

notar



ØRSKOG

Ålesundsvegen 287

Hytte/fritidsbolig | BRA-i/BRA Total 75/83 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 1 957 240,-

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

Vi kjenner dem alle.





Vesentlig oppgradert fritidsbolig på
Ørskogfjellet | Nydelig uteområde | Badstue |
Nærhet til natur og turterreng



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	16
Ditt nye nabolag	29
Om eiendommen	32
Vedlegg	44
Budskjema	121

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 1 890 000,-
Omkostninger	Kr 67 240,-
Totalpris	Kr 1 957 240,-
BRA-i/BRA Total	75/83 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	1969
Soverom	2
Etasje	1



Din megler



Adrian Haddal

Eiendomsmeglerfullmektig

adrian@notar.no
993 65 680

Jeg er en megler som brenner for yrket. I flere år har jeg gått «all in» og kombinert eiendomsmeglerstudiet med fulltidsjobb i Notar. En kombinasjon som har gjort læringskurven bratt, men effektiv.

Veien startet hos Notar Ulsteinvik, og i dag holder jeg til på Notar Moa. Underveis har jeg blitt godt kjent med lokalmarkedet og menneskene i det.

Salg og relasjonsbygging er rett og slett det jeg lever for. Den følelsen av å vise kunden at de valgte den rette megleren, den slår det meste. For meg er ikke dette bare en jobb, men en livsstil.

På fritiden bruker jeg mye av tiden min på kampsport. Det er en sport som krever disiplin, muligheten til å holde hodet kaldt og null halvhjertet innsats. Akkurat de samme prinsippene tar jeg med meg på jobb.

Er du på jakt etter en sulten og dedikert megler som setter deg først? Da kan jeg garantere deg en ting: en god magefølelse.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!





Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Ålesundsvegen 287

Plantegning





Ålesundsvegen 287

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

























Velkommen til Ålesundsvegen 287

Notar ved Adrian Haddal har gleden av å presentere Ålesundsvegen 287, en fritidsbolig fra 1969 med badstue og terrasser i et etablert hytteområde på Ørskogfjellet!

Hytta er på totalt 83 kvm BRA over ett plan og har 2 soverom, 1 rom innredet som soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad og badstue. Siden 2017 er det gjort flere oppgraderinger, blant annet nye ytterdører, de fleste vinduene skiftet, luft-til-luft-varmepumpe, nytt tak i 2019 og nye terrasser.

Eiendommen ligger i skogs- og naturterreng med kort vei til Ørskogfjell Skisenter, langrennsløyper og turløyper – et godt utgangspunkt for aktive dager både sommer og vinter.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hytteområde på Ørskogfjellet i Ålesund kommune, med adresse Ålesundsvegen 287, 6240 Ørskog. Eiendommen er bebygd med fritidsbolig og området har skogs- og naturterreng.

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde på Ørskogfjellet, med nærhet til natur og turterreng.

Eiendommen ligger nær hovedvegen, og kommunens kartgrunnlag viser registrering i rød støysone for vegtrafikk.

Adkomst

Adkomst til hytta skjer via gangveg/sti. Det er ikke kjørbare veg frem til hytta.

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



Ålesundsvegen 287

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG

Oppdragsnummer

2-0194/26

Selger

Kåre Skram
Ann-Karin Håvik

Matrikkel

Gårdsnummer 692, bruksnummer 36, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Hytte/fritidsbolig

Energiklasse

G

Info energiklasse

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Følgende energidata fremgår av energiattesten:

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi:
434,39 kWh/m² per år

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima:
30 603,97 kWh per år
408,05 kWh/m² per år

Det fremgår at energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk, og at den ikke nødvendigvis gjenspeiler faktisk energibruk eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 875 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i skrånende terreng og har partier med gress, trær og naturlig vegetasjon samt gangarealer med heller. Kommunen opplyser at eiendommen er registrert som en sirkeleiendom uten avklarte eiendomsgrenser i matrikkelen. Selger opplyser at tomten ikke er oppmålt, men er merket med steiner.

Merk at denne bygningen ligger på en eiendom uten avklarte eiendomsgrenser og eiendomsforhold i matrikkelen.

Dette er en sirkeleiendom, som vi har mange av i kommunen. Hjemmelshaver har to alternativer for å registrere grensene:

- Det billigste er å sende et krav om retting av matrikkelen til oppmålingsavdelingen. Oppmålingsavdelingen vil da lese skylddelingen(e) og beregne grensen til denne eiendommen (og naboeiendommene hvis det er nødvendig). Alle involverte varsles og får mulighet til å uttale seg. Formålet med en slik retting er at matrikkelen skal bli mer fullstendig. Grensene som blir registrert etter en slik retting, vil være svært usikre. Ønskes sikre grenser, må det rekvireres en oppmålingsforretning/grensepåvisning.
- Oppmålingsforretning/grensepåvisning er gebyrbelagt. Grensene vil da bli målt og registrert nøyaktig.

Solforhold

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen

for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

Takst

Tilstandsrapport datert 24.09.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Byggeår

1969

Byggemåte

FRITIDSBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmurer av lettklinkerblokker med utvendig pussede og malte overflater, og under bygningen er det krypkjeller og et kjellerrom med støpt gulv. Trebjelkelaget er understøttet av grunnmurene og innvendige blokkopplegg, og det er registrert vorteplast på deler av bygningen mens fuktsikring og drenering på øvrige deler av bygget er ukjent.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel, og det er tekket med asfaltshingel. Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag, og det er to krypkjellere under hytta, der den ene har støpt gulv og den andre har plast lagt på bakken.

VINDUER/DØRER

Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass, og ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Terrassene er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre, og utvendige trapper er i treverk og betong, herunder trapp mot krypkjeller i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Krypkjeller

Avvik: Det er målt forhøyet fuktighet i treverket i begge krypkjellerne.

Det er registrert ventiler, men det kunne med fordel vært flere ventiler for å sikre tilstrekkelig utlufting av krypkjellerne.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er registrert vorteplast på deler av bygningen. Fuktsikring og drenering på øvrige deler av bygget er ukjent.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper - krypkjeller

Avvik: Det er påvist større skjevheter og sprekker i trapp mot krypkjeller.

- Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget har 230 V forsyning.

Sikringsskapet er utstyrt med automatvern med jordfeilbeskyttelse, hovedbryter,

overspenningsvern og strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse fra System-Electro, merket med anleggsnummer 14913/2017. Anlegget har både synlige og skjulte føringer.

Avvik: Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller

annen dokumentasjon på de elektriske arbeidene selger opplyser er utført fra 2017. Rapport fra opplyst el-kontroll sommeren 2026 mangler også. Arbeidenes omfang og kontrollens resultat kan derfor ikke bekreftes. Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll. Selger opplyser at det er utført elektriske oppgraderinger fra 2017, og at det ble gjennomført el-kontroll sommeren 2026 uten bemerkninger. Dokumentasjon på utførte arbeider og kontroll bør innhentes. Samsvarserklæringer og tilhørende dokumentasjon må innhentes fra utførende elektrovirksomhet. Rapport fra el-kontrollen i 2026 må fremskaffes, inkludert dokumentasjon på eventuell lukking av avvik. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og eventuelle utbedringsbehov.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2017 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ekornes Rør

Beskrivelse: Ny vask, nytt toalett, nye stoppekraner, nytt armatur på kjøkkenet og rør under vasken, la ut vann til kranen ute, nye armaturer på dusj og vask i 2017.

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

Beskrivelse: I den største delen av kjelleren er det tegn til fuktinnsalg.

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

Beskrivelse: Har hatt inspeksjon av på begge piper av feier.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Oppservert noen mus i krypkjeller. Pleier å sette ned noen musefeller. Ingen mus osbert i hytten.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Firma ble kjøpt opp av Bra elektro Brattvåg

Beskrivelse: Det har blitt gjort elektriske oppgraderinger fra tidsrommet 2017. Selger kan fremskaffe dokumentasjon på utført arbeid ved behov.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Nettopp utført el-kontroll i sommer 2026 da var alt i orden.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Kan fremskaffes ved behov.

Beskrivelse: Det er bygget ny terrasse i tidsperioden 2019, 2020 og 2023 (gjort ved egeninnsats). Taket var nytt i 2019 og ble gjort av faglært (selger kan fremskaffe dokumentasjon på arbeidet ved behov).

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

Ja

Beskrivelse: Tomten er ikke oppmålt men merket med steiner.

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.

Modernisering og påkostninger

I følge selger er det foretatt følgende oppgraderinger:

Utvendig

- Nytt tak 2019, inkl. ny tyvekduk og lekter over hele hytta

- 2 nye pipehatter
- Nye beslag og takrenner 2018
- Nye vindskier
- Ny bekledning/utforing rundt hele hytta
- Skiftet all dårlig kledning utvendig 2018
- Hytta malt 3 ganger siste 10 år, sist i 2025
- Nye vinduer (unntatt TV-stue)
- Ny terrassedør og utedør 2017
- Ny vedbod bak hytta 2017
- Liten terrasse med tak 2020
- Stor terrasse 2021
- Stor bod 2021
- Liten trapp 2024
- Parabol 2018

Inne

- Nytt kjøkken
- 3 nye soverom
- Nytt WC og vask
- Nye armaturer på kjøkken og bad
- Fikset badstuovn
- Ny vedovn i spisestue
- Varmepumpe i TV-stue 2018
- Nytt vindfang med varmekabler
- Nye ventiler i alle rom
- Alle furugulv pusset 3 ganger og oljet (2017)

Tekniske anlegg

- Nytt el-anlegg fra stolpen, inkl. lys i kjeller og vedbod
- Lagt ut vann

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ørskog (vedtaksdato 01.06.2006) er avsatt til: Fritidsbebyggelse - Nåværende

GJELDENDE REGULERING

I henhold til reguleringsplan Ørskogfjellet 1 (vedtaksdato 22.6.1989) er eiendommen regulert til: Fritidsbebyggelse

PLANFORSLAG

Ifølge Ålesund kommune er det per 05.10.2026 igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette gjelder planen «E39/E136 Brusdalen-Vestnes kommunegrense – kommunedelplan». Planen er et samarbeidsprosjekt mellom Statens vegvesen og Ålesund kommune om ny veitrasé på strekningen fra Brusdalen og videre mot kommunegrensen til Vestnes.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 05.10.2026 så er det på denne eiendommen registrert 12 berørte datasett:

- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Marin grense
- Radon aktsomhet
- Løsmasser
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Landbruk - ar5
- Vassdragsområde
- Nedbørfelt til hav
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Flom aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå

Mer informasjon om datasettene finner man i den vedlagte DOK-analyserapporten.

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.

MER INFORMASJON

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

Oppvarming

Elektrisiteten og ved. Det er installert luft-til-luft varmepumpe, og det er 2x mursteinspipe med vedovn. Badstuen har elektrisk badstueovn.

Feiing og tilsyn

Ålesund brannvesen gjennomførte feiing av skorsteinen 22.10.2024. Ifølge rapporten ble det ikke registrert avvik eller anmerkninger ved fyringsanlegget. Det ble påvist litt beksot i skorsteinen. Saken er avsluttet hos brannvesenet. Rapporten er tilgjengelig hos megler.

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

Eiendommen har tinglyst rett til én parkeringsplass for bil ved snuplassen øst for Ålesundsvegen 279. Parkering kan også foretas langs E39 mot sør.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Adkomst til hytta skjer via gangveg/sti. Det er ikke kjørbare veg frem til hytta. Parkering skjer langs E39 på Ørskogfjellet.

Tilknytning vann: Eiendommen er registrert med kommunalt vannabonnement, jf. fremlagt faktura for kommunale avgifter for perioden juli–september 2026. Tilknytning avløp: Eiendommen er registrert med kommunalt avløpsabonnement, jf. fremlagt faktura for kommunale avgifter for perioden juli–september 2026.

Adgang til utleie

Boligen 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

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av hytte på eiendommen gnr. 93, bnr. 3 (tidligere Ørskog kommune), datert 11.06.1968. Byggemeldingen ble godkjent av Ørskog bygningråd i møte 10.06.1968, sak 84/68.

LOVLIGHETSVURDERING - TEGNINGER

Opprinnelig hytte

Det foreligger godkjente byggetegninger datert

10.06.1968. Det er avvik fra disse:

- Steinplatting i østre del av hytta er bygget inn og brukes i dag som vindfang og kjøkken.
- Kjøkkenet lå etter tegningene langs sørveggen i stuen. I dag ligger det i østre del og er skilt fra vindfanget med egen vegg.
- Planløsningen i vestre del er endret. Tegningene viser to soveavdelinger med skap imellom. I dag er det gang og to soverom langs vestveggen.

De opprinnelige tegningene har ikke rombenevnelser. Meglerforetaket har derfor ikke kunnet kontrollere om rommene i denne delen er godkjent for dagens bruk.

Tilbygg 1976

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg med stue, datert 14.06.1976. Det er avvik fra disse:

- Skillet mellom gang og stue er endret. Tegningene viser to åpninger, mens det i dag er én åpning.

De opprinnelige byggetegningene fra 1968 har ikke rombenevnelser. Meglerforetaket har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av rommene er i samsvar med godkjent bruk.

Tilbygg 1978

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg datert 20.03.1978. Det er avvik fra disse:

- Tilbygget er godkjent som vedbu, do og gang, men brukes i dag til bad, badstue og soverom. Bruksendringen er ikke omsøkt. Soverommet er dermed ikke godkjent for varig opphold, og bad og badstue er ikke godkjent som våtrom.
- Tegningene viser ytterdør og vindu i østveggen. I dag er det ett vindu og ingen ytterdør.

Terrasse

- Terrassen fremgår ikke av noen av de godkjente tegningene.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

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 boder, 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

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

Boligen går over et plan og inneholder:

BRA-i 75 kvm: Entré, spisestue, stue, bad, badstue, kjøkken, 2 soverom og et rom innredet som soverom

Bod:

BRA-e 8 kvm: Bod

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 24.09.2026, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen .

Standard

FRITIDSBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER

Innvendige overflater:

Vegger: trepanel.

Himling: trepanel.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter, over- og underskap samt benkeplate med treimitasjon. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebeholder. Det er montert plater på veggen over kjøkkenbenken. Kjøkkenet har frittstående komfyr med keramisk platetopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Badet har flislagt gulv, vegger med trepanel og fliser, samt himling med malt panel. Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil, gulvstående toalett og dusjnisje med forheng. Dusjing foregår direkte på flislagt gulv med sluk. Det er elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og vindu med luftemulighet. Fra badet er det adkomst til et panelkledd rom innredet som badstue. Ifølge egenerklæringen er servant, toalett, stoppekraner og armaturer til dusj og servant skiftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast og kobberør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Rør-i-rør er besikket i rørskap.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

- Varmesentral: Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall opplyst til 2016.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder med volum på 50 liter. Berederen er veggmontert i skap på badet og har effekt på 2 kW.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget har 230 V forsyning. Sikringsskapet er utstyrt med automatvern med jordfeilbeskyttelse, hovedbryter, overspenningsvern og strømmåler. Anlegget har både synlige og skjulte føringer.

- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Hvitevarer

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

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: 75 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 83 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, spisestue, stue, bad, badstue, kjøkken og 3 soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

Økonomi

Prisantydning

Kr. 1 890 000,-

Verditakst

Kr 1 900 000,-

Kommunale avgifter

Kr 11 480,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

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

Til informasjon så kan man på kommunens hjemmeside logge seg inn på "Min Eiendom" å endre

fakturahyppighet til eksempelvis månedlig fakturering dersom det er ønskelig.

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

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Eiendomsskatt

Kr 1 212,- pr 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten blir normalt fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Velforening/Huseierlag

Eiendommen er tilknyttet et privat veglag som består av 7 hytter. Veglaget har ansvar for brøyting og vedlikehold av felles adkomstvei, og kostnadene fordeles mellom medlemmene.

Selger opplyser at kostnaden for eiendommens andel var ca. kr 3 000 – 5 000 i fjor. Beløpet varierer fra år til år, blant annet ut fra snømengde og behov for vedlikehold, og det tas forbehold om endringer.

Formuesverdi - Primær

Kr. 57 000,- som primærbolig for 2026

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 228 000,- som sekundærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14

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

Omkostninger

kr. 1 890 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 47 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 67 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 957 240,- (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:

1508/692/36:
24.10.1975 - Dokumentnr: 106665 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Dvs: Jordskifteretten gjennomførte i 1975 en grensegangssak etter krav fra Statens vegvesen. Ved byggingen av daværende E69 over Ørskogfjellet ble flere grensemerker fjernet eller ødelagt. Saken gjaldt å sette ned nye merker og oppdatere grensebeskrivelsene for en rekke eiendommer langs veien, deriblant denne eiendommen (den gang gnr. 92 bnr. 36). Dokumentet gir ingen rettigheter eller plikter for eiendommen. Det gjelder grensene i området.

11.10.1968 - Dokumentnr: 103706 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:692 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1749658 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1523 Gnr:92 Bnr:36

01.01.2024 - Dokumentnr: 269858 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:692 Bnr:36

29.10.2025 - Dokumentnr: 1303389 - Bestemmelse om
parkering
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:692 Bnr:3
Dvs: Eiendommen har tinglyst rett til én parkeringsplass
for bil ved snuplassen øst for Ålesundsvegen 279. Retten
har gjeldt fra juni 2025, etter at eierne av Ålesundsvegen
279 og 287 dekket kostnadene med å utvide
snuplassen og opparbeide parkering i enden av veien.
Denne parkeringsplassen kommer i tillegg til en
oppstillingsplass for bil på parkeringsplassen ved
hovedveien. Retten hviler på gnr. 692 bnr. 3 og følger
eiendommen ved salg. Erklæringen har ikke kart, så den
nøyaktige plasseringen er ikke tegnet inn.

29.10.2025 - Dokumentnr: 1303389 - Bestemmelse om
veg
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:692 Bnr:3
Dvs: Den samme erklæringen bekrefter at eiendommen
har veirett frem til snuplassen, slik det tidligere er avtalt
med grunneier av veien. Retten hviler på gnr. 692 bnr. 3
og følger eiendommen ved salg.

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

Grunnboksdato

13.10.2026

Diverse opplysninger

Diverse

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en
del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter

eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og
boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og
overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm
og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha
lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav
på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven
§ 6-1.

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

22.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Adrian Haddal, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: adrian@notar.no

Ansvarlig megler

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

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag kr. 45 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://>

notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Ålesundsvegen 287

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Bygningstegninger - Tilbygg
- Situasjonsskart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- DOK-analyserapport
- Ledningskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
 Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
 ÅLESUND kommune
 gnr. 692, bnr. 36

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 24.09.2026

Rapportdato: 13.10.2026

Oppdragsnr.: 21643-1410

Eiendomsverdi ref nr: ML5049

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Alle vinduer i hytta ble utskiftet i 2017, utenom to vinduer mot sør i stue. De er fra starten av 2000-tallet. Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Begge dører ble skiftet i 2017. Terrasser er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Utvendige trapper er i treverk og betong. Trapp mot krypkjeller i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger og himlinger er kledd med trepanel. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling. Det er mursteinspipe med vedovn og sotluke/feieluke. Det er to krypkjellere under hytta. Krypkjelleren mot nord har lavere høyde. Det er lagt plast på bakken i regi av eier. I krypkjelleren mot sør er det støpt gulv. Etasjeskillet består av trebjelkelag med synlige bjelker og duk mellom bjelkene. Det er synlige rørføringer i rommet. Krypkjelleren mot sør benyttes i dag som lager/verksted. Eier har på egen hånd montert isolasjon i bjelkelaget og lagt vindspærre og lekter. Innvendig nivåforskjell mellom peisestuen og tilstøtende rom er løst med en kort tretrapp med to opptrinn. Trappen har tette opptrinn og overflatebehandlede trinn av tre. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper. Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører. Eier opplyste at det har vært mus i krypkjelleren, men ingen mus inne i hytta. Det er ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i hytta på befaringstidspunktet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eksakt alder på badet er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Badet har flislagt gulv, vegger med trepanel og fliser, samt himling med malt panel. Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil, gulvstående toalett og dusjnisje med forheng. Dusjing foregår direkte på flislagt gulv med sluk. Det er elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og vindu med luftemulighet. Varmtvannsbereider og rørinstallasjoner er plassert i et skap på badet. Fra badet er det adgang til et panelkledd rom innredet som badstue.

Ifølge egenerklæringen ble servant, toalett, stoppekraner og armaturer til dusj og servant skiftet i 2017. Arbeidene er opplyst utført av Ekornes Rør. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter, over- og underskap samt benkeplate med treimitasjon. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgrep blandebatteri. Det er montert plater på veggen over kjøkkenbenken. Kjøkkenet har frittstående komfyr med keramisk platetopp og kjøkkenventilator over komfyren. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstuen var oppført av tidligere eier, men var ikke ferdigstilt. Det ble montert lys, badstueovn og benker i regi av eier etter overtagelsen i 2017. Det er badstue med elektrisk badstueovn. Eier opplyser at badstueovnen fungerer, men denne er ikke testet eller vurdert som en del av oppdraget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av plast. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Montert i 2017. Varmtvannsbereider med volum på 50 liter. Bereideren er veggmontert i skap på badet. Typeskiltet angir produksjonsår 1996 og effekt på 2 kW. Det elektriske anlegget har 230 V forsyning. Sikringsskapet er utstyrt med automatvern med jordfeilbeskyttelse, hovedbryter, overspenningsvern og strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse fra System-Electro, merket med anleggsnummer 14913/2017. Anlegget har både synlige og skjulte føringer.

Selger opplyser at det er utført elektriske oppgraderinger fra 2017, og at det ble gjennomført el-kontroll sommeren 2026 uten bemerkninger. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på utførte arbeider. Kontrollrapport fra den opplyste el-kontrollen er heller ikke fremlagt. Arbeidenes omfang og kontrollens resultat er derfor uavklart.

Dokumentasjon på utførte arbeider og kontroll bør innhentes. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er registrert vorteplast på deler av bygningen. Fuksikring og drenering på øvrige deler av bygget er ukjent. Hytta har grunnmur av lettklinkerblokker, med utvendig pussede og malte overflater. Under bygningen er det krypkjeller og et kjellerrom med støpt gulv. Trebjelkelaget er understøttet av grunnmurene og innvendige blokkopplegg. Fundamenteringen under grunnmuren er ukjent. Forstøtningsmurene er utført i lettklinkerblokker. Eiendommen ligger i skrående terreng. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

Opplysningene under dette punktet bygger på fremlagt dokumentasjon, eiers opplysninger og eventuelle synlige forhold ved befaringen. Beskrivelsen utgjør ikke en fullstendig tilstandsvurdering

Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

av utvendige vann- og avløpsledninger, overvannsledninger eller avløp fra drenering. Skjulte ledningers tilstand, tetthet og funksjon kan ikke fastslås på dette grunnlaget. Fravær av registrerte avvik innebærer ikke nødvendigvis at anleggene er uten feil eller mangler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

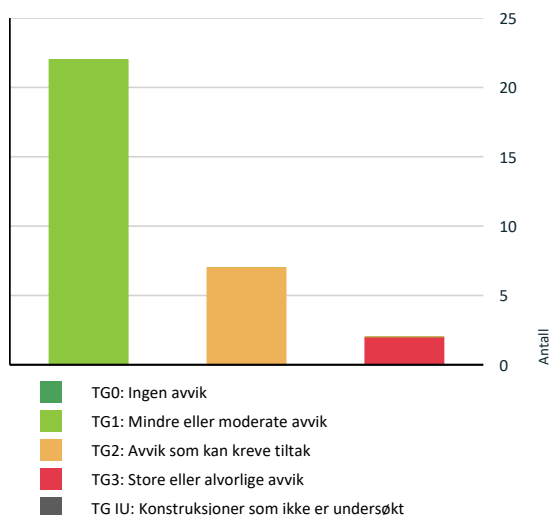
Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

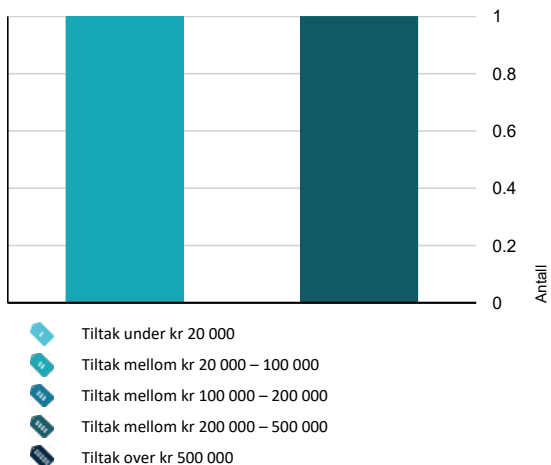


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper - krypkjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. [Gå til side](#)

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

! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Alle vinduer i hytta ble utskiftet i 2017, utenom to vinduer mot sør i stue. De er fra starten av 2000-tallet.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Begge dører ble skiftet i 2017.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i treverk og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendige trapper - krypkjeller

Beskrivelse

trapp mot krypkjeller i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større skjevheter og sprekker i trapp mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør utbedres for å rette opp skjevheter og tette sprekker, for å unngå videre forringelse, økt risiko for frostsprengning og redusert sikkerhet ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNENDIG

Overflater - gulv

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er kledd med trepanel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Krypkjeller

Beskrivelse

Det er to krypkjellerer under hytta. Krypkjelleren mot nord har lavere høyde. Det er lagt plast på bakken i regi av eier. I krypkjelleren mot sør er det støpt gulv. Etasjeskillet består av trebjelkelag med synlige bjelker og duk mellom bjelkene. Det er synlige rørføringer i rommet. Krypkjelleren mot sør benyttes i dag som lager/verksted. Eier har på egen hånd montert isolasjon i bjelkelaget og lagt vindsperre og lekter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt forhøyet fuktighet i treverket i begge krypkjellerne.

Det er registrert ventiler, men det kunne med fordel vært flere ventiler for å sikre tilstrekkelig utlufting av krypkjellerne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres flere ventiler for å sikre tilstrekkelig utlufting av krypkjellerne, og fuktforholdene bør følges opp jevnlig og ytterligere undersøkelser må påregnes.

Forhøyet fuktighet i treverket kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innendig nivåforskjell mellom peisestuen og tilstøtende rom er løst med en kort tretrapp med to opptrinn. Trappen har tette opptrinn og overflatebehandlede trinn av tre. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyste at det har vært mus i krypkjelleren, men ingen mus inne i hytta. Det er ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i hytta på befaringstidspunktet.

VÅTROM

ETASJE > BAD



Generell

Beskrivelse

Eksakt alder på badet er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Badet har flislagt gulv, vegger med trepanel og fliser, samt himling med malt panel. Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil, gulvstående toalett og dusjnisje med forheng. Dusjing foregår direkte på flislagt gulv med sluk. Det er elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og vindu med luftemulighet. Varmtvannsbereder og rørinstallasjoner er plassert i et skap på badet. Fra badet er det adkomst til et panelkledd rom innredet som badstue.

Ifølge egenerklæringen ble servant, toalett, stoppekraner og armaturer til dusj og servant skiftet i 2017. Arbeidene er opplyst utført av Ekornes Rør. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter, over- og underskap samt benkeplate med treimittasjon. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er montert plater på veggen over kjøkkenbenken. Kjøkkenet har frittstående komfyr med keramisk platetopp og kjøkkenventilator over komfyren.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen var oppført av tidligere eier, men var ikke ferdigstilt. Det ble montert lys, badstueovn og benker i regi av eier etter overtakelsen i 2017.

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er badstue med elektrisk badstueovn. Eier opplyser at badstueovnen fungerer, men denne er ikke testet eller vurdert som en del av oppdraget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Montert i 2017.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider med volum på 50 liter. Bereideren er veggmontert i skap på badet. Typeskiltet angir produksjonsår 1996 og effekt på 2 kW.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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

Det elektriske anlegget har 230 V forsyning. Sikringsskapet er utstyrt med automatvern med jordfeilbeskyttelse, hovedbryter, overspenningsvern og strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse fra System-Electro, merket med anleggsnummer 14913/2017. Anlegget har både synlige og skjulte føringer.

Selger opplyser at det er utført elektriske oppgraderinger fra 2017, og at det ble gjennomført el-kontroll sommeren 2026 uten bemerkninger. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på utførte arbeider. Kontrollrapport fra den opplyste el-kontrollen er heller ikke fremlagt. Arbeidens omfang og kontrollens resultat er derfor uavklart.

