktilførsel
18–20 %	Fare for muggvekst ved langvarig fuktpåvirkning.	Tiltak bør vurderes
> 20 %	Kritisk fuktnivå – risiko for mugg og råte.	Skadepotensial, bør utbedres
> 28–30 %	Råtebetingende fuktinnhold.	Høy risiko for biologisk nedbrytning
> 35 %	Metning – treet er mettet med vann.	Aktiv nedbrytning kan pågå

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer på takåser av rundtømmer. Undertak av trepanel/tro.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Hytta har vinduer fra byggeår og består av trevinduer med koblet glass.

Tilstandsrapport

Høy slitasje og alder.

Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Noen av vinduene er vanskelig å åpne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert utvendig og innvendig slitasje i form av flassende maling og sprekkdannelser i karm og omramming. Enkelte beslag og overflatebehandlinger bærer preg av høy alder og eksponering. Vinduenes isolasjonsevne er lav etter dagens standard.

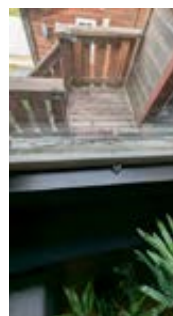
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold i form av skraping, grunning og ny overflatebehandling på kort sikt. På lengre sikt bør det vurderes utskifting til vinduer med bedre isolasjonsevne teknisk standard og funksjon.



Vinduene i hytta har kort gjenværende levetid.



Vinduene i hytta har kort gjenværende levetid.



Vinduene i hytta har kort gjenværende levetid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hytta har tett malt ytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren er innadslående og av eldre dato. Det er synlig slitasje på karm og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer til dagens bruk, men dørens isoleringsevne og tetthet er begrenset i forhold til dagens krav.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner i forbindelse med inngangsparti på ca 3m².



Tilstandsrapport

Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må påregnes vedlikehold som rengjøring, overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkeltbord for å opprettholde funksjon og levetid.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV - På innvendige gulv er det furugulv.

VEGGER - Panel innvendig på veggene.

HIMLINGER - I takene er panel.

TILSTAND - Normal slitasje og standard mtp alder.- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over terreng med varierende høyde.
Bærekonstruksjonen står på søylepunkter av betong.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 45 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens/kostnadsestimat settes derfor til ingen umiddelbar kostnad på dette punktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bjelkelag sett fra undersiden.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har en eldre mursteinspipe trolig fra byggeår.

Nåværende eier opplyser at denne ovnen ikke er brukt siden de overtok hytta i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hytta har malte profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplater.

Overskap på den ene vegg.

Dobbel oppvaskkum.

Frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår med enkel standard, men er funksjonelt og i brukbar teknisk stand.

Løsningen vurderes som tilstrekkelig for formålet i en fritidsbolig.

Normal slitasje mtp alder.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ikke kokemulighet så behovet for ekstra ventilering er ikke tilstede.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tregulv og trepanel på vegger og i himling.

Det er gulvmontert toalett og baderomsinredning av furu med nedsenket servant.

Rommet har vindu for ventilasjon.

Overflater fremstår i normal stand uten synlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberør med og uten plastkappe.

Stoppekran i skap under bygget.

Utekran plassert i skap under hytta.



Tilstandsrapport

Vannrør er enkelte steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Det er etablert en enkel utvendig provisorisk dusj på nordveggen på hytta. Vann til denne varmes opp med gass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Utedusj.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hytta har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør under hytta må festes/klamres bedre.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 22 liter plasser i skap under hytta. Ukjent alder.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at tanken fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannsbereidere har en antatt levetid på 20-40 år. Denne tanken har ukjent alder.

For TG 1 må det også etableres tilfredsstillende el-tikobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på kjøkken.

Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring og jordfeilbryter. Det er en kursoversikt på dør.

Hytta har åpent elektrisk opplegg.

Det foreligger eltilsynsrapport fra Nordvest Nett AS datert 04.05.2022 uten avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring fra rehabiliteringen av anlegget fra 2007.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kun overfladisk inspisert.

Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

TG 2 gies automatisk pga manglende fremlagt samsvarserklæring.



TG 3 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannvarsle, men mangler brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over terreng med varierende høyde. Bærekonstruksjonen står på søylepunkter av betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Avløp fra toalett til privat slamavskiller med overløp til grøft. Gråvann fra hyttene går ut i terreng. Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Utvendige vann og avløpsledninger er trolig fra slutten av 80-tallet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Standard

Boden er utført med enkel standard men egner seg godt til diverse lagring.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført i 2016 og har bindingsverkskonstruksjon med trekledning og saltak tekket med asfaltshingel. Grunnmur er støpt ringmur på mark, og det er betonggulv. Bygget har to vinduer og enkel dør i front. Innvendig er det uisolert og benyttes til bod/lagerformål. Bygget fremstår i god teknisk stand uten synlige skader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Grillhytta er oppført som byggesett fra polarbad.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grillhytten er levert som byggesett fra Polarbad og ble satt opp av nåværende eier i 2022. Bygget er sekskantet med laftede vegger i treverk, fundamentert på lecablokker. Taket er tekket med asfaltshingel, og det er montert pipehette over grill. Innvendig er det benker langs veggene, tregulv og sentralt plassert grill med avtrekk. Hytten fremstår som ny og i god teknisk stand, uten synlige avvik.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

31 m²/31 m²

Fritidsbolig 1: Stue/kjøkken, Toalettrom, 2 Soverom

*Andre bygg: Fritidsbolig 2, Bod, Grillhytte
Bruksareal andre bygg: 51 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

- * Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
- * Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
- * Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig 1	Kr.	1 100 000

Fritidsbolig 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig 2	Kr.	600 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	100 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 850 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og 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.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

