

Haugsåtervegen 32

ØRSKOGFJELLET

notar



Prisantydning Kr 3 400 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom – fjellet
BRA-i/BRA Total 87/136 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Haugsætervegen 32

Sjarmerende hyttetun bestående av hovedhytte, anneks og bod. Stor terrasse, flott utsikt og gode solforhold.

Adresse	Haugsætervegen 32 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 3 400 000,-
Omkostninger	Kr 86 090,-
Totalpris	Kr 3 486 090,-
BRA-i/BRA Total	87/136 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2008
Soverom	2
Etasje	1

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer en fin fritidseiendom på Ørskogfjellet i Haugsætervegen 32 - beliggende ca. en god halvtime fra Moa.

Eiendommen er omkranset av lun og behagelig natur, og omgivelsene innbyr til hvilepuls og rolige dager på hytta.

Området har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, tilpasset alle aldre og ferdighetsnivåer. Det kan bl.a. nevnes Giskemonibba (en lengre tur med flott utsikt), grusveien opp Måslia samt Nysæternakken som ligger like bakom hytta. Vinterstid er det både tråkka langrennsløyper og alpin anlegg i området. Et flott turområde hele året!

Fritidsboligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod. Stor vestvendt terrasse med panoramautsikt.

Anneks inneholder stue, soverom og bad. Boden er et rom.

Velkommen til visning!

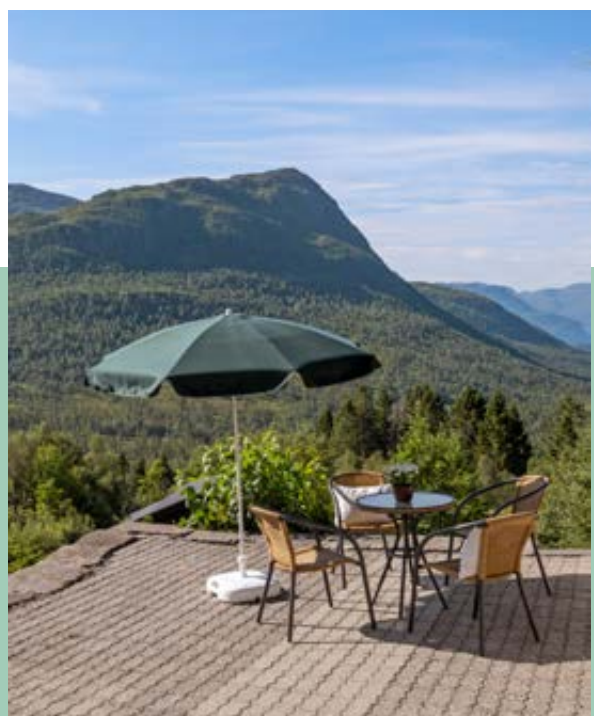
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	34
Nøkkelinformasjon	35
Plantegning	48
Vedlegg	50
Budgivning	134

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



























































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger landlig plassert i Haugsætervegen på vei opp mot på Ørskogfjellet i Ålesund kommune. Området består av hytter og turområder. Det er ca. 8,6 km til Sjøholt sentrum og 18 km til Vestnes.

Ørskogfjellet er et område som byr på mange fritidsopplevelser, blant annet alpinanlegg ved Ørskog skisenter, rideleir ved Stall Kjellbotn, samt spise- og overnattingsted på Fjellstova. Nydelige turområder finner man flust av både sommer om vinter. Om sommeren er det fint å gå på eksempelvis Giskemonibba, Svartløkfjellet, Lerbergsfjellet og til Jutevatnet.

Om vinteren blir det tråkket skiløype fra "flystripa" til Jutevatnet. Det er også helt fantastisk å ta på seg skiene ved Fjellstova, og rå runden rundt Svartløkvatnet. På veien kan man stoppe innom Varmestua på Tomresetra for niste, vafler og kaffe. Turen kan stoppe i Tomrefjord, eller man kan gå videre til Skodje eller Ørskogfjellet.

ADKOMST

Fra Sjøholt følger du E39 ca 8 km. Rett før Teslas Supercharger på Ørskogfjellet svinger du inn til høyre på grusveien og følger denne ca 650 m og tar av til venstre. Hytta ligger øverst i bakken ca 100 m fra krysset.

Det er bomvei inn til området.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Haugsætervegen 32, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

2-0181/25

SELGER

Einar Andreas Nygård

Margaret Nygård

MATRIKKE

Gårdsnummer 696, bruksnummer 106, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt

bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.203 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet med plener og noe beplantning, gråsteinsmur begrenser terreng på bakside. Tomten er noe skrående og vender mot Sørvest.