Dokumentasjon på utførte arbeider og kontroll bør innhentes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på de elektriske arbeidene selger opplyser er utført fra 2017. Rapport fra opplyst el-kontroll sommeren 2026 mangler også. Arbeidens omfang og kontrollens resultat kan derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Samsvarserklæringer og tilhørende dokumentasjon må innhentes fra utførende elektrovirksomhet. Rapport fra el-kontrollen i 2026 må fremskaffes, inkludert dokumentasjon på eventuell lukking av avvik. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og eventuelle utbedringsbehov.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Det er registrert vorteplast på deler av bygningen. Fuktisikring og drenering på øvrige deler av bygget er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vorteplast på deler av bygningen. Fuktisikring og drenering på øvrige deler av bygget er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig fuktisikring og drenering på de delene av bygget hvor dette er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta har grunnmur av lettklinkerblokker, med utvendig pussede og malte overflater. Under bygningen er det krypkjeller og et kjellerrom med støpt gulv. Trebjelkelaget er understøttet av grunnmurene og innvendige blokkopplegg. Fundamenteringen under grunnmuren er ukjent.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er utført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

Opplysningene under dette punktet bygger på fremlagt dokumentasjon, eiers opplysninger og eventuelle synlige forhold ved befaringen. Beskrivelsen utgjør ikke en fullstendig tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, overvannsledninger eller avløp fra drenering. Skjulte ledningers tilstand, tetthet og funksjon kan ikke fastslås på dette grunnlaget. Fravær av registrerte avvik innebærer ikke nødvendigvis at anleggene er uten feil eller mangler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående, uisolert bod oppført i bindingsverk av tre med stående, malt trekledning. Pulttak med synlige tresperrer og tekking av profilerte metallplater. Innvendig har boden synlig bindingsverk og takkonstruksjon uten innvendig kledning. Adkomst via utvendig tretrapp og malt dør. Bodene benyttes til oppbevaring av ved og utstyr.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Fritidsbolig: Entré, Spisestue, Stue, 3 Soverom, Bad, Badstue, Kjøkken

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 500 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og 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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000

Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



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

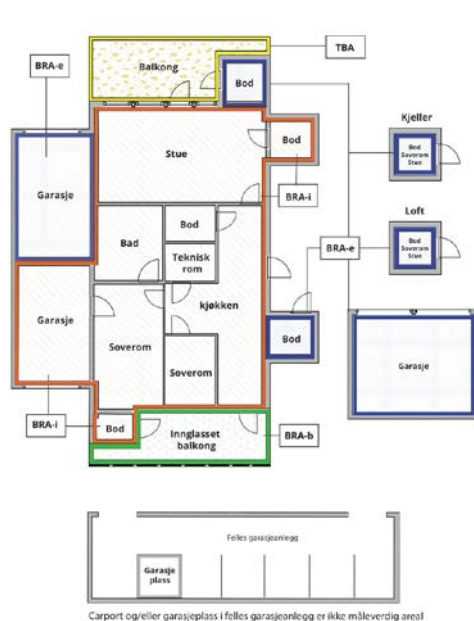
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 overtredder. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	
SUM	75				
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, spisestue, stue, soverom, soverom, soverom, bad, badstue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingenør
	Kåre Skram	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	692	36		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ålesundsvegen 287							
Hjemmelshaver							
Håvik Ann-Karin, Skram Kåre							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hytteområde på Ørskogfjellet i Ålesund kommune, med adresse Ålesundsvegen 287, 6240 Ørskog. Eiendommen er registrert med gnr. 692, bnr. 36 og er bebygd med fritidsbolig. Området har skogs- og naturterreng. Eiendommen ligger nær hovedvegen, og kommunens kartgrunnlag viser registrering i rød støysone for vegtrafikk.

Adkomstvei

Adkomst til hytta skjer via gangveg/sti. Det er ikke kjørbær veg frem til hytta. Parkering skjer langs E39 på Ørskogfjellet. Det er uavklart om eiendommen har tinglyste eller avtafestede parkeringsrettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er registrert med kommunalt vannabonnement, jf. fremlagt faktura for kommunale avgifter for perioden juli–september 2026.

Tilknytning avløp

Eiendommen er registrert med kommunalt avløpsabonnement, jf. fremlagt faktura for kommunale avgifter for perioden juli–september 2026.

Regulering

Ifølge kommunens planopplysninger datert 05.10.2026 omfattes eiendommen av reguleringsplan «Ørskogfjellet 1», plan-ID 15231989001, vedtatt 22.06.1989. Reguleringsformålet er fritidsbebyggelse. Eiendommen er også avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Ørskog, vedtatt 01.06.2006.

Kommunen opplyser at eiendommen berøres av pågående planarbeid for «E39/E136 Brusdalen–Vestnes kommunegrense – Kommunedelplan», plan-ID 2023007165. Konsekvensene for eiendommen er uavklart.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng og har partier med gress, trær og naturlig vegetasjon samt gangarealer med heller. Kommunen opplyser at eiendommen er registrert som en sirkeleiendom uten avklarte eiendomsgrenser i matrikkelen. Det registrerte, beregnede arealet på 96,9 m² kan derfor ikke legges til grunn som faktisk tomteareal. Selger opplyser at tomten ikke er oppmålt, men er merket med steiner. Faktisk tomteareal og grenseforløp er uavklart.

Ålesundsvegen 287 , 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG
Gnr 692 - Bnr 36
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkellesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

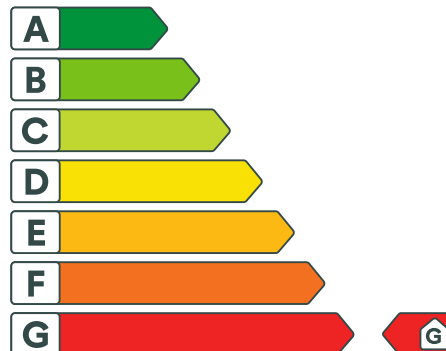
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*



Energiattest



Adresse Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG	
Dato for energimerking 13.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-368225
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 179968479
Gårdsnummer 692	Bruksnummer 36
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 75,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
434,39



Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG

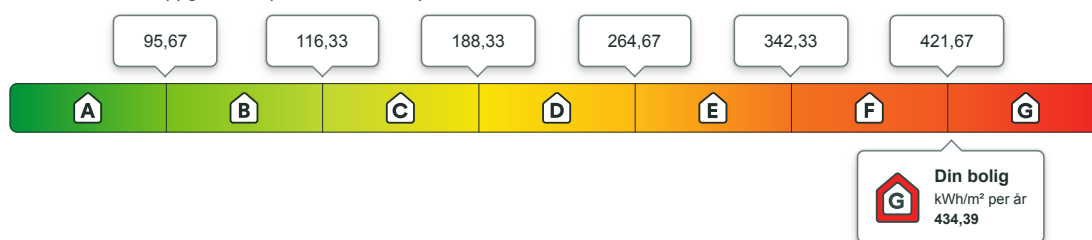


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
30 603,97

kWh/m² per år
408,05

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



Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG



Detaljering

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

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



Ålesundsvegen 287, 6240 ØRSKOG



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér inne-temperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0194/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann-Karin Håvik	Kåre Skram
Gateadresse	
Ålesundsvegen 287	
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 2-0194/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AH, KS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny vask, nytt toalett, nye stoppekraner, nytt armatur på kjøkkenet og rør under vasken, la ut vann til kranen ute, nye armaturer på dusj og vask i 2017.

Arbeid utført av

Ekornes Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I den største delen av kjelleren er det tegn til fuktinnsalg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt inspeksjon av på begge piper av feier.

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

Beskrivelse

Oppservert noen mus i krypkjeller. Pleier å sette ned noen musefeller. Ingen mus observert i hytten.

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

Det har blitt gjort elektriske oppgraderinger fra tidsrommet 2017. Selger kan fremskaffe dokumentasjon på utført arbeid ved behov.

Arbeid utført av

Firma ble kjøpt opp av Bra elektro Brattvåg

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

Nettopp utført el-kontroll i sommer 2026 da var alt i orden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0194/26

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Det er bygget ny terrasse i tidsperioden 2019, 2020 og 2023 (gjort ved egeninnsats). Taket var nytt i 2019 og ble gjort av faglært (selger kan fremskaffe dokumentasjon på arbeidet ved behov).

 Arbeid utført av

Kan fremskaffes ved behov.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Tomten er ikke oppmålt men merket med steiner.
--

Document reference: 2-0194/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0194/26

E-Signing validated

secured by 

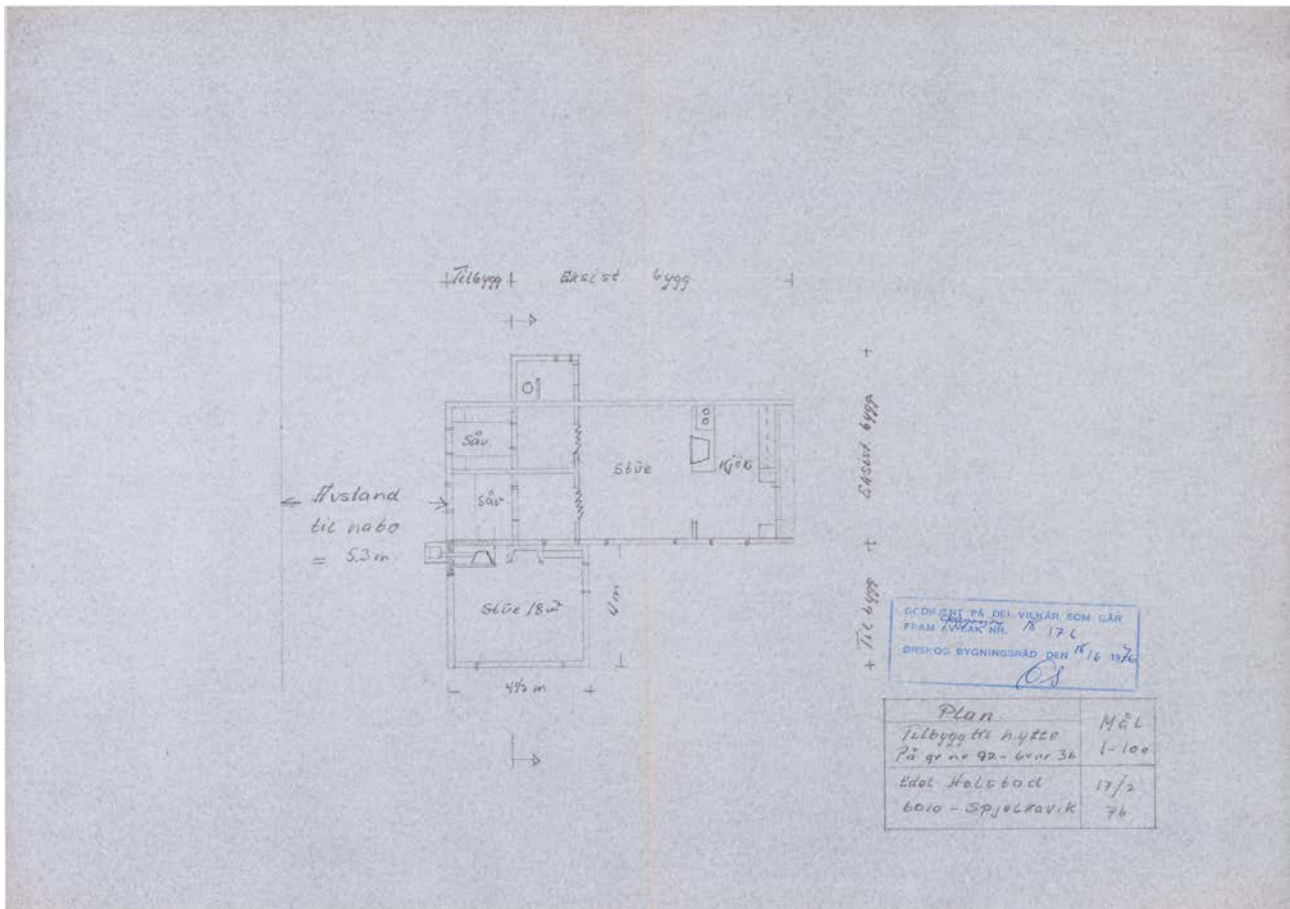
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Karin Håvik	85084a395383c85ad3fdc 8cdf0a834b1c5260f0a	15.09.2026 16:22:14 UTC	Signer authenticated by One time code

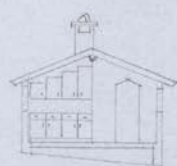
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Skram	6c6c178677e2217baf0952 956d88377006ca4b78	15.09.2026 11:04:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0194/26

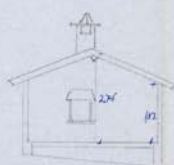
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



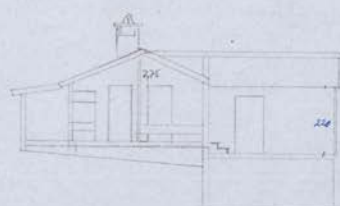




Snitt A



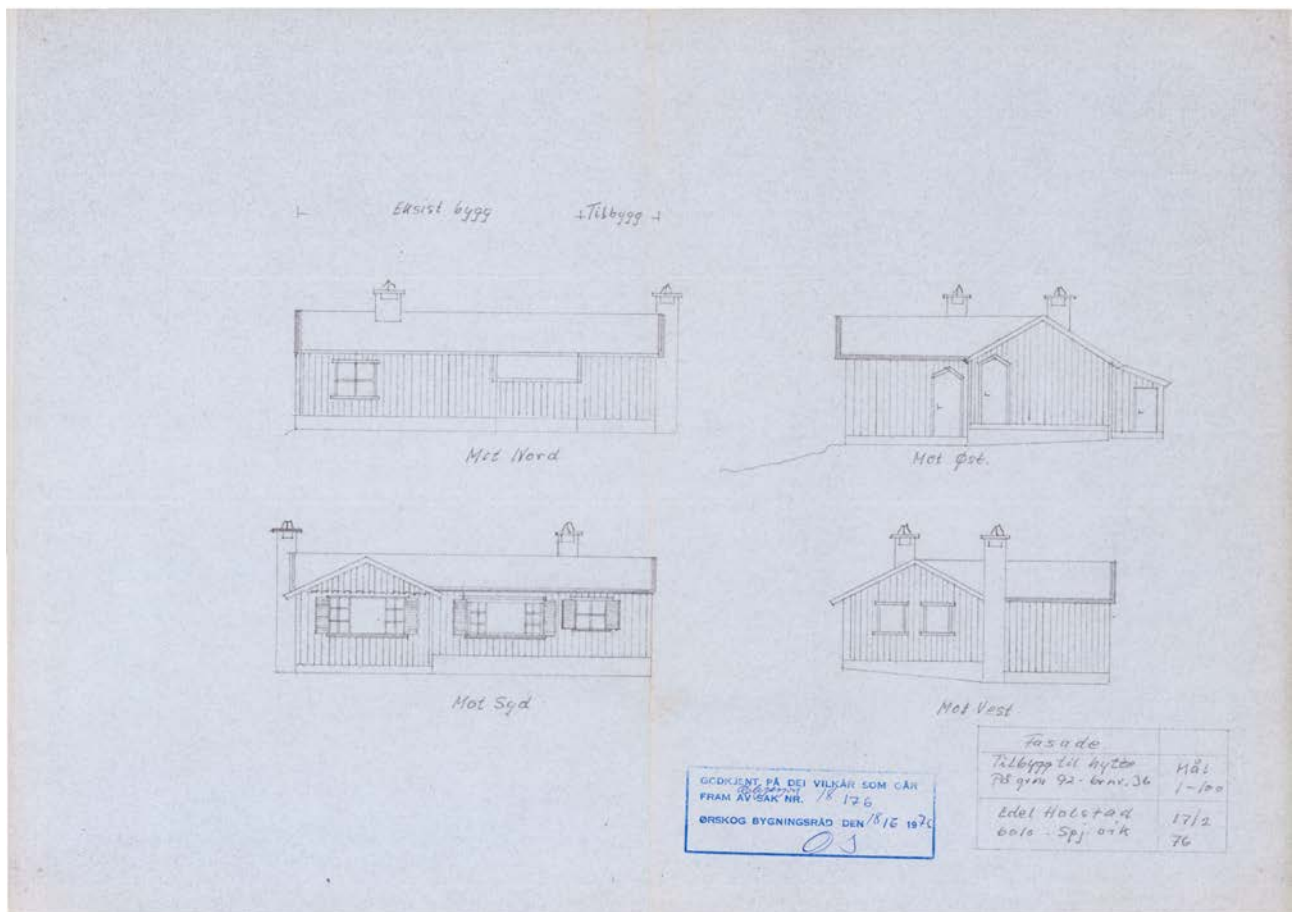
Snitt B

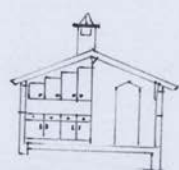


Snitt C

GODKJENT PÅ DET VILKÅR SOM GÅR
 FRAM AV DENNE NR. 18/76
 ØRSKODS BYGNINGSRÅD DEN 19/6 1876
 O.S.