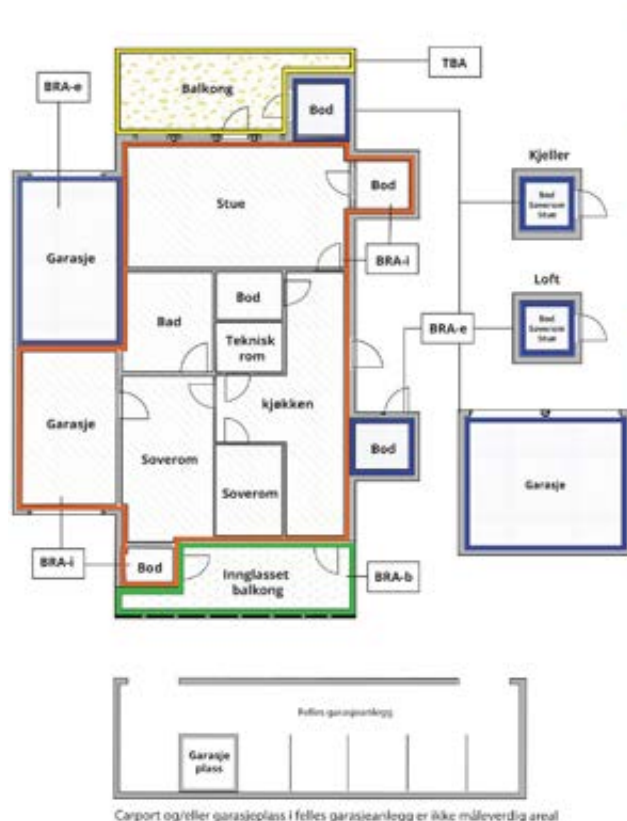
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Fritidsbolig 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	31			31	34
SUM	31				34
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- Redskapsbod (BRA-e og s-rom) er omgjort til soverom (BRA-i og p-rom) og det er etablert tilkomst til rommet fra stue.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på hytta.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Fritidsbolig 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	32			32	3
SUM	32				3
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, toalettrom		



Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- Tilbygget med toalettrom vises ikke på tegninger. På tegninger er dette oppført som veranda og wc

- Plantegningen og plassering av pipe stemmer ikke kjøkken, stue og soverom har annen plassering i hytta enn det tegningen viser.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på hytta.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av uteboden.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Grillhytte



Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grillhytte	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av grillhytta.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig 1	31	0
Fritidsbolig 2	32	0
Bod	0	10
Grillhytte	0	9



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Espen Madsen	Takstingeniør
17.6.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	680	36		0	844.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grimsmyrvegen 105

Hjemmelshaver

Josefsen Andreas Tynes, Josefsen Karen Sofie
Winsjansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger skjermet i vakre omgivelser i Grimsmyrvegen på Vestre i tidligere Ørskog kommune. Avstand til Sjøholt er på ca 8km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten ligger naturskjønt og usjenert til i skrånende terreng, omkranset av skog. Adkomst skjer via privat gruset vei frem til bebyggelsen. Tomten er dels naturtomt med noe opparbeidet markterrasse, tun og gårdsplass med biloppstillingsplass. Området er preget av rolig og skjermet beliggenhet, med nærhet til både fjord, turterreng og skog. Eiendommen fremstår som lite eksponert for innsyn og med gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger fritidsbolig 1	07.11.2005		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger fritidsbolig 2	10.06.1968		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0122/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karen Sofie Winsjansen Josefsen	Andreas Tynes Josefsen

Gateadresse	
Grimsmyrvegen 105	
Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Document reference: 2-0122/25

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

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, fuktinnslag, 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

Tak på gamlehytta ble byttet i 2024 på grunn av liten lekkasje ved yttergang

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

Beskrivelse

Ifølge takstmann da vi kjøpte boligen er der sprekk i pipen på gamlehytta, vi har ikke brukt den vedovnen. I nyehytta er alt ok.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hadde jordfeil på en kontakt.

Arbeid utført av

Husker ikke, en fra Ørskog området

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll utført i 2024. Ingenting å bemerke

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Graving ifm å sette opp grillhytte utført av Støversten AS. Bygging av terrasse, bytte av tak på gamlehytta og bygd utedusjen selv og med faglært på dugnad

Arbeid utført av

Støversten AS

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Sofie Josefsen	265dee7c9b798908a502 b54fb78dedda91e92f3d	08.04.2026 10:05:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Josefsen	d2bde8b14db44df6ca815 3ea24357dc816b0ab42	08.04.2026 09:11:09 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Nabolagsprofil

Grimsmyrvegen 105

Avstand til sjø

338 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	55 min	🚗
🚌	Skarbø Linje 210	1 min	🚗 1 km
🚌	Vaksvik Linje 210	1 min	🚗 1.5 km

Avstand til byer

Ålesund	45 min	🚗
Molde	2 t 10 min	🚗
Ulsteinvik	2 t 14 min	🚗
Kristiansund	3 t 16 min	🚗
Trondheim	207.9 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗	Sjøholt ved Bunnpris	8 min	🚗
🚗	Ørskog Supercharger	11 min	🚗

Havner i området

- Sjøholt Småbåthamn
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Ålesund Golfklubb	16 min	🚗
Vestnes Islandshestforening	29 min	🚗
Patchellhytta	28.6 km	

Sport

⚽ Vaksvik barnehage og grendahus Ballspill	2 min	🚗 2.1 km
⚽ Skarbø skole Aktivitetshall, ballspill	2 min	🚗 2.1 km
🏊 Fysiotrimmen	8 min	🚗
🏊 Aktiv Trening Digernes	22 min	🚗