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.07.2025. utført av Frank-Ove Ulvestad.

BYGGEÅR

2008

BYGGEMÅTE

Hytte med alt på et plan og krypkjeller under, bod og anneks nedenfor i samme stil

HYTTE - UTVENDIG

Yttervegger i reisverk fra byggeåret med liggende ytterkledning. Taksperrer som konstruksjon lagt på bjelker og delevegger. Taktekking av torv besikket fra bakkenivå. Takrenner i tre med kjetting som leder vann til terreng. Hyttevinduer i koblet utførelse fra byggeåret, dører også fra byggeåret. Det er trebjelkelag som er isolert og med asfaltplater under, grunnmur i Lecastein, synlig i krypkjeller. Terasse på ende med overbygg og noe terrasse i front, tregulv og bjelker satt på søyler

ANNEKS

Det er Anneks nedenfor hytten, denne var tidligere plassert på tomta hvor hytta ligger i dag og senere flyttet til dagens plassering. Annekset er trolig bygd tidlig på 1900 tallet i tømmer og etter den ble flyttet ca. 2008-2009 ble den påbygd og oppgradert utvendig med trolig isolasjon og ny liggende ytterkledning. Taksperrer og torv som tekking.

Innvendig er det i den nye delen et lite kjøkken og oppholdsrom i midten med ovn og pipe og bakre del er

innredet med soverom med køyer. Det er og rom innredet som bad med badekar, wc og servant og sluk i gulv og egen varmtvannstank. Rommet har ingen tettesjikt på gulv og vegger i våtsone som må være på et våtrom. Pga. ingen bruk er det ikke tatt hull men gjort fuktsøk uten å finne fukt. Skal rommet brukes mer aktivt bør det vurderes å etablere vanntett gulv og vegger av vannbestandige materialer i våtsoner.

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

BOD

Det er bod fremfor hytte bygd i samme stil med reisverk, liggende kledning, taksperrer og torv som tekking. Bod er isolert og kledd innvendig og har tregulv hvor det er åpent under.

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

TOMTEFORHOLD

Jord og steinmasser som byggegrunn, utvendige vann og avløp i plast fra byggeåret og drenering fra byggeåret med 4 toms rør rundt murer. Gråsteinsmur som begrenser terreng på hele hyttens øverside og belegningstein på bortside, også mindre innslag av gråsteinsmurer i terreng på nedside av hytte.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Utvendige trapper
• Rekkverk mangler

Tomteforhold - Forstøtningsmurer
• Rekkverk mangler på mur

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK

Utvendig - Veggkonstruksjon

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Kledning og vann nase går helt ned til terreng på øverside

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Noe lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 27.07.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2008.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 17.

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.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Vestnes rør utførte alt av rørarbeid og Malco (faglært) utførte arbeid med belegg. Membran/tettesjikt er fra byggeår.

Arbeid utført av: Vestnes rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble utført ved nybygg i 2008.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Byggemelding sendt Ørskog kommune.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende? Nei.

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

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fagfolk som utførte takarbeider hadde laget en liten skade når torv ble lagt. Dette medførte en liten lekkasje ved pipe som er reparert og i orden. Denne utbedringen ble gjort for mange år siden. Ingen lekkasje etter utbedring.

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Liten sprekke i murpuss på ett sted.

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

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

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

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: Utført ved byggeår i 2008.

Arbeid utført av: Veks elektro.

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

Svar: Ja.

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

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tetting av liten lekkasje på tak som tidligere nevnt; er utført av eier.

Arbeid utført av: Brødrene Honningdal AS.

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

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

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.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Veirett opp til hyttetomt er skriftlig avtalt med grunneier. Vedlikehold av denne veien utføres av til sammen 4 hytteeiere som bruker veien.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ørskog, med vedtatt ikrafttredelse den 01.06.2006, er avsatt til Fritidsbebyggelse - Nåværende (1202.08 kvm).

GJELDENDE REGULERING

Området er per i dag uten detaljregulering.

BEBYGGELSESPLAN

I følge Ålesund kommune så omfattes ikke eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL per 24.07.2025.