Snitt	M&L
Tilbygg til hytte	1-100
901 - 400 92/30	
Edol Holstad	17/2
6010 SPJ. v. K.	76

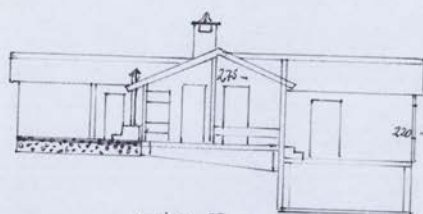




Snitt A



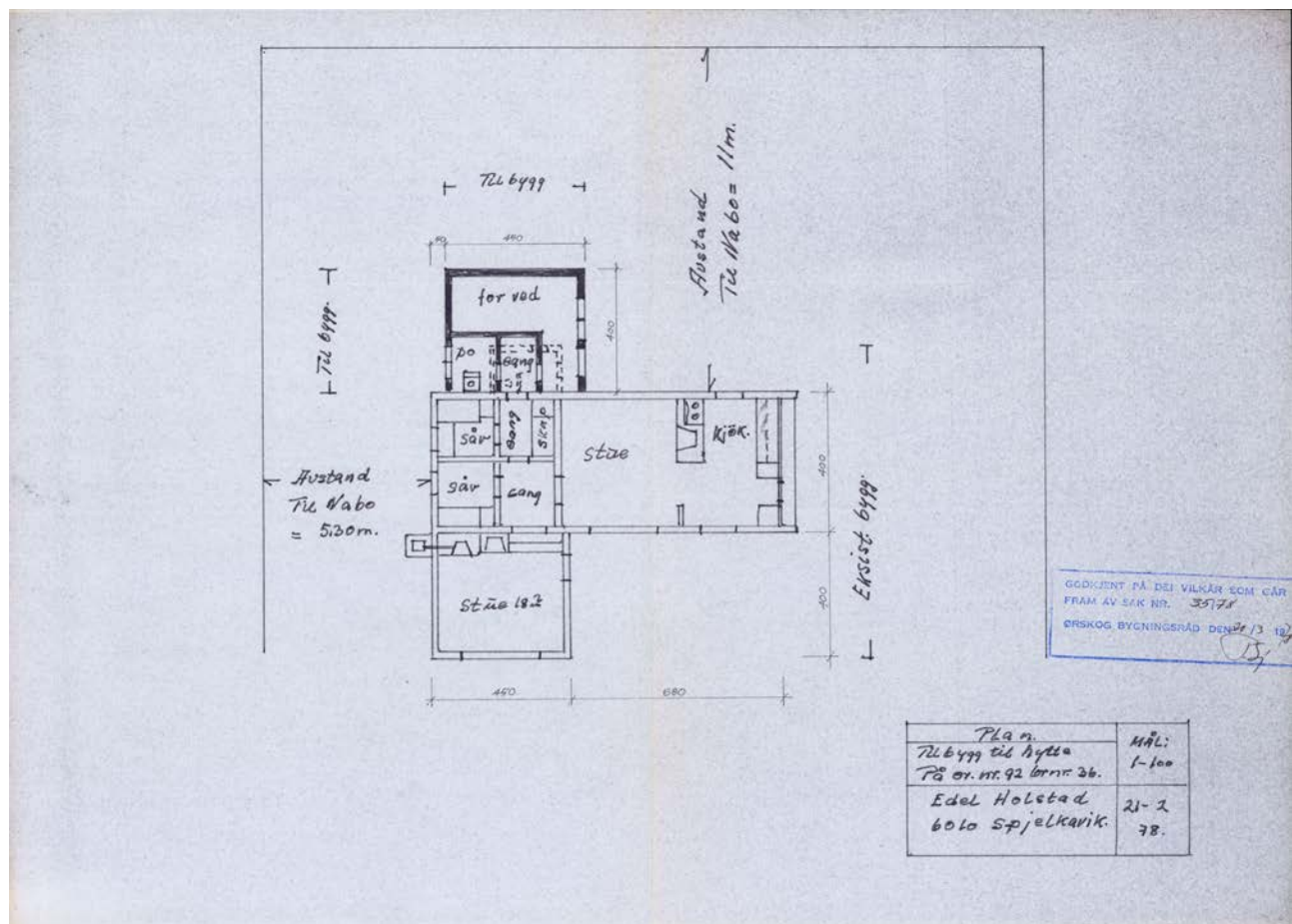
Snitt B.

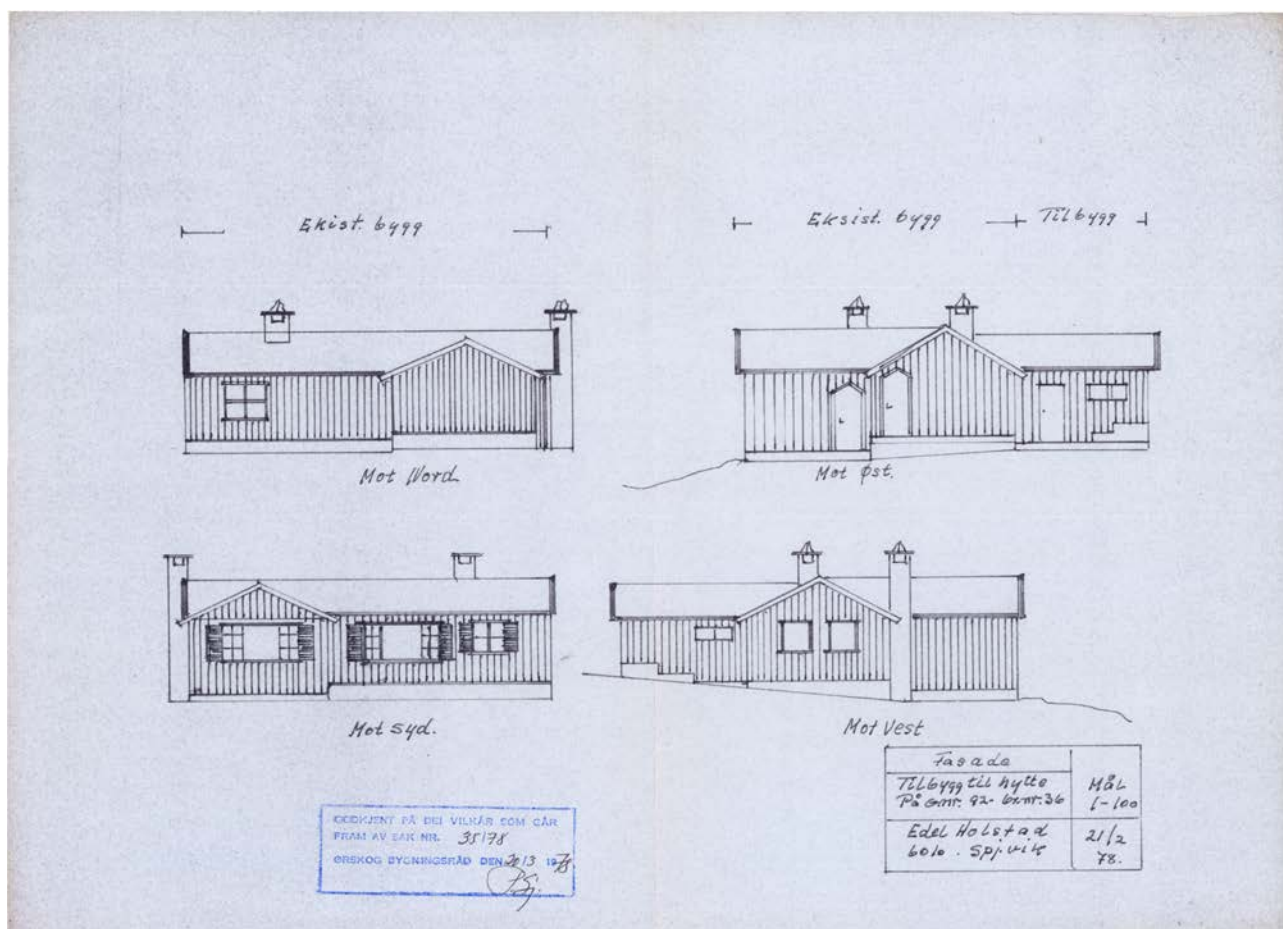


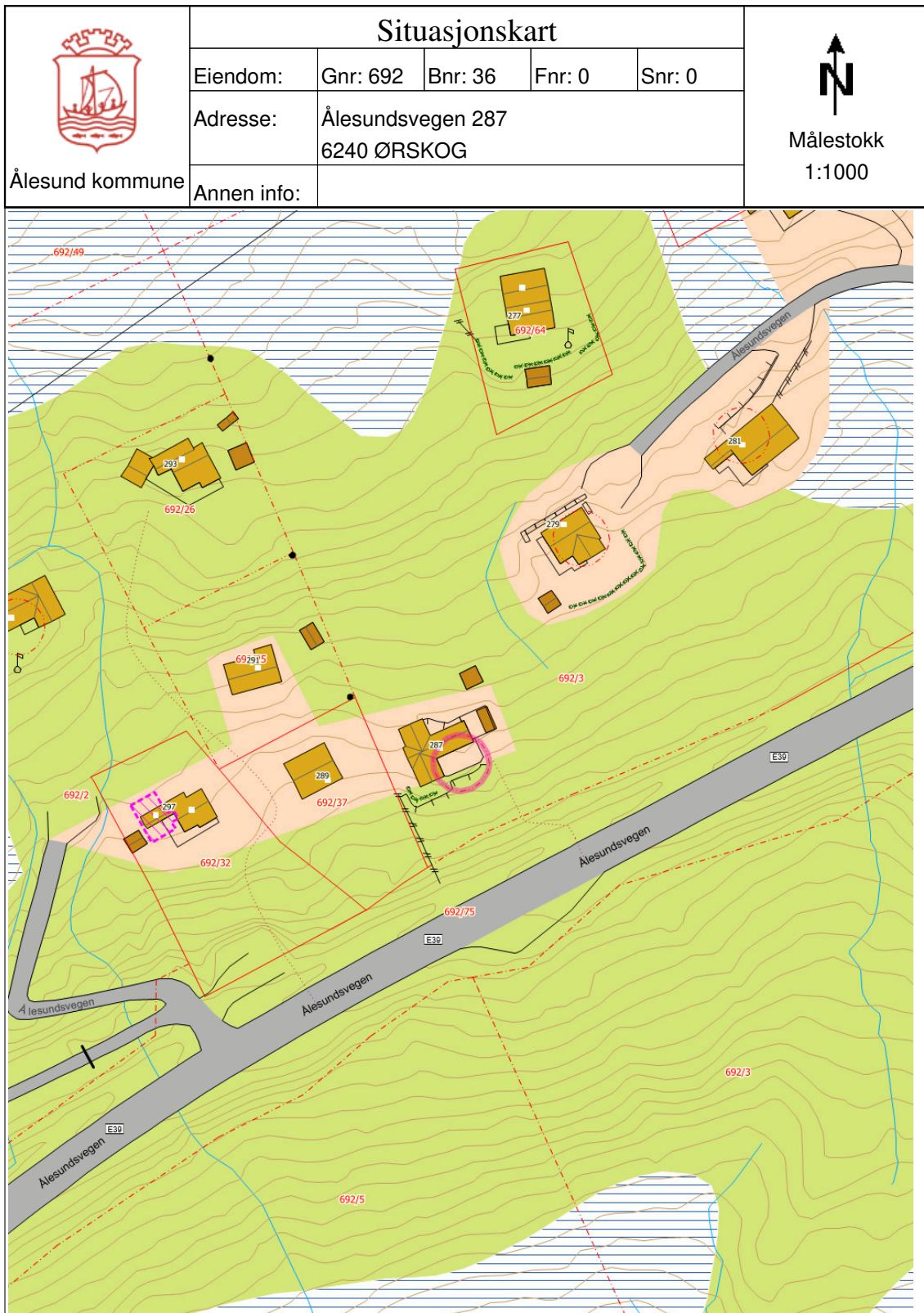
Snitt C.

Snitt	Mål
Till bygg till hytte	1-100
På anlit. 92, 61 an. 36,	
Edel Holstad	21/2
6010 spj. vid.	78.

ODKJENT PÅ DEN VILKÅR SOM GÄR
FRAM AV LÅN NR. 35/77
ERKÄNS BERNHARDSEN DEN 20/3 1878
L. S.