Dagligvare

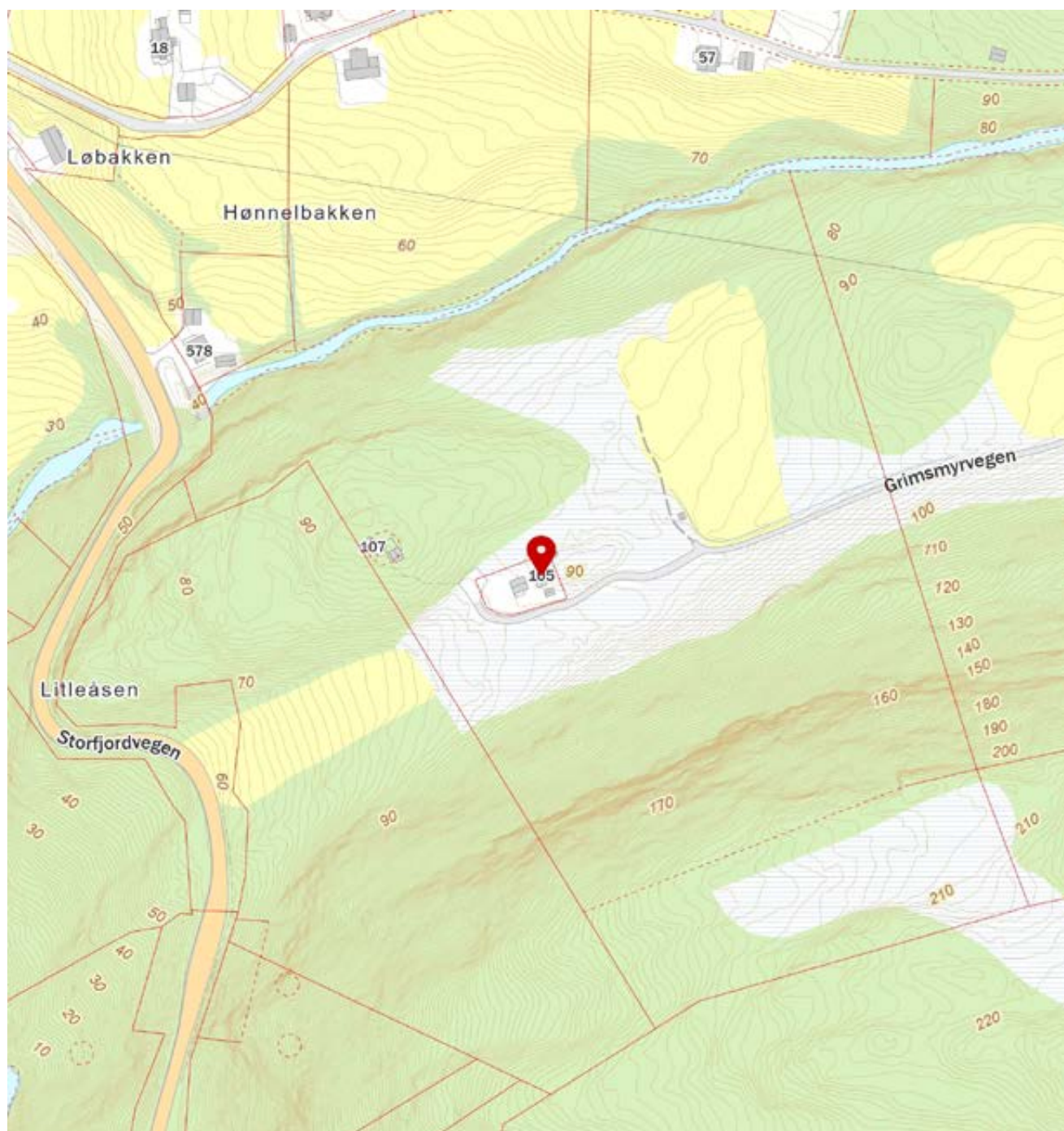
Bunnpris Sjøholt PostNord	7 min	🚗 6.4 km
Coop Prix Sjøholt Post i butikk	8 min	🚗 6.6 km

Varer/Tjenester

🍷 Vestnes Brygge	26 min	🚗
🏪 Apotek 1 Digerneset	22 min	🚗
🏪 Apotek 1 Vestnes	26 min	🚗
🍷 Digerneset Vinmonopol	22 min	🚗
🍷 Vestnes Vinmonopol	26 min	🚗



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

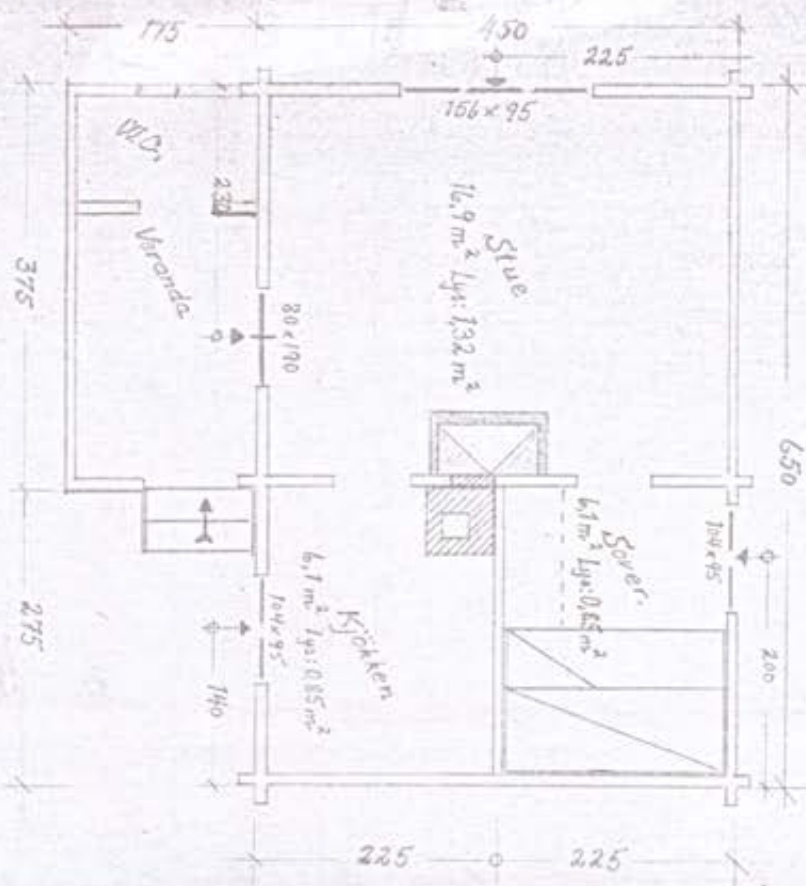
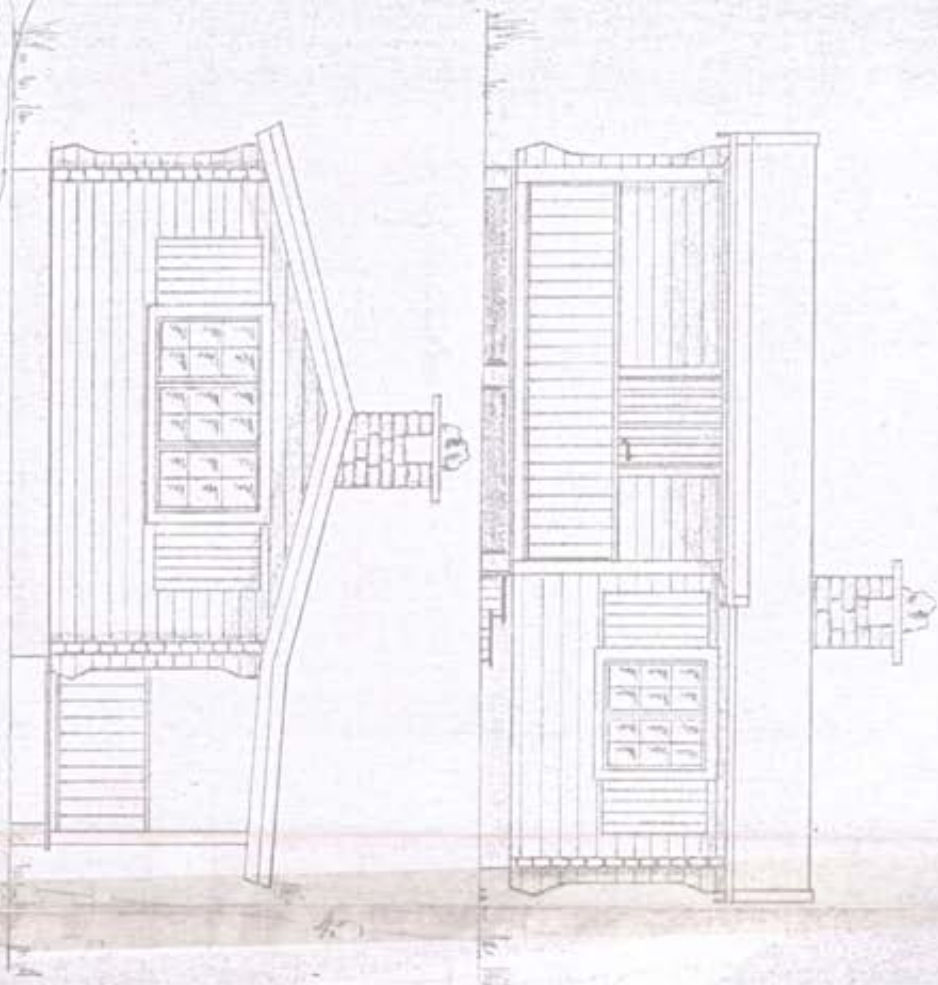