REGULERING UNDER ARBEID

• Plan-ID 1508 2022000973 - E39/E136 Brusdalen-Vestnes

kommunegrense - Kommunedelplan.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 24.07.2025.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 24.07.2025 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Energi

• Delfelt (1202.54 kvm)

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

• Areal over marin grense (1202.54 kvm)

Temadata - Geologi - Radon

• Temadata - Geologi - Radon (1202.54 kvm)

Temadata - Geologi - Løsmasser

• Løsmasser - Tykk morene (943.7 kvm)

• Løsmasser - Tynn morene (258.84 kvm)

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

• SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Temadata - Landbruk - ar5

• Bebygd (1202.5 kvm)

• Samferdsel (0.04 kvm)

Temadata - Natur - Vassdrag

• Vassdragsområde (1202.54 kvm)

Temadata-natur-Nedbørfelt

Nedbørfelt (1202.54 kvm)

Temadata - natur - Natyrtyper

Innenlandslandskap (1202.54 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) (1202.54 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde
Kartlagt uten funn (1202.54 kvm)

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.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

OPPVARMING

HYTTE

- Varmepumpe på stue montert i ca. 2008.
- Varmekabler i gulv på bad.
- Vedovn på stue. Pipe i stål

ANNEKS

- Vedovn og pipe i oppholdsrom.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

SkorsteinsID – 15451

Pipen er registrert att i bruk i 2018. Sist planlagte feiing var 17.12.2020, da ble det registrert ikke utført feiing, da det ikke har vært behov. Neste feiing var planlagt utført 17.12.2024, men det er ikke registrert att denne er utført.

SkorsteinsID – 19832

Det er ikke registrert historikk for feiing. Neste feiing var planlagt utført 17.12.2024, men det er ikke registrert att denne er utført.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Parabol til TV.

PARKERINGSFORHOLD

På egen tomt er det godt med biloppstillingsplass. For vegen opp har eier en avtale om rett til bruk og vedlikehold deles på 4.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

På eiendommen er det oppført en fritidsbolig, anneks samt en frittstående utebod. Nærområdet ellers består av natur og noe spredt fritidsboligbebyggelse.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er "Fjellstova" som ligger ca 0.8 km/11 minutt's gange fra eiendommen. Her passerer linjene 100, VY148, 681 og 905.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritisformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. 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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

HYTTE

Det foreligger ferdigattest for hytten datert 29.08.2025

Det ble innsendt søknad om oppføring av hytte på Nysætra, gnr. 96 bnr. 106. I søknad ble det bedt om å flytte opprinnelig bygg og oppføre ny hytte. I vedtak fra søknad ble det godkjent flytting av eksisterende bygning, samt oppføring av ny hytte, og det ble utstedt løyve til igangsetting 05.10.2006. Det foreligger byggemeldte tegninger datert 07.05.2005, som stemmer med dagens bruk.

ANNEKS

Det foreligger ferdigattest for hytten datert 29.08.2025, som også gjelder annekset. Annekset ble oppført på ca. 1900, men blei forbindelse med oppføring av hytten, flyttet i 2008. I forbindelse med flyttingen, ble annekset påbygd og oppgradert utvendig.

I søknad om oppføring av hytten ble det samtidig nevnt at anneks, som er tidligere selet på eiendommen, skulle flyttes og tas vare på. I vedtak fra søknad ble det godkjent flytting av eksisterende bygning (dagens anneks), samt oppføring av ny hytte, og det ble utstedt løyve til igangsetting 05.10.2006. Det foreligger ikke godkjente tegninger for annekset grunnet alder.

BOD

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. Bodene ble oppført i 2015 og selger har sendt inn søknad om dispensasjon for oppføring av uteboden i LNFE-område.

Gbnr. 696/106 – Vedtak – Haugsætervegen 32 – Bod datert 29.10.2025.

Søknad om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan i

kommuneplanen for Ørskog er godkjent.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Bod som er oppført på eiendom gbnr. 696/106 er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav a, jf. SAK10 § 4-1 første ledd bokstav a. Eiendommen er imidlertid ikke regulert, og det er følgelig søkt om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan.

Konklusjon

Søknad om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan er godkjent, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

LOVLIGHET

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 boden, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

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

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr,

pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

INNHold

HYTTE

Gang, stue/kjøkken, soverom. soverom 2 og bad. Ved inngangsparti er det utvendig tilkomst til vaskerom/teknisk rom.

Terrasse med utgang fra stue mot vest og sør, samt mindre terrasse/platting i terreng like nedenfor på totalt ca. 37 m².

ANNEKS

Stue, kjøkken, soverom og bad.

BOD

Lagerrom.

INFORMASJON

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Frank-Ove Ulvestad.