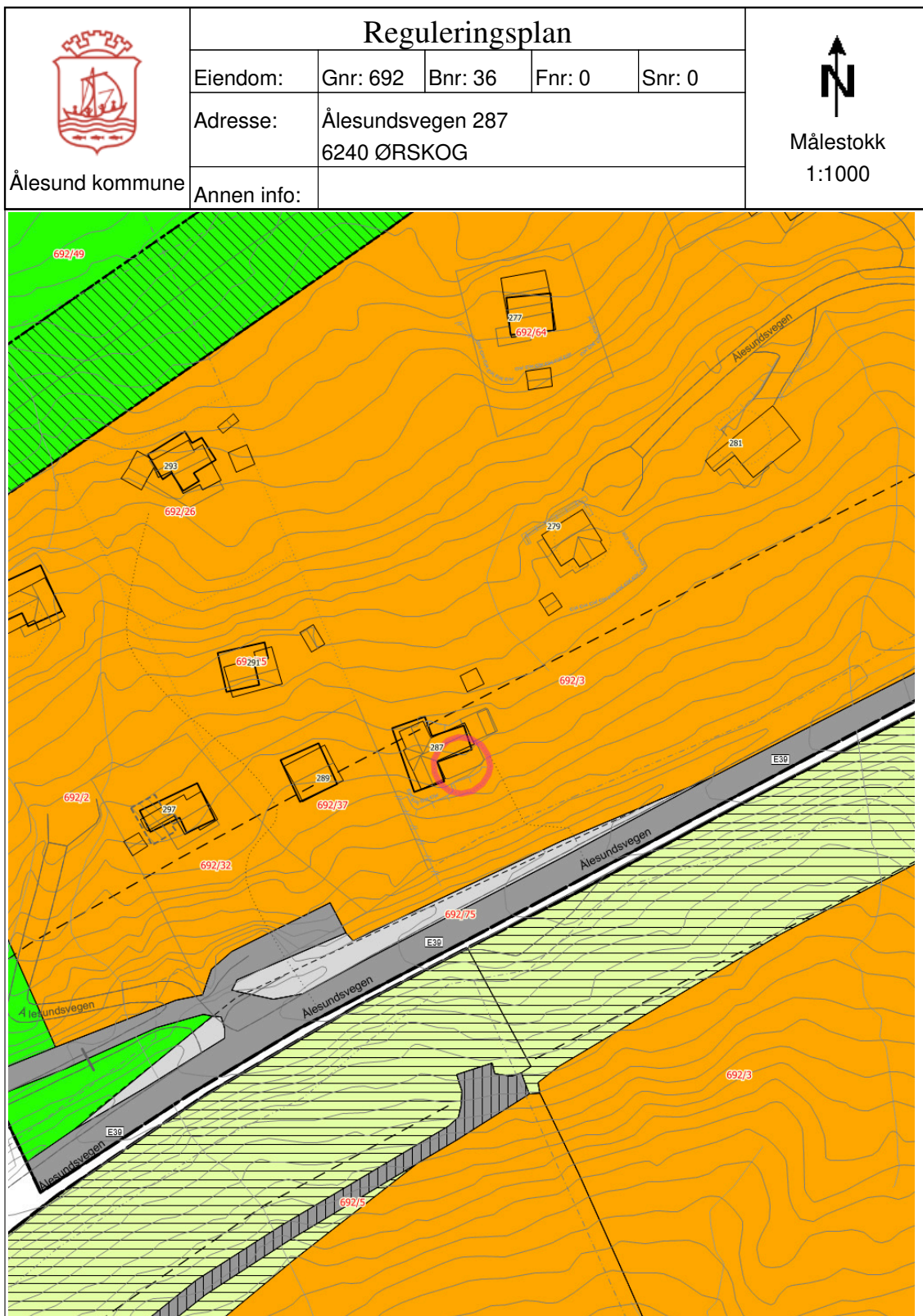




Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Mast
 Trase	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekan	 Sti på bru	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig
 Veg	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
Eiendomsteig	 Bebygd område	 Myr
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Trase	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Sti på bru	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
Eiendomsgrense fiktiv	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Frisiktlinje	Høyspenningsanlegg
Fritidsbebyggelse	Kjøreveg	Annen veggrunn
Offentlig friområde	Privat veg	Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

18.02.1988.

REGULERINGSFØRESEGNER

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Arealbruken innan planen er inndelt i fylgjande reguleringsføremål:

1. BYGGEOMRADE:
 - Hytteområde
 - Off. bebyggelse
 - Forretninger
2. TRAFIKKOMRADE:
 - Køyrebane, grøfter, trafikkareal
 - Parkeringsplasser
 - Gangveggar, fortau
3. FRIOMRADE:
 - Turveg
 - Park
 - Friområde
4. SPESIALOMRADE:
 - Renseanlegg
 - Pumpestasjon o.l. komm.tekn.anlegg
5. FELLESFØRESEGNER

1. BYGGEOMRADE

1.1 HYTTEOMRADE

Alle hytter skal ha mønetak. Dei kan oppførast i berre ein etasje (med eventuelt hems).

Hytte kan ha inngjerding, men denne må ikkje vere til hinder for ferdsel i området.

All parkering av bilar skal skje på felles parkeringsplass ved riksvegen.

Ved handsaming av byggemelding skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form, ein rett materialbruk og harmonisk fargebruk.

1.2 OMRADE FOR OFF. BEBYGGELSE

Området i planen er knytt til Forsvaret sine øvingsområde.

Bebyggelsen kan oppførast i inntil 2 høgder. Bebyggelsestype, utforming, avkøyrsløse, parkering, beplantning m.v. skal avgjerast av bygningsrådet og Forsvaret i fellesskap.

1.3 OMRADE FOR FORRETNINGSBYGG

Bygget kan oppførast i inntil 2 høgder. Bygningsrådet kan tillate at ein mindre del av bygget blir innreidd til bustadformål.

Bruk av forretningsområda skal vere knytt til turisme og turistnæring/serviceindustri.

Det skal utarbeidast ein samla bebyggelsesplan for heile arealet før byggemelding kan godkjennast. I denne planen skal det framgå bygget si tilpassing til ikringliggende bygningar, terreng og vegetasjon.

Illustrasjonsplanen/bebyggelsesplanen viser dei ulike forretningsområda si utnytting. Denne illustrasjonen er retningsgjevande. Tomtedeling innanfor dei ulike einingane (forretningsområda) må godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet skal påsjå at tomtene får ein naturleg og tilstrekkeleg storleik for å kunne tilpassast ei samla utbygging.

Innan forretningsområdet skal det visast nødvendig parkeringsareal og losse/lasteareal.

2. TRAFIKKOMRADE

2.1 KØYREBANE

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på totemark.

2.2 GANGVEGAR, FORTAU, TURVEGAR.

Det er i planen innregulert ein del gangvegar/turstiar. Bygningsrådet kan i særskilde høve tillate at gangvegar blir nytta som adkomstveg til einskilde hytter.

Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt vert hindra. (over 0,5 m).

3. FRIOMRADE

3.1 Friområda skal opparbeidast og handsamast etter særskilde planer godkjende av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan tillate oppført bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til leik, idrett eller sport.

Det skal spesielt leggjast vekt på at desse ikkje er til hinder for generell bruk av områda.

Bygningsrådet skal i kvart einskild høve godkjenne byggearbeidet.

4. SPESIALOMRADE

4.1 Planen viser område for renseanlegg/pumpestasjon.

Oppføring av byggverk på areala skal skje etter bygningsrådet si vurdering av byggemelding.

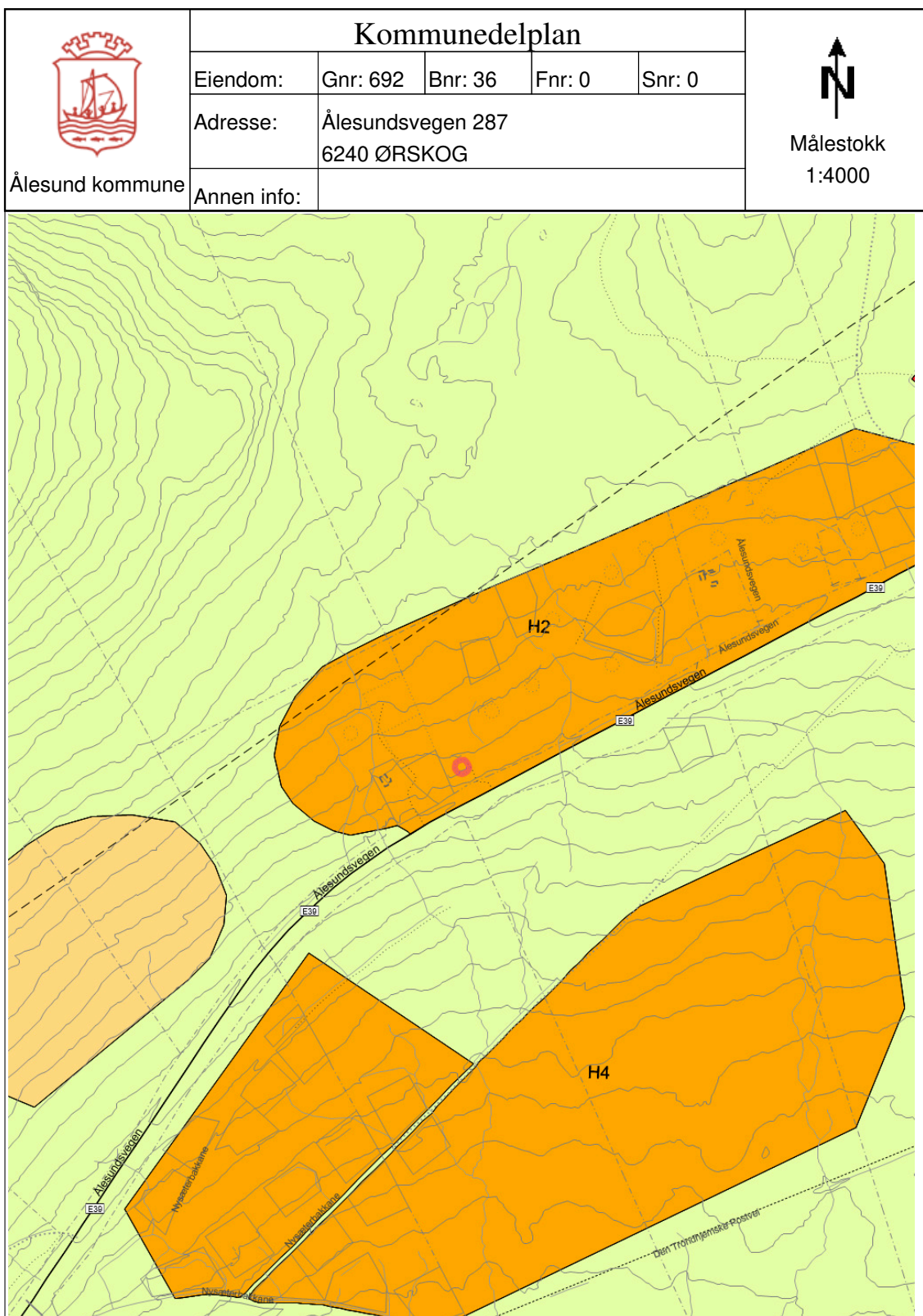
5. FELLESFØRESEGNER

5.1 Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til bygningslova og byggeføresegnene og dei gjeldande bygningsvedtektene for kommunen.

Det er ikkje tillate ved private servitutter å etablere tilhøve som er i strid med reguleringsføresegnene.

5.2 Unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet.

Alle unntak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.

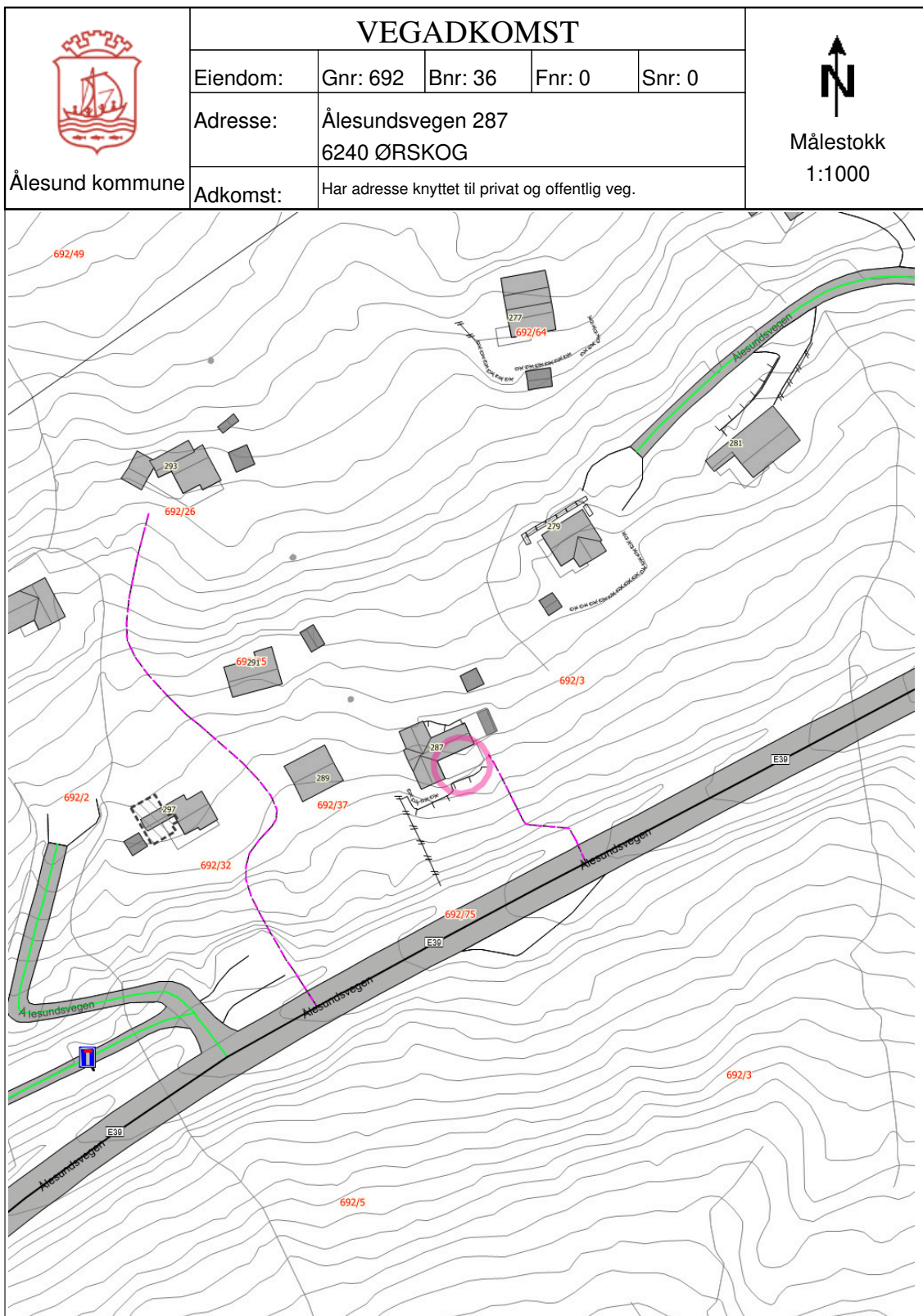


Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv
Frittstående mur	Loddrett mur	Stikkrenne
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Elv og bekk	Kanal og grøft	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Kraftledning - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Fritidsbebyggelse - Nåværende	Offentlige bygninger - Nåværende
Fritidsbebyggelse - Fremtidig	LNF-område - Nåværende	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktovæg midtlinje			
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata			
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning	Datakabel	Gassledning	Trekrør
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	PF Plasskrevende varer	
BS Brannstasjon	P Parkering	O Omsorgssenter	
O Deponi	S Skole	T Terminal	
G Gravsted			
H Sykehus			
K Kontor			
F Forretning			



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Vegsperring NVDB vegnett+	Kjøreveg	Kjøreveg
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Sti
Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	Mast	Trase
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Sti på bru	Sti	Sti
Sti	Vegbom	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund
Elv og bekk	Elv og bekk	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Fritidsbolig	Veg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

 Ålesund kommune	Alle datasett (DOK)
---	------------------------------

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	692	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.