SERUTSKRIFT av møteboka for Ørskog bygningråd, møte 10. juni 1968.

80/68 Byggemelding for hytte på eigedomen til Ivar E. Vestre, Veksvik, gr.nr. 80 br.nr. 1, frå Hans Kleiven, Tomningst. 19, Ålesund. Sakka har vore handsama av Ørskog friluftsnemnd, under sak 21/68, og nemnda skriv som følger: "Arnulf Relling, Reidar Ødegård og Sverre Hatlen var på synfaring den 15/5 -68 og fann at det ikke kunne være noe hinder for at tomten kan bebyggjes. Veirett til tomten må ordnes. Det må ikke hogges eller kvistes mer skog på tomta enn det som allerede er utført.
Vedtak: Friluftsnemnda finn å kunne tilrå søknaden på ovanfor- nemnde vilkår."

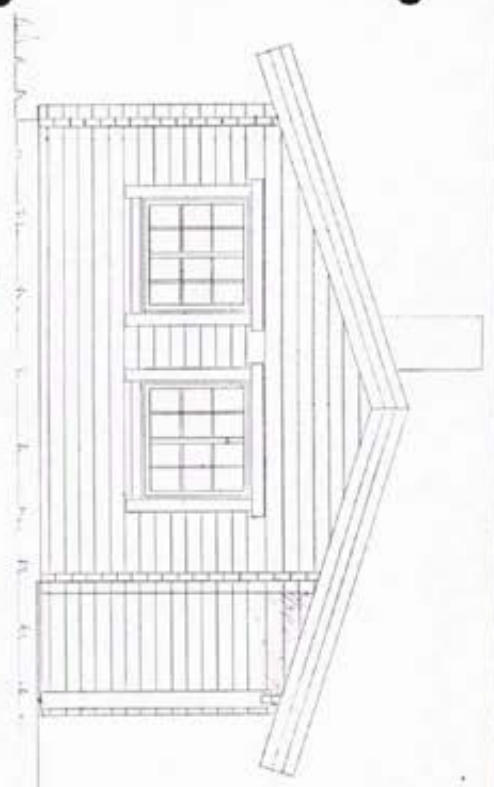
Vedtak: Bygningsrådet sluttar seg til friluftsnemnda sitt vedtak og godkjenner hytteteikningane. Hytta skal plasserast på tomta av kommuneingeniøren. Ein viser elles til vedtekter for hytter.

Rett utskrift: e.f. *Geirung Stokning*.

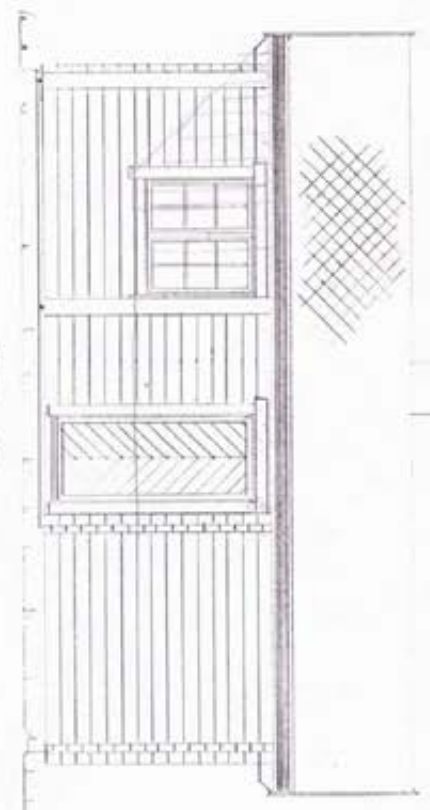


6079 JENT 1815 1985
 012-015 EYENINGSRAD
Ch. M. M. M. M.

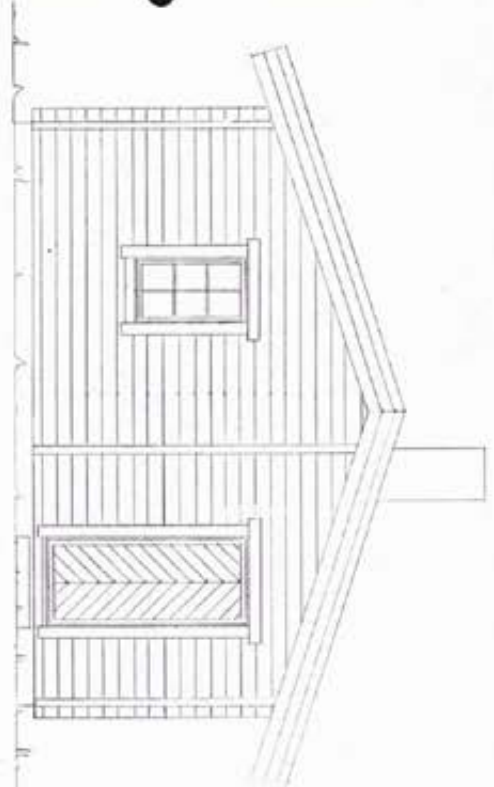
M.1:50	ESKINDE	ULBRING
TROLLHEIMEN I	30 m ²	
GRUNNPLAN	FISHER.	
Lys. 100	32-43	TEGN. NR. 8.