STANDARD

HYTTE - INNVENDIG

Innvendige overflater fra byggeåret med furugulv, tømmerpanel av furu på vegger og panel i himling. Dører innvendig i heltre furu med fylling utførelse. Generelt god standard.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen i heltre furu fra byggeåret med benkeplate i heltre Kirsebær. Innredningen er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og avtrekk over komfyr ut i vegg.

VÅTROM

Det er wc/dusjrom med gulvbelegg på flytmasse med varmekabler og oppkant mot vegg, samt trepanel på vegger og baderomspanel bak innredning og servant. Rommet er innredet med vegghengt wc, badromsinnredning og dusjkabinett. Det er sluk i plast som er plassert under kabinett.

Det er kombinert vaskerom/teknisk rom i eget rom ved hovedinngang. Rommet har gulv i tre med pålagt belegg. Det er sluk i gulv fra byggeåret i plast. Det er montert varmtvannstank og lagt opp for vaskemaskin og tørketrommel i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- El anlegg fra byggeåret montert av Brastad Elektro.
- Vannrør i rør i rør system og avløp i plast fra byggeåret montert av Helland Rør.
- Varmtvannstank på 120 liter fra 2008.
- Varmepumpe i stue.
- 2008 og pipe i stål med vedovn i stue.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjell på sluk og på tett terskel er lavere enn anbefalinger på 25 mm

Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom – Etasje – Vaskerom/teknisk rom – Overflater Gulv

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite eller ingen helling på gulvet til sluk

TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner – Ventilasjon

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner – Varmesentral

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Pumpa er ca. 17 år og levetiden er fra ca. 15– 25 år på en standard varmepumpe.

Våtrom – Etasje – Bad – Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Ingen stor fare for vannsøl mot vindu pga tett kabinet

Våtrom – Etasje – Vaskerom/teknisk rom – Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, samt integrert

kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger ikke i handelen:

- Fastmontert gammelt veggskap på kjøkken.

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: 87 m²

BRA – e: 49 m²
BRA totalt: 136 m²
TBA: 37 m²

HYTTE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 87 m² Gang, stue/kjøkken, soverom. soverom 2 og bad.
BRA-e: 7 m² Vaskerom/teknisk rom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
37 m² Terrasse med utgang fra stue mot vest og sør, samt mindre terrasse/platting i terreng like nedenfor.

ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 25 m² Stue, kjøkken, soverom og bad.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Lagerrom.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

HYTTE

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

Krav for rom til varig opphold:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 400 000,-

VERDITAKST

Kr 3 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 930,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr og hytte- og fritidsrenovasjon.

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 680,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 700,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Vi er en frivillig hytteforening, foreløpig uten medlemsavgift.

Vi er nå inne i en prosess for å formalisere Haugsætervegen Hytteforening.

Det er viktig at de nye eierne melder seg inn i foreningen.

Det er grunneierne i området som eier vegen, vi har fått en avtale om å kunne brøyte vegen vinterstid, her betaler hver hytte kr 5000,- pr vinter, brøyting inn til egen eiendom betales av hver enkelt til brøyter.

Vedlikehold av sommervei er ivaretatt av Landedalen
Utmarkslag ved Braute, setter han på kopi av dette svaret.

Hver enkelt hytte eier betaler kr 700,- pr. år for
vedlikeholdet av vegen.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 457 533,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

3 400 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet
(valgfritt)

85 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

86 090 Omkostninger totalt

101 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss)

3 486 090 Totalpris. inkl. omkostninger

3 501 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 504 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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:

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

HEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2005/178794-1/200 23.11.2005 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 696 BNR: 6

2020/1741843-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1523 GNR: 96 BNR: 106

2024/271516-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 696 BNR: 106

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

30.07.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

89491855

**DIVERSE OPPLYSNINGER
OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

01.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.58% av kjøpesum (inkl. mva).
Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 50 000,-
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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 vil 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.

Plantegning



Haugsaetervegen 32

notar

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HAUGSÆTERVEGEN 32

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger hytte 2005
- Løyve til tiltak 2006
- Søknad om oppføring av hytte 2006
- Ferdigattest Hytte og anneks 2025
- Rapport etter feiling av skorstein
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Utdrag fra DOK-analyserapport
- Energiattest
- Vedtak bod

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

 Haugsætervegen 32, 6240 ØRSKOG

 ÅLESUND kommune

 gnr. 696, bnr. 106

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 11.07.2025

Rapportdato: 19.07.2025

Oppdragsnr.: 20129-1334

Referansenummer: AV1505

Autorisert foretak