Berørte datasett (12)

[Byggeforbudssoner kraftledninger](#)

[Marin grense](#)

[Løsmasser](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Nedbørfelt til hav](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord](#)

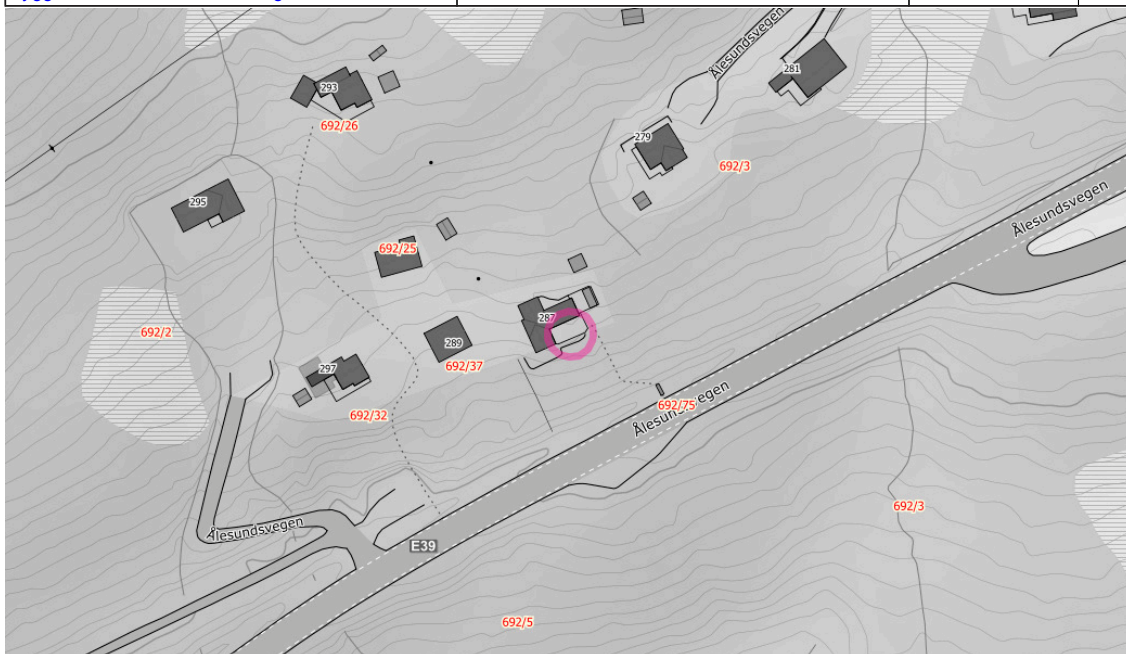
[Vassdragsområde](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Stormflo og havnivå](#)

Energi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	2025-03-07	Kart



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Delfelt	1	x		96.89m ²

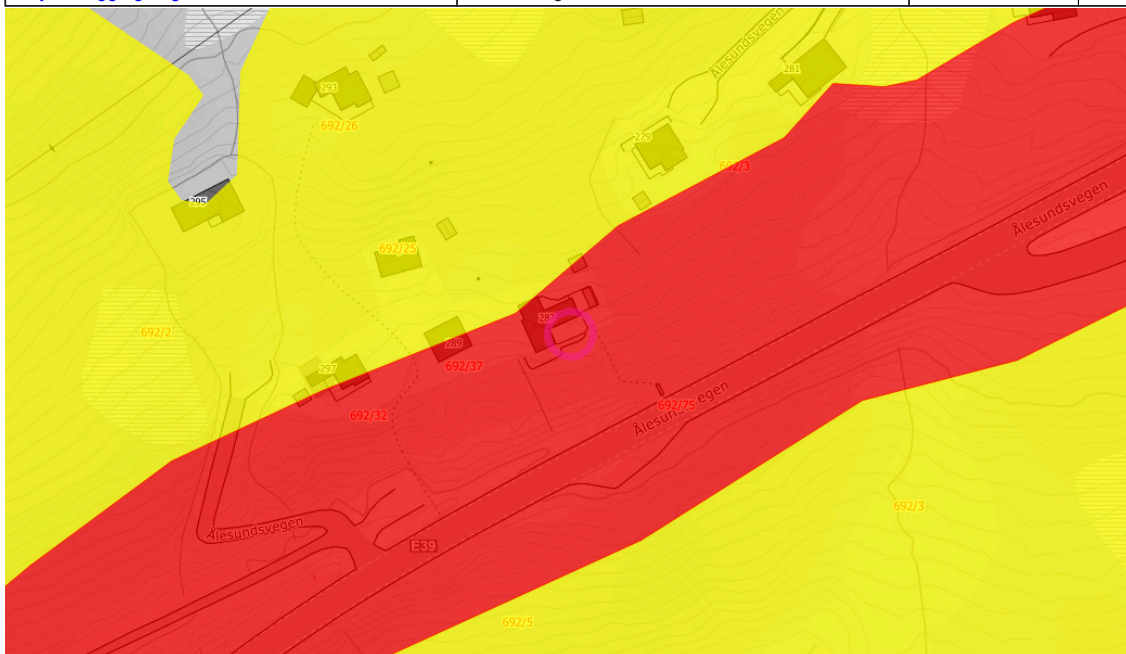
Tema uten treff:

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
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

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-08-25	Kart



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)	■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)
--	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		96.89m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Gul støy sone lufthavn

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

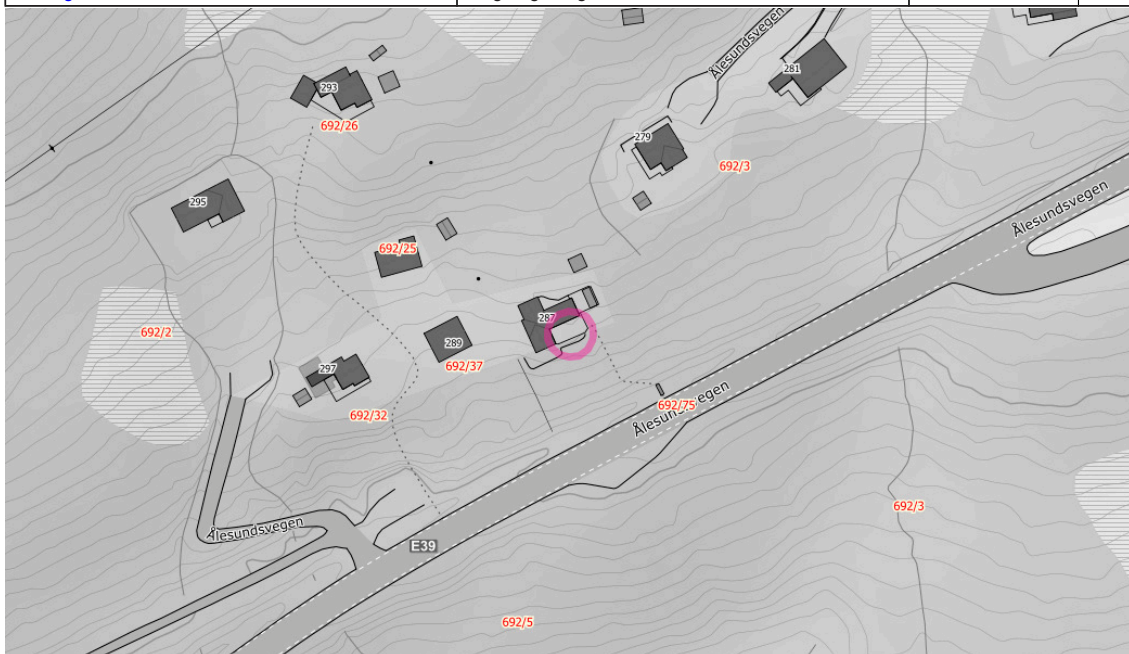
Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Marin grense	Norges geologiske undersøkelse	2024-01-23	Kart

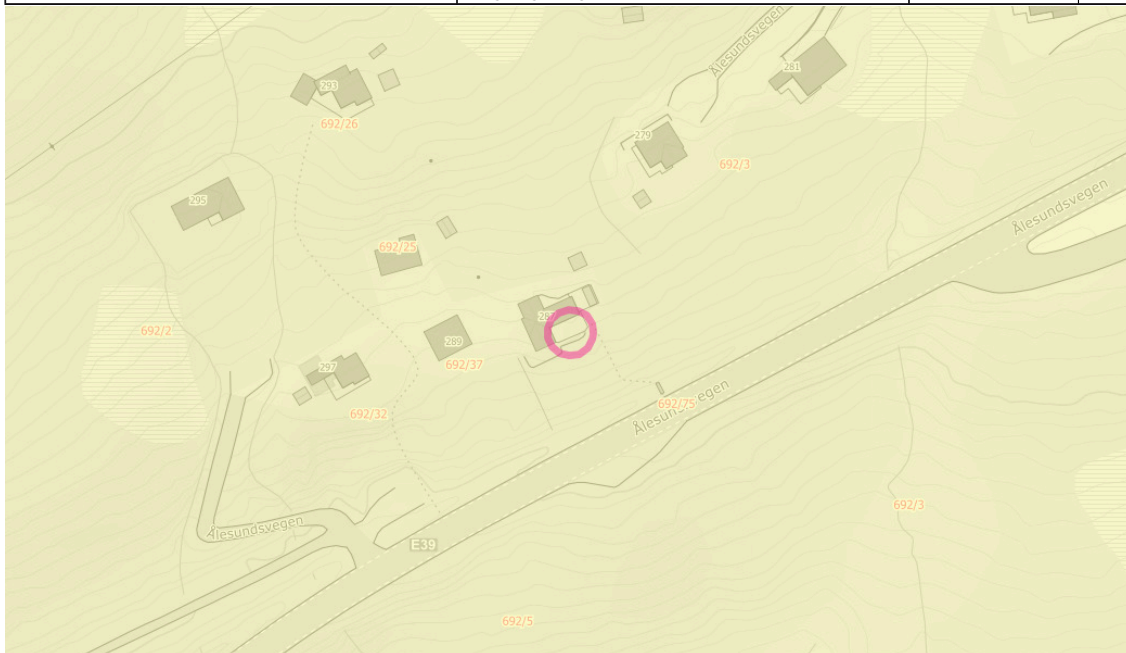


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		96.89m ²

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 med lite eller ingen marin påvirkning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		96.89m ²

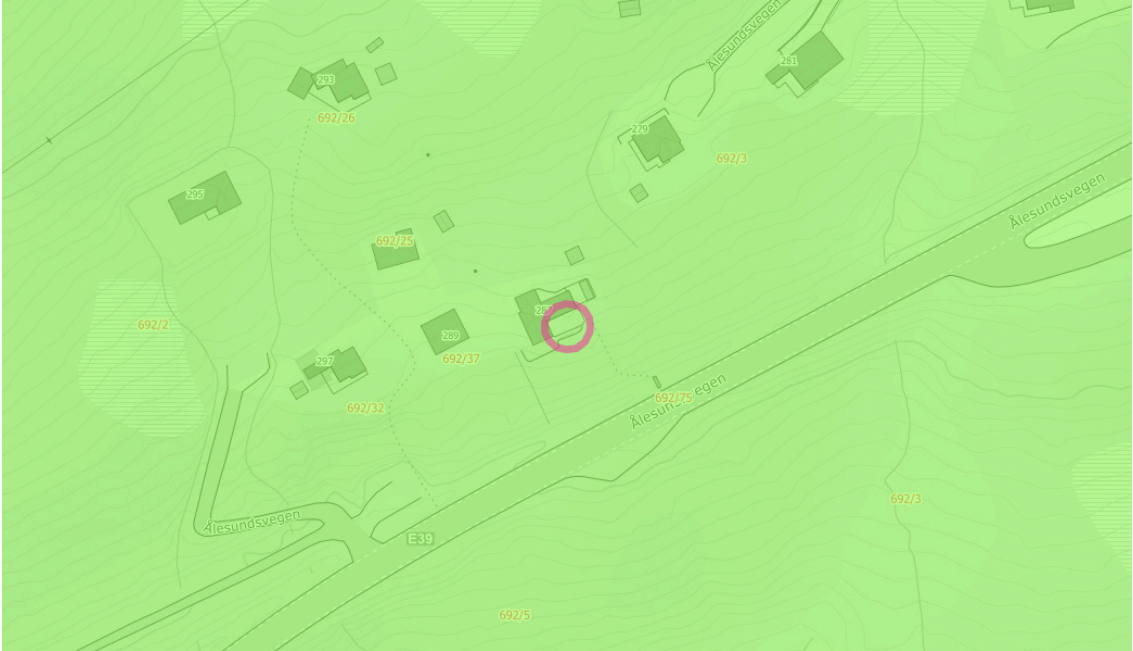
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



■ Løsmasser - Tykk morene

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		96.89m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Breelvavsetning

Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Steinbreavsetning

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Forvittringsmateriale

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

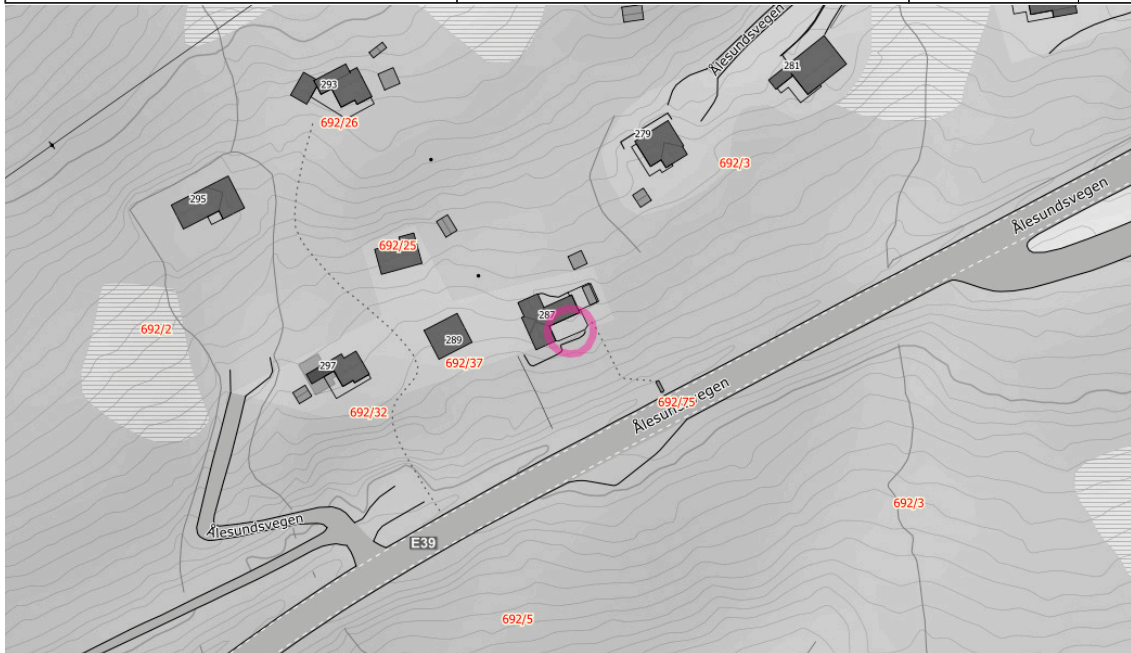
Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Skredmateriale