FASADE AVANT



FASADE COTÉ



FASADE ARRIERE



FASADE AVANT

Derre leking kan kun berryfles i forbindelse med materielleveranse til Valsdal Høyflet AS

VALSDAL
HÖYFLERI A.S
2719 VALSDAL
TEL: 76 25 65 80 FAX: 76 25 65 89

REKVISITT FOR ARBEID
2000007998

Arkiv - Tegner		Msk 1:50	
Arkiv - Gjevedgaard		Tegn. H.O.	
Dato: 11. 2005	Rev:	Rev:	

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	680.36.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Grimsmyrvegen 105	Ant. leiligheter	1
Eier	Josefsen Andreas Tynes		

Rute

Rute	506
Bydel	Ørskog
Distikt	Ørskog
Tilsynsgruppe	Friitidsboliger
	Sør
	Tilsyn

Skorstein - ID 15680

Tatt i bruk	07.12.2018	Ant.løp	1	Siste feiing	10.02.2021	Fyringsforbud	
Feies fra		Ut av bruk		Feier		Hyppighet	24
Type	Element	Uttak av sot		Merknad		Neste feiing	10.02.2023
Varenr		Dimensjon	20 cm				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
10.02.2021	miwe	Ingen hjemme	Ikke Aktuelt	



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 680	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Grimsmyrvegen 105 6240 ØRSKOG
----------	----------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Privatveg gatenavn.	 Bygningspunkt	 Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Loddrett mur	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Traktorveg	 Traktorveg hvit bakgrunn
 Sti	 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig
 Veg	 Høydekurve 1m Ålesund	 Toppunkt Ålesund
 Elv og bekk	 Elvekant	 Kanal og grøft
 Elv	 Eiendomsteig	 Bebyggt område
 Myr	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekrør
 Vannledning	 Datakabel	 Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



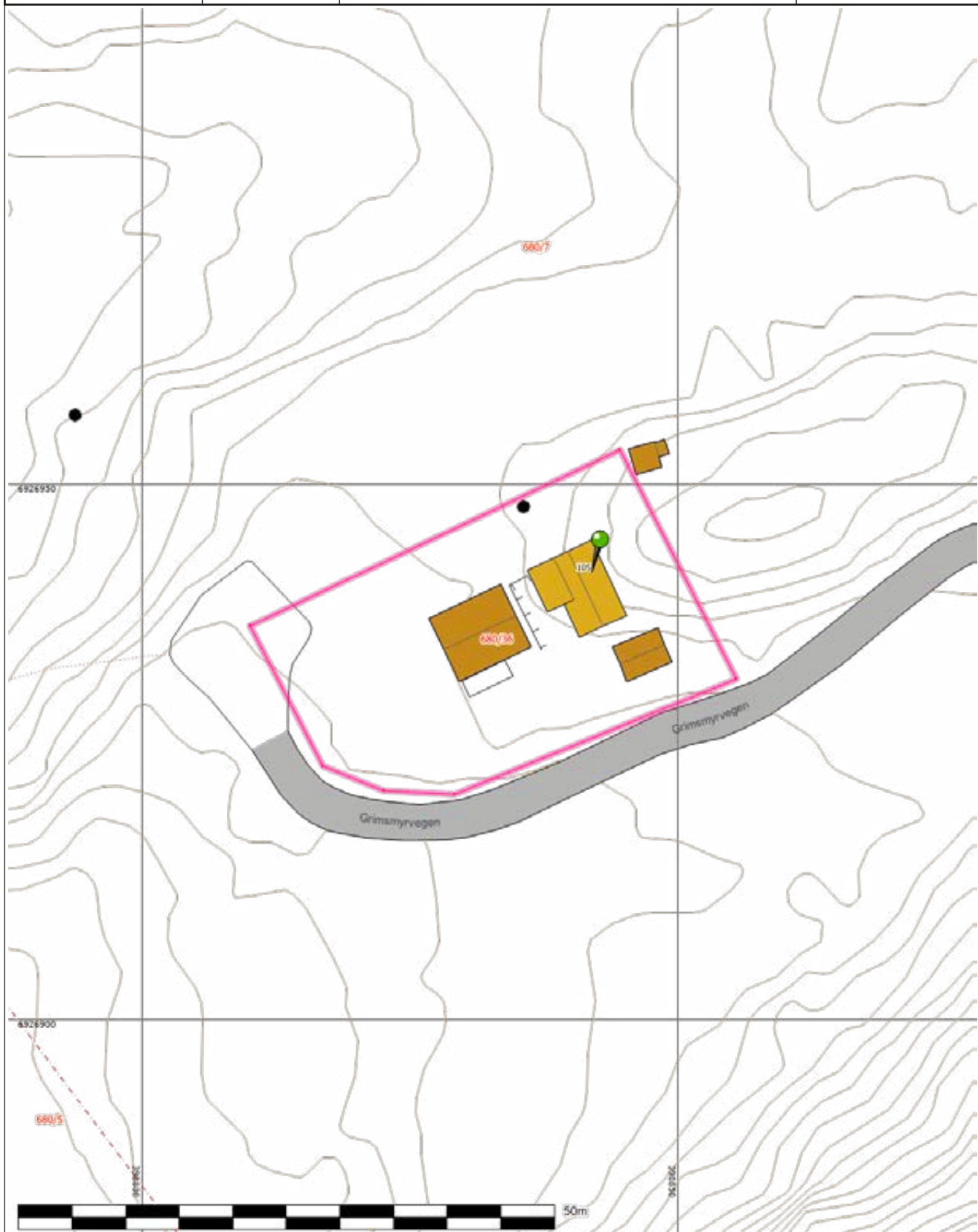
Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 680	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grimsmyrvegen 105 6240 ØRSKOG			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

 Privatveg gatenavn.	 Mast	 Grensepunkt
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Loddrett mur
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig	 Veg
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekrør
 Vannledning	 Datakabel	 Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 680	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Grimsmyrvegen 105 6240 ØRSKOG
----------	----------------------------------

Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.
----------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Privatveg gatenavn.		Kjøreveg		Eiendomsteig
	Traktorveg midtlinje		Sti		Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
	Mast		Grenselinje nøyaktig måling		Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
	Hjelpelinje fiktiv		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Sti		Sti		Sti
	Traktorveg		MurLoddrett		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		VegAnnenAvgrensning		Høydekurve 1m Ålesund
	Elvekant		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Udefinerte bygg
	Fritidsbolig		Veg		Elv
	Toppunkt Ålesund				

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 680 Bnr: 36 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Grimsmyrvegen 105
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

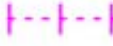
 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Veranda
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 MurLoddrett
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
	 Traktoveg midtlinje		

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekkør
 Vannledning	 Datakabel	 Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

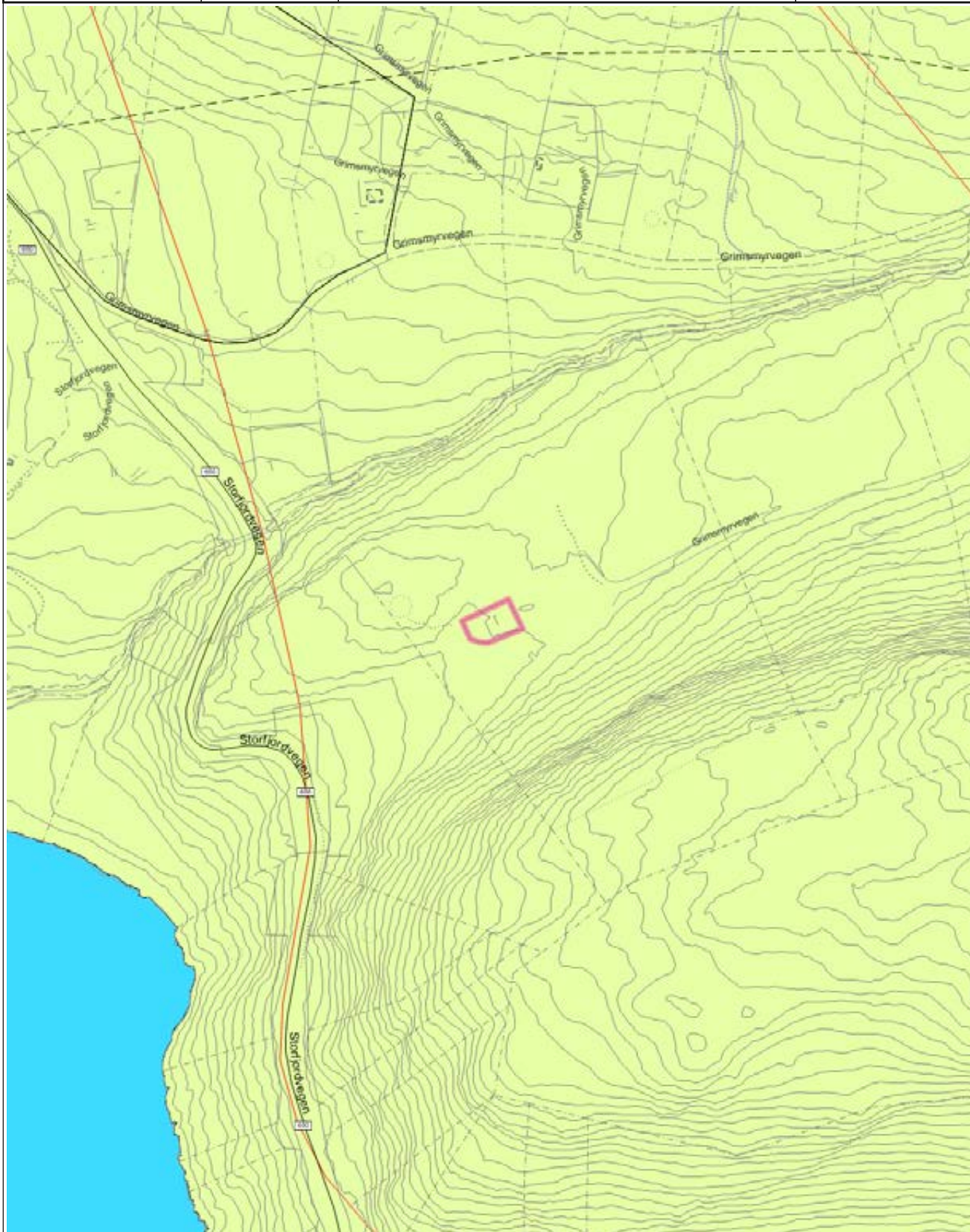
Eiendom: Gnr: 680 Bnr: 36 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Grimsmyrvegen 105
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn..		Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..		Sti		Traktorveg
	Sti/traktorveg med belysning		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv		Loddrett mur
	Voll		Byggetiltak Ca. angivelse		Byggetiltak Ca. angivelse
	Forsenkningskurve Ålesund		Høydekurve 5m Ålesund		Elvekant
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Kystkontur
	Byggetiltak Ca. angivelse		KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Kraftledning - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål
	LNF-område		LNF-område m/spredt boligbebyggelse		LNF-område i sjø og vassdrag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

680

36

0

0

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

Temadata - Tettsted

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Tettsted

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)
1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)		

Ingen treff i temadatabasen.

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Flomareal åpne stikkrenner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fjernvarme konsesjonsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel
forurensning

Forurensset grunn - Akseptabel
forurensning med dagens bruk

Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

Forurensset grunn - Mistanke om
forurensning

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotrute

Skiløype

Grønnkorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOMråde ref punkt, Løsmasse	LGNOMråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning		



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		844.94m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker



- Løsmasser - Tykk morene
 ■ Løsmasser - Breelavsetning
 ■ Løsmasser - Elveavsetning
■ Løsmasser - Humusdekke/
 tynt torvdekke over berggrunn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Breelavsetning	1	x		844.94m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet

Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Lokalitet	Kulturminner - Sikringssoner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låsettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder



Dyrkbar jord



Grandominert



Furudominert



Blanding



Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Blanding	1	x		33.04m ²
Lauvdominert	1	x		811.9m ²

Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord - Endret etter 2008

Dyrkbar jord - Ikke endret

Svært god jordkvalitet

God jordkvalitet

Mindre god jordkvalitet

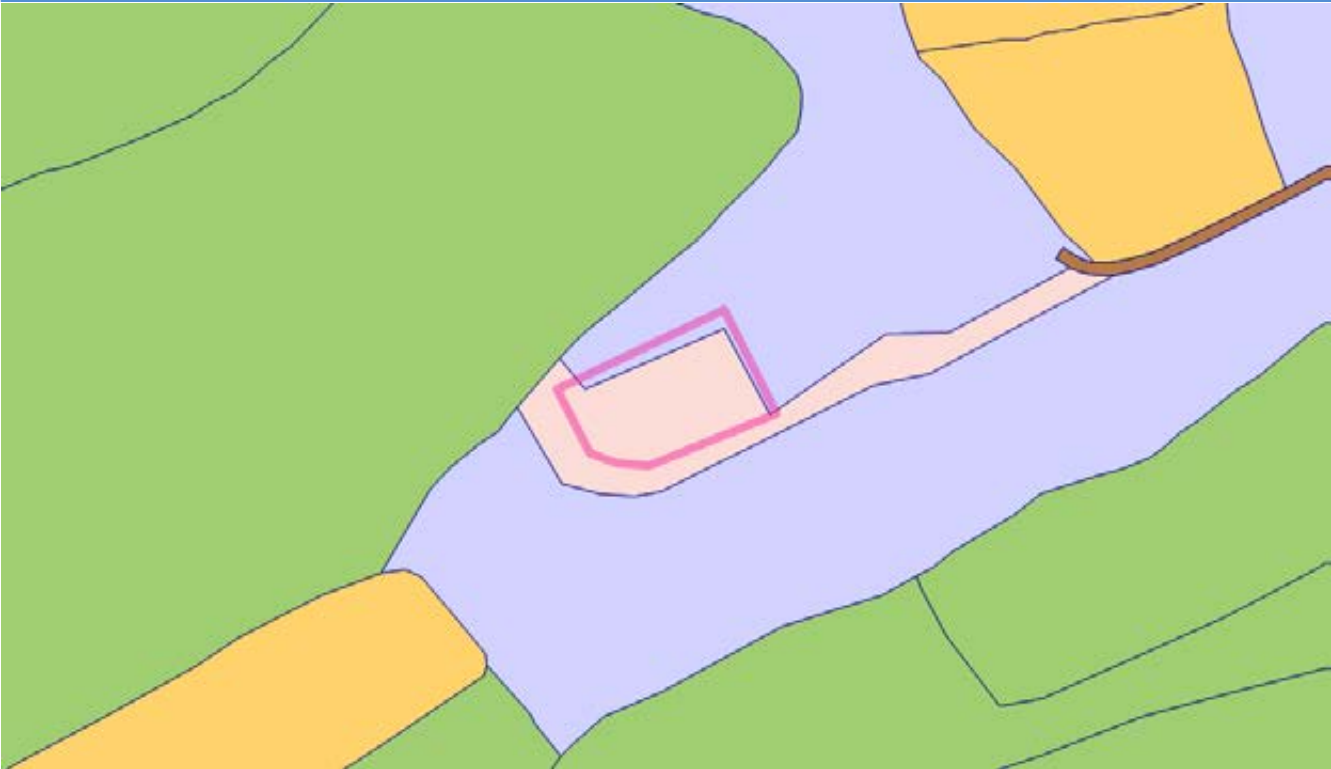
Grandominert

Furudominert

Barblanding

Ikke tresatt

Ikke beregnet



 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Skog	 Myr	

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		714.27m ²
Myr	1	x		130.67m ²

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Snø/isbre	Vann	

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel
Reindrift - Båttransport for rein	Reindrifftsanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerd
Reindrift - Skille/opplastingsgjerd rein	Reindrift - Kombinert gjerd (merke/slakt)	Reindrift - Feltslakteanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerd	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue	Reindrift - Mye brukt teltplass
Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde	Reindrift - Sekundærområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei	Reindrift - Oppsamlingområde
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige
kulturlandskap

Naturvernområder - Nasjonalpark

Naturvernområder - Naturresevat

Naturvernområder -
Landskapsvernområde

Naturvernområder - Marint verneområde

Naturvernområder - Artsfredning

Naturvernområder - Annen fredning

Foreslåtte naturvernområder

Artsforekomster

Villreinområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)
Fredete arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)
Trua arter (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		844.94m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt



Kystlandskap

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		844.94m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Leike- og rekreasjonsområder	Grøntkorridor	Nærturterreng
Marka	Utfartsområder	Parkering for turområde
Kulturlandskap	Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted
Badeplass	Turveg/turdrag	Gangveg
Markagrense i arealplanen	Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsimteresser i konflikt med vedtatt arealbruk
Naturvernområde	Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei
Prioriterte naturtyper	Viktige områder vilt	Gyteområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Regulertele kulturminner (H710)

Båndlegging etter kulturminneloven
(H730)

Automatisk freda kulturminner

Bevaring av bygning- og kulturmiljø
(H570_A)

Bevaring av krigsminner (H570_B)

Kulturlandskap (H550)

Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt
landbruk (H510)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsteder

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsteder

Bydels-/nærsteder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet

Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

Ankring

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsoner Analyseområde

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Flomsone 10 år

Flomsone 100 år

Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsoner - Elv og vann

Ingen treff i temadatabasen.



Flom aktsomhetsområde



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		844.94m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m
Maksimal vannstandstigning 5-6 m
Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		844.94m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann nå

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Øvre estimat stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

20-års stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

200-års stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

1000-års stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Øvre estimat stormflo i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

200-års stormflo i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

1000-års stormflo i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann i år 2150

Ingen treff i temadatabasen.