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



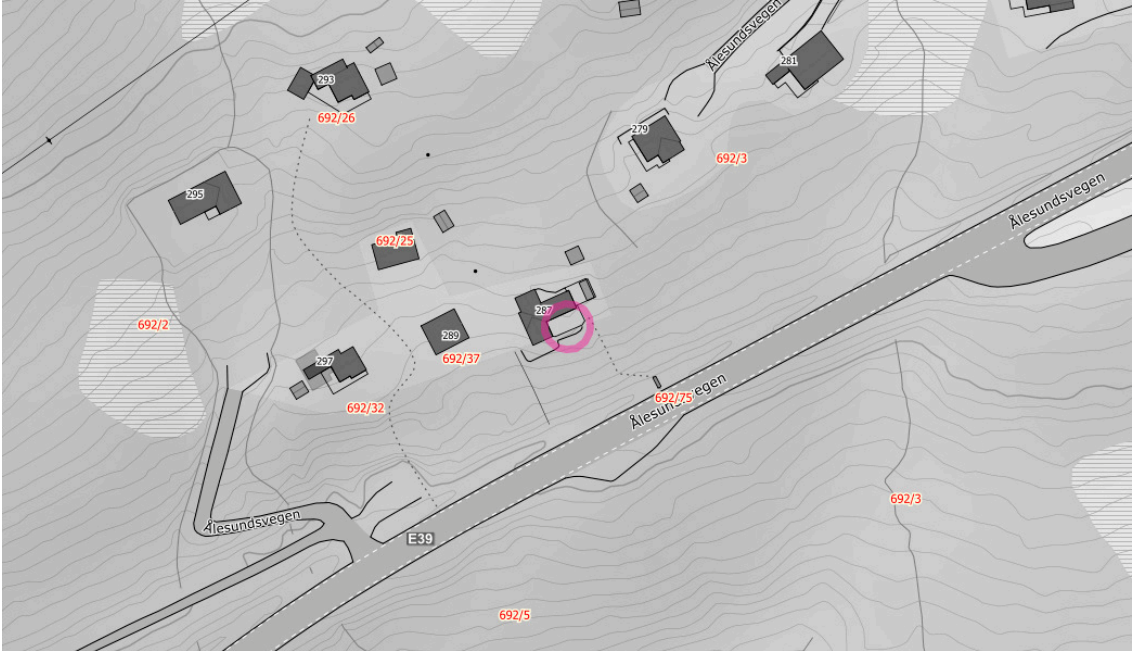
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		96.89m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Nedbørfelt til hav	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		96.89m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Innenlandslandskap	1	x		96.89m ²

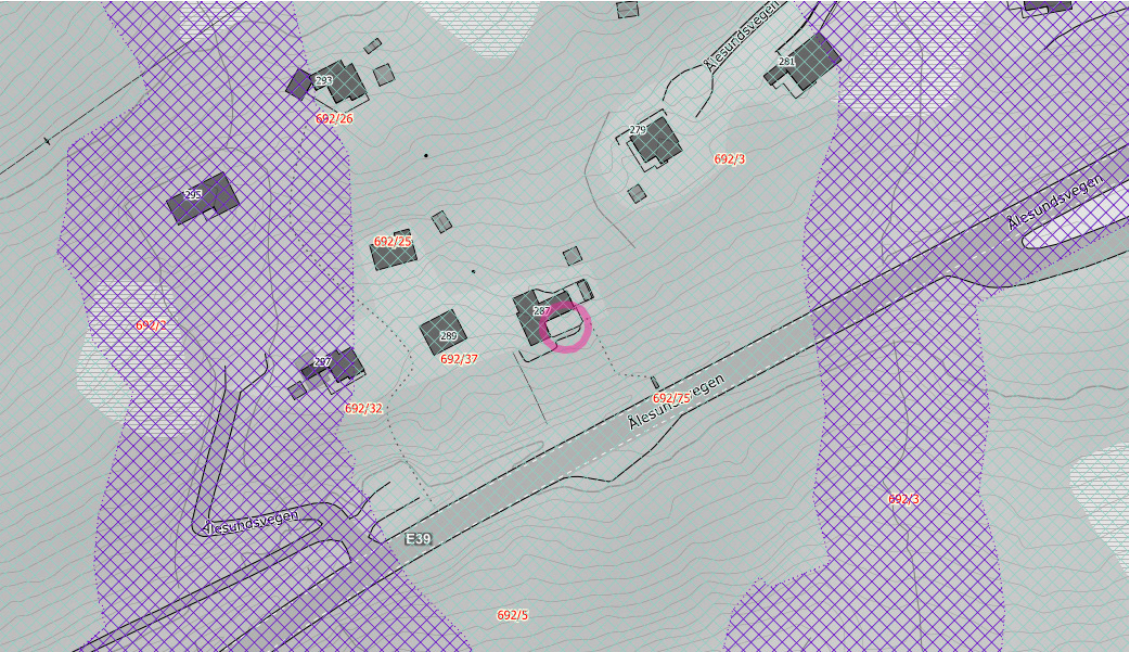
- Naturtyper - Svært viktig og viktig
- Naturtyper - Kalklindeskog
- Naturtyper - Slåttemyr
- Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Kystlandskap

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



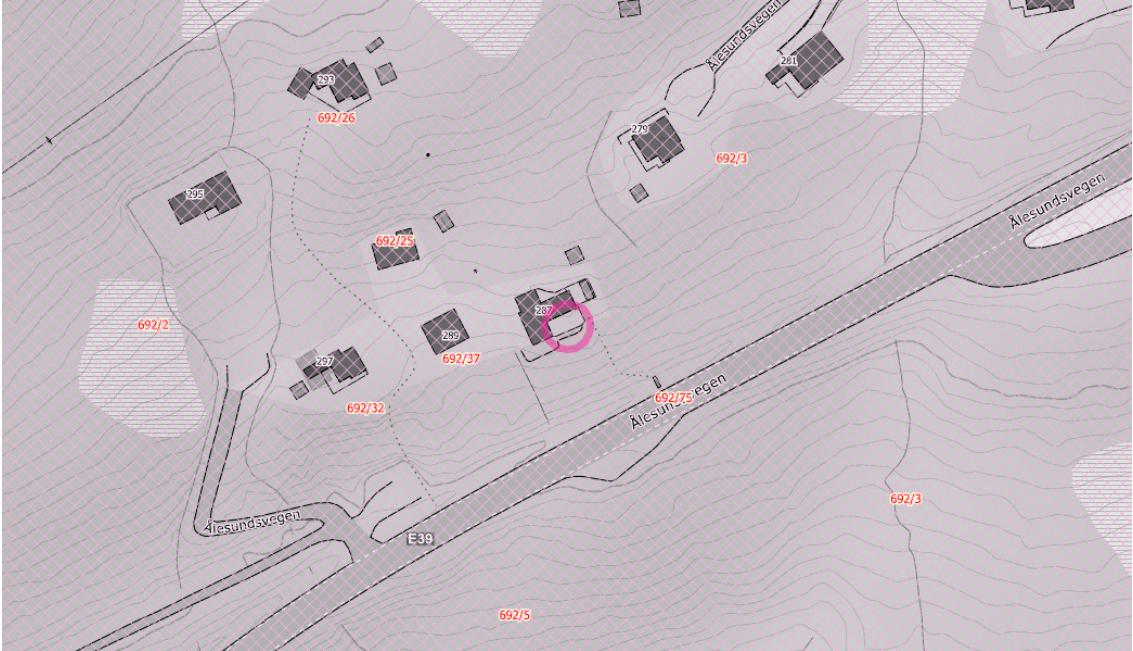
Flom aktsomhetsområde Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		96.89m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart



 Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		96.89m ²

Tema uten treff:

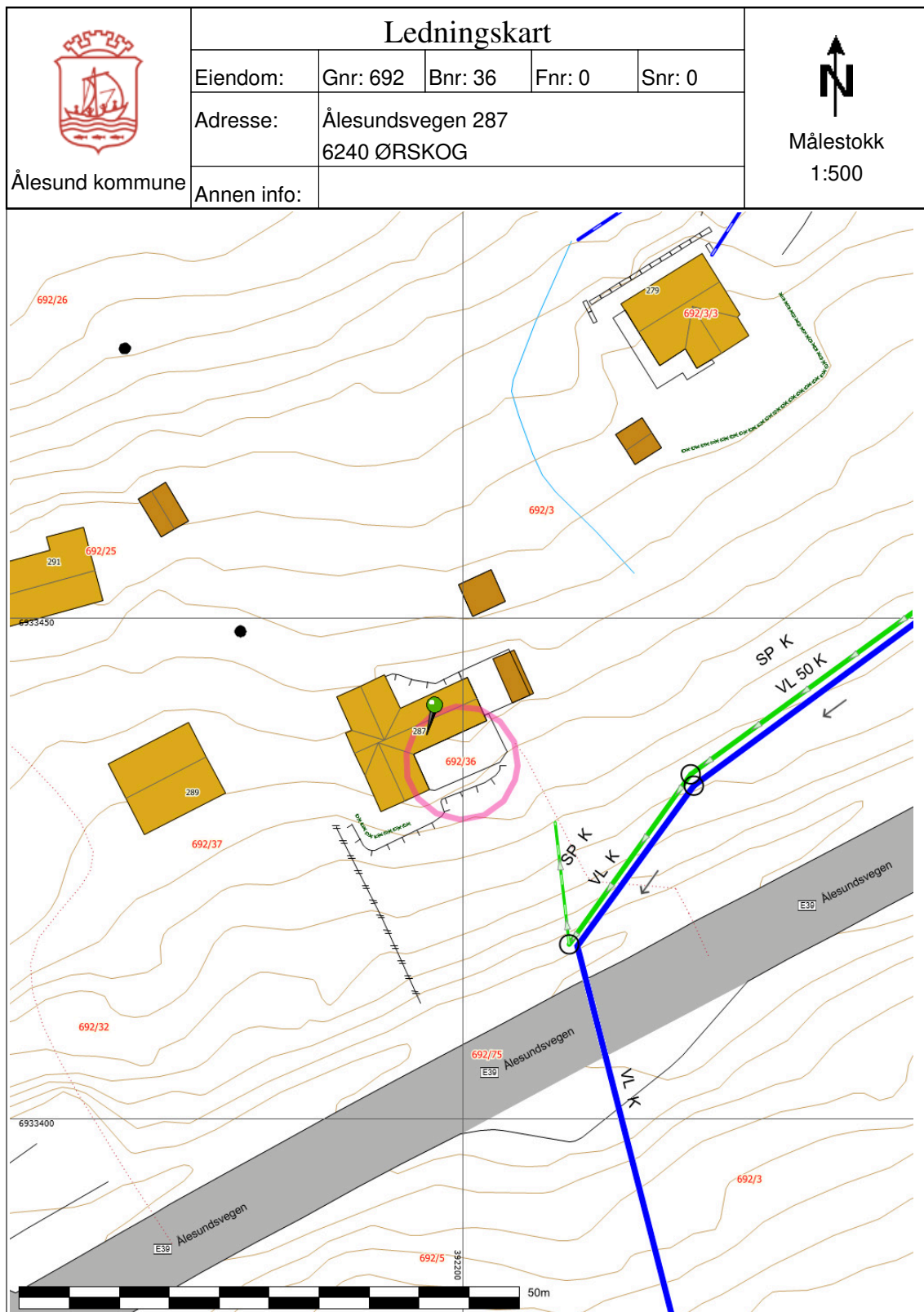
Grundig kartlagt med funn	Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt
Ikke relevant	Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	692	36	0	0	1	96.89m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Hytter, sommerhus ol fritidsbygning					1	23.22m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Fritidsbebyggelse					Nåværende	96.89m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
15231989001	Ørskogfjellet 1	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		96.89m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Fritidsbebyggelse						96.89m ²

Datasett uten treff/status ukjent (55)

Tettsteder 2025	Befolkning på rutenett 250 m 2024
Forurensset grunn	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmiteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låsettingsplasser	Reindrift - Reindrifftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Inngrepsfri natur i Norge
Markagrensen	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfaresoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Stormflo og havnivå
Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Skredhendelser
Kvikkleire	Aktsomhetskart for kvikkleireskred
Aktsomhetskart for snøskred	Steinsprang - aktsomhetsområder
Tilgjengelighet	

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



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	● Mast
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti på bru	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig	 Veg
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Eiendomsteig

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	

Nabolagsprofil

Ålesundsvegen 287

Høyde over havet

309 m

Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra 54 min 🚗

🚌 Fjellstova 1 min 🚗
Linje 100, VY148, 681, 905 0.7 km

Avstand til byer

Molde 2 t 🚗

Ulsteinvik 2 t 13 min 🚗

Kristiansund 3 t 6 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ørskog, Norway 1 min 🚗

🚗 Sjøholt ved Bunnpris 6 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 676 m
- 43 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Ørskogfjell Skisenter
- Kjøretid: 3 min
- Skitrekk i anlegget: 3

Aktiviteter

Ålesund Golfklubb 14 min 🚗

Vestnes Islandshestforening 19 min 🚗

Sport

⚽ Ørskog vidaregåande skule 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 6.1 km