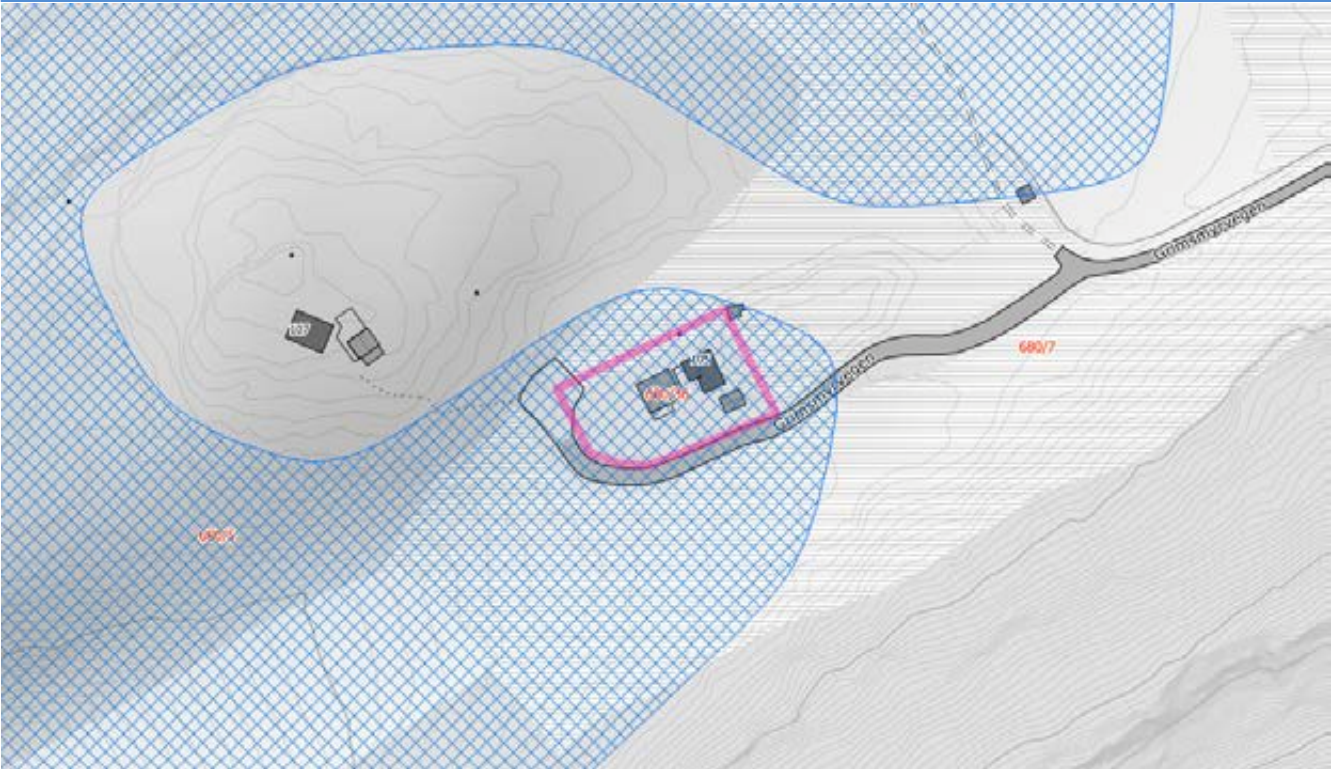
Tema uten treff:

Øvre estimat stormflo i år 2150

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt

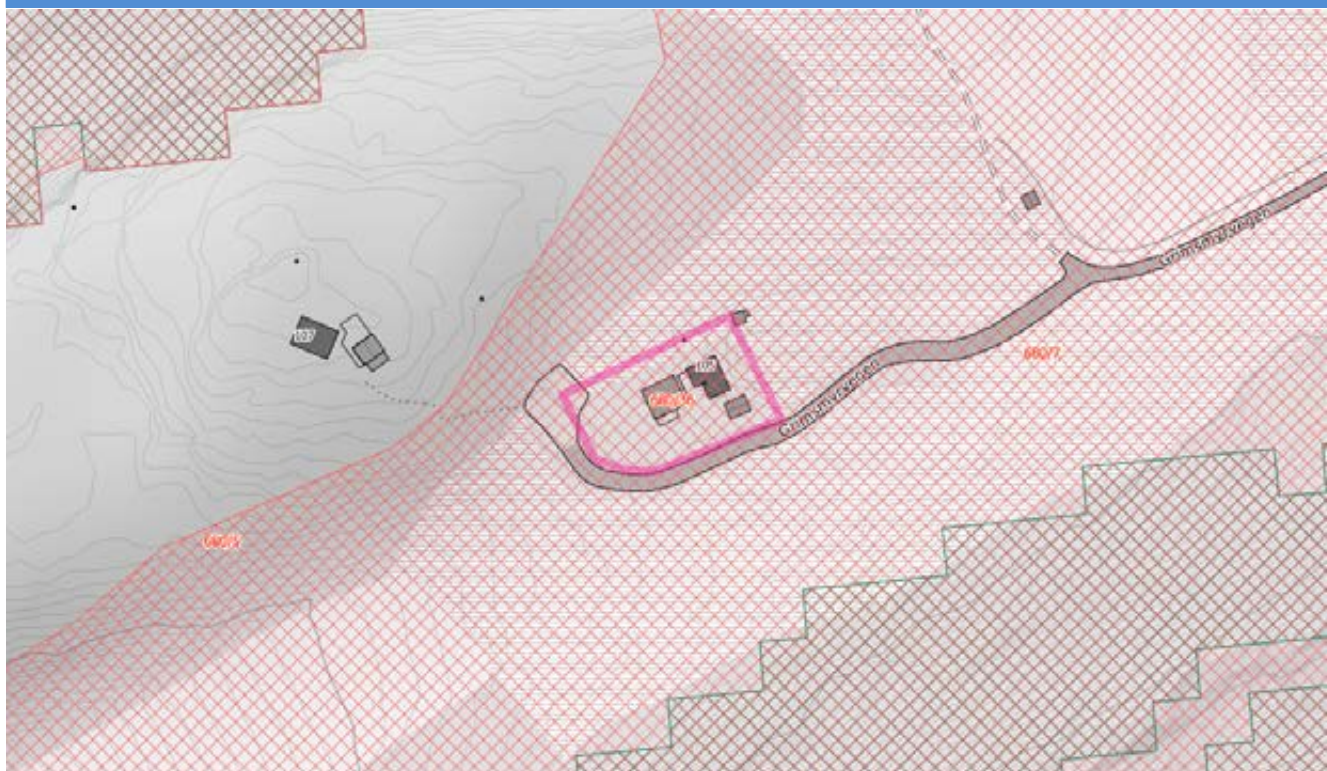


 KvikkleireskredAksomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAksomhet	1	x		844.94m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1



 S3 Snøskred
aktsomhetsområde

 Skog med betydning for
snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		844.94m ²

Tema uten treff:

Skog med betydning for snøskredfare



 S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		844.94m ²

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

S2 Snøskred med skogeffekt
aktsomhetsområde



-  Steinsprang - Utløsningsområde
-  Steinsprang - Utløpsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Steinsprang - Utløpsområde	1	x		93.73m ²

Tema uten treff:
Steinsprang - Utløsningsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Vei - Tilgjengelig for rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bålplass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bålplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bålplass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bålplass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol
Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede

Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede
Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede
Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede	Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol	

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	680	36	0	0	1	844.94m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Hytter, sommerhus ol fritidsbygning					1	44.69m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
LNF-område					Nåværende	844.94m ²

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0122/25

Adresse: Grimsmyrvegen 105, 6240 ØRSKOG, gnr. 680,
bnr. 36 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/