⚽ Sjøholt skule 7 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 7.5 km

🏊 Fysiotrimmen 7 min 🚗

🏊 Holokleros 18 min 🚗

Dagligvare

Bunnpris Sjøholt 6 min 🚗
PostNord 7.3 km

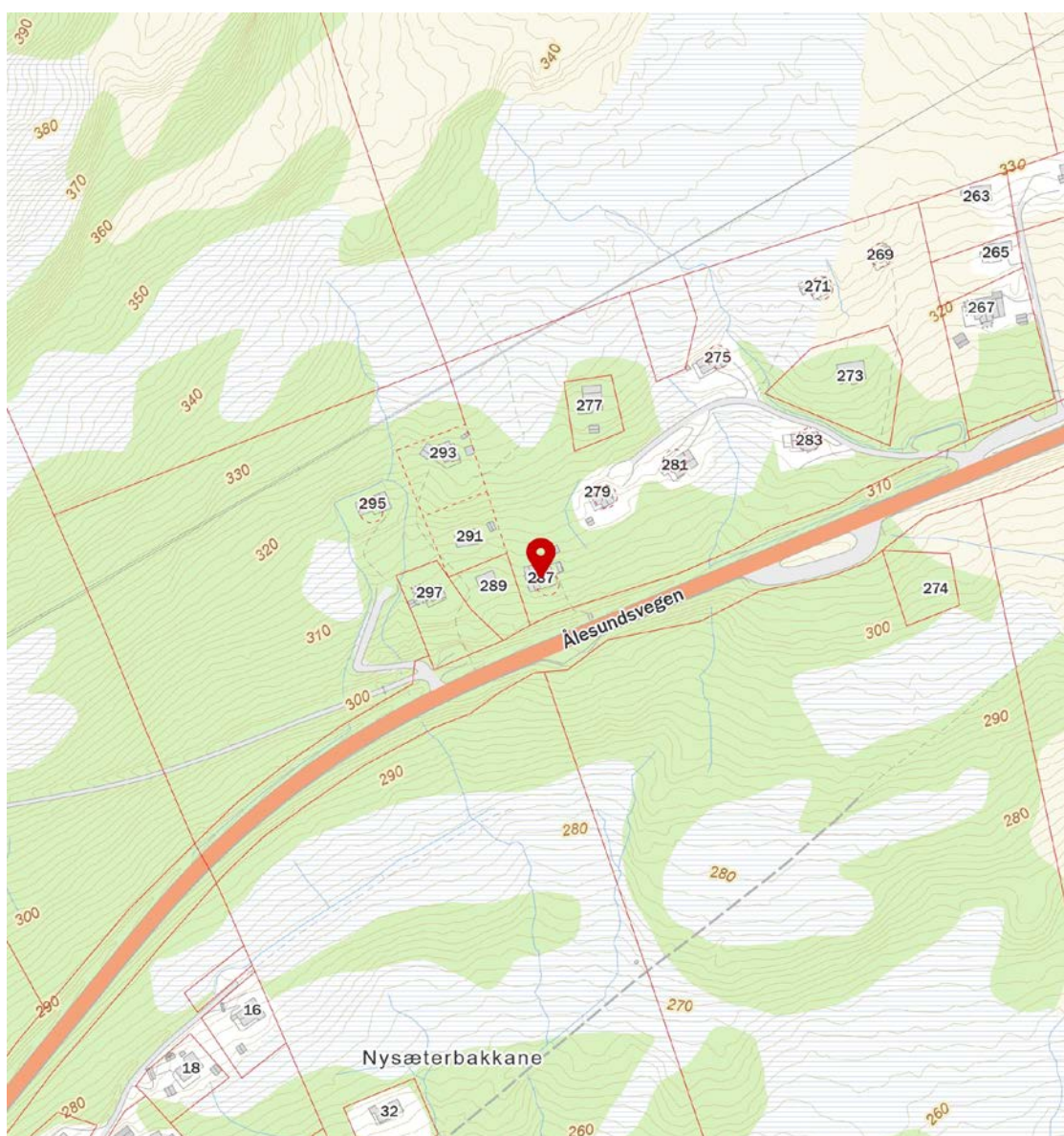
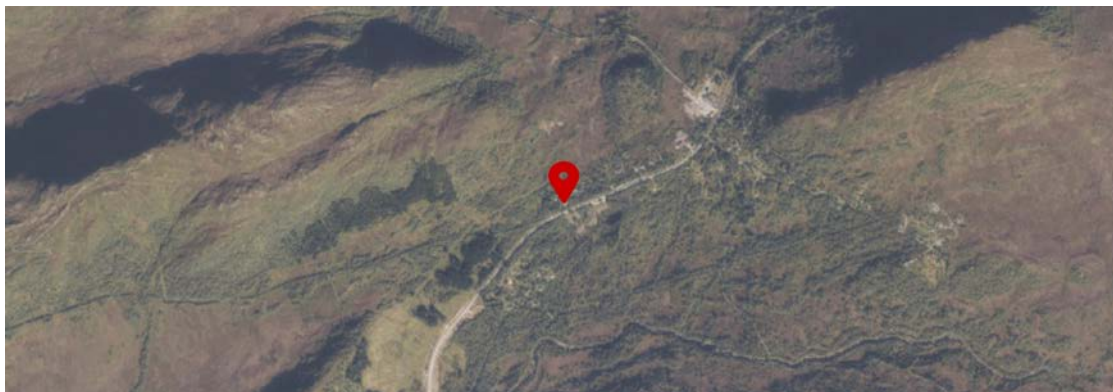
Coop Prix Sjøholt 6 min 🚗
Post i butikk 7.5 km

Varer/Tjenester

🍷 Vestnes Brygge 16 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 2026



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 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

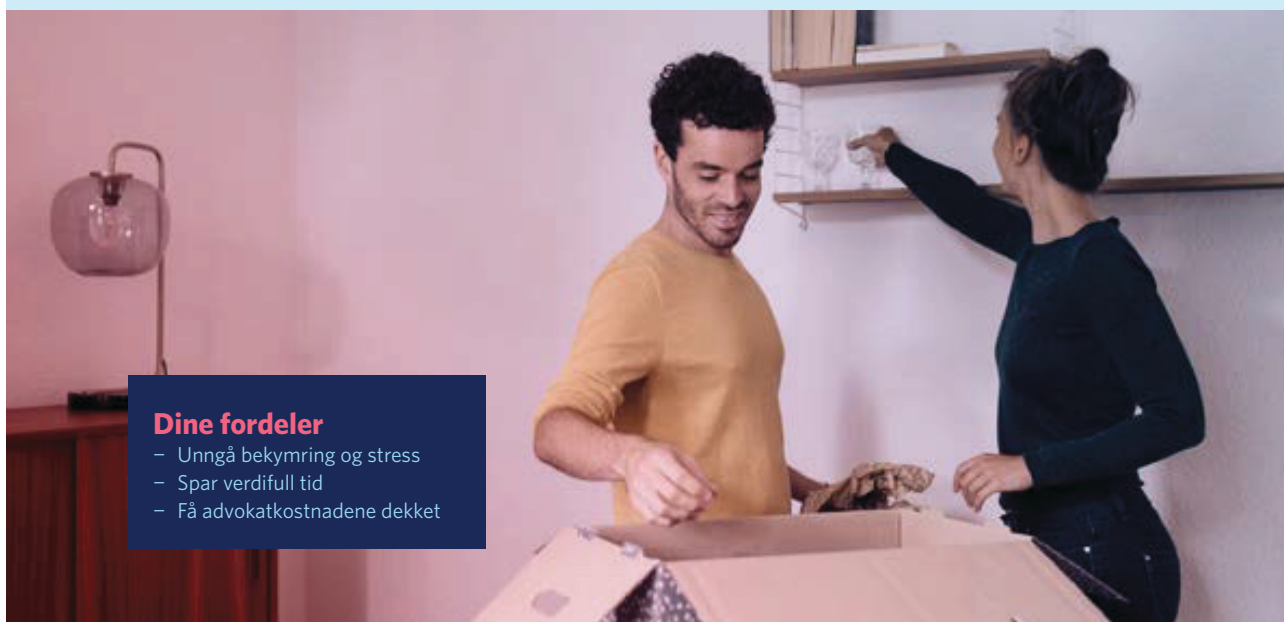
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 2-0194/26
 Adresse Ålesundsvegen 287
 6240 ØRSKOG
 Salgsoppgavedato 22.10.2026

Kontaktperson Adrian Haddal
 Tlf 993 65 680
 Epost adrian@notar.no

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

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
 Bank: _____
 Egenkapital kr: _____

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

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

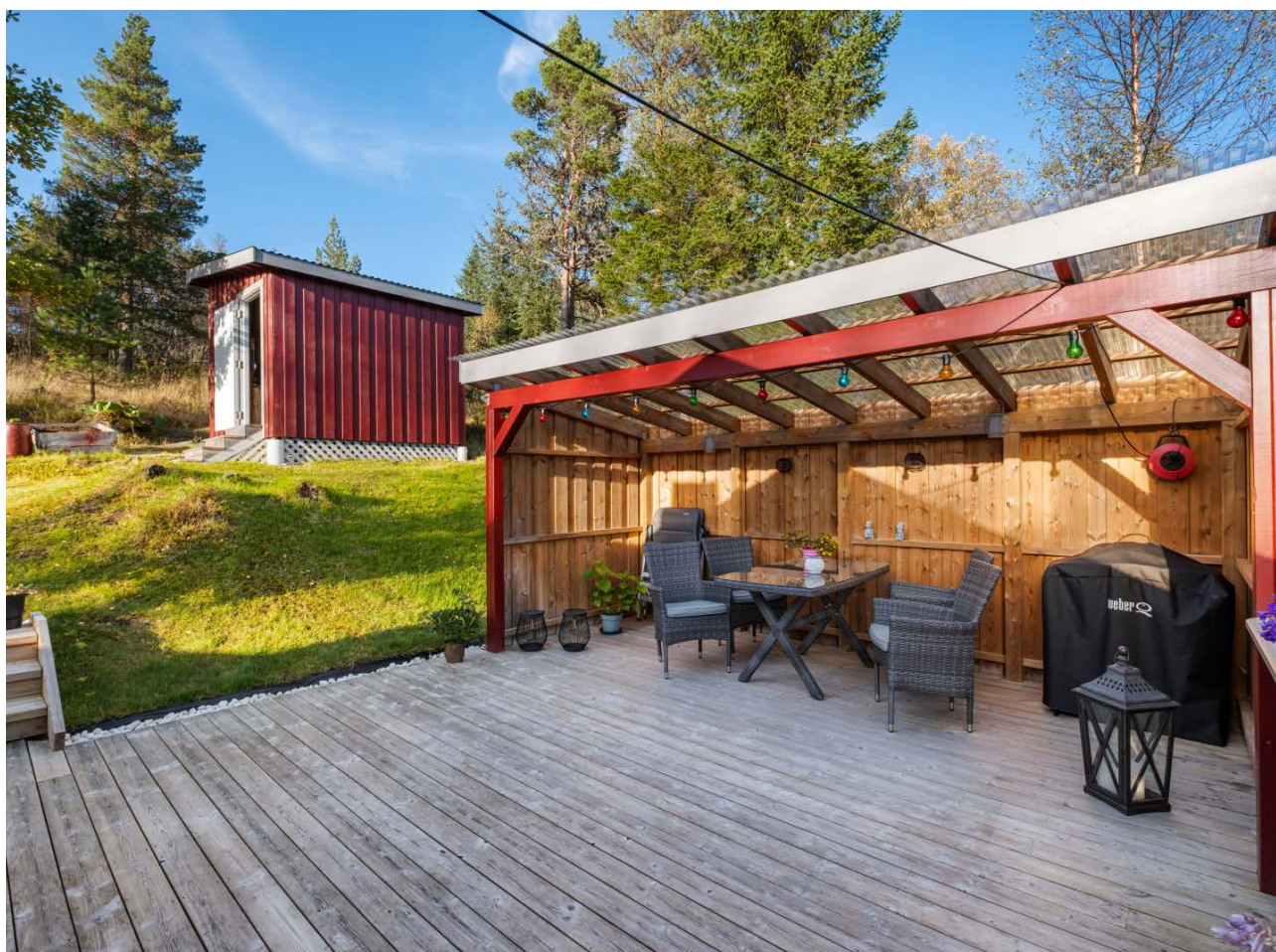
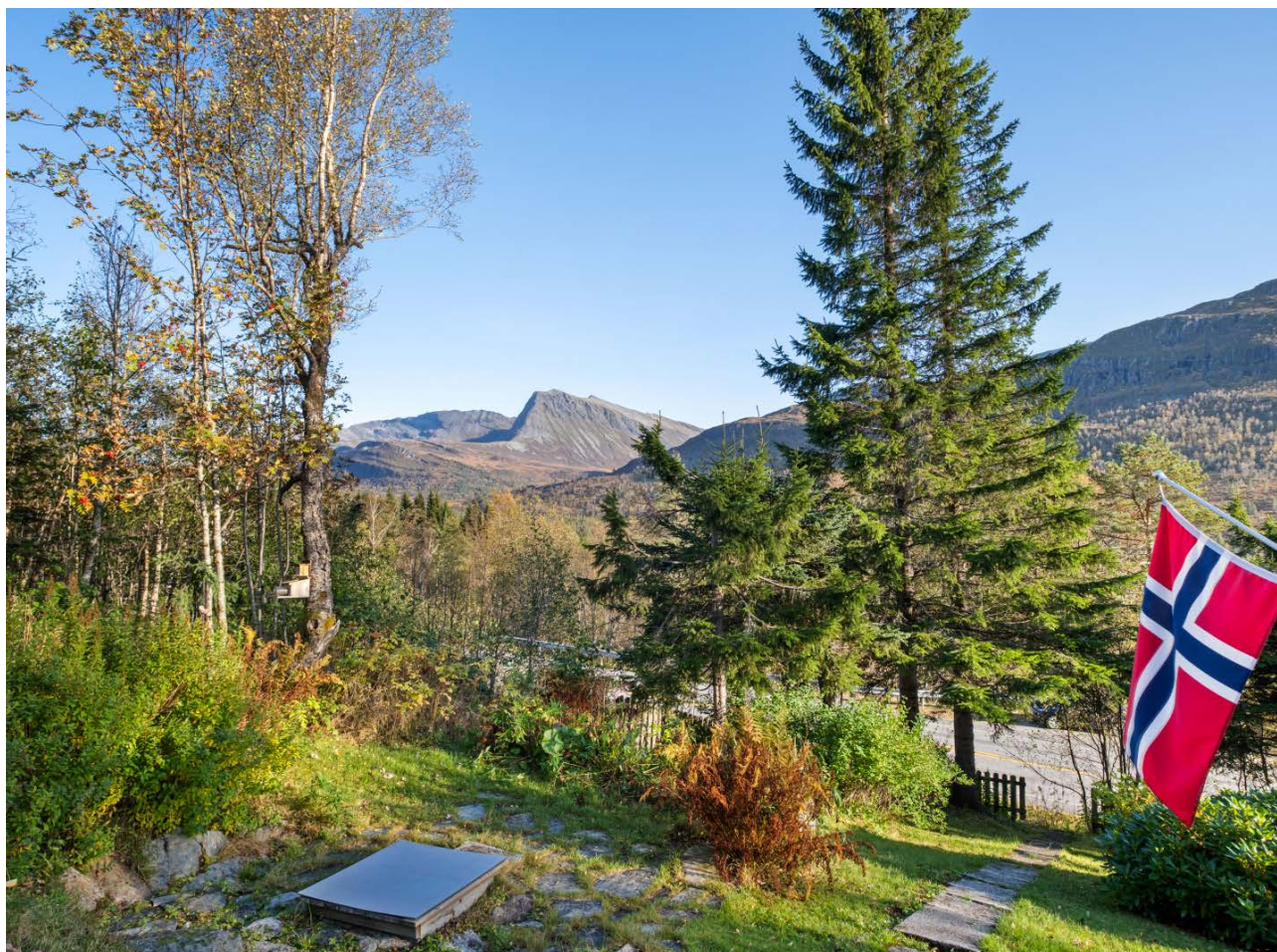
Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

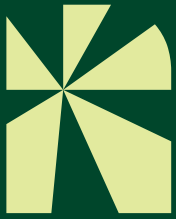
Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON







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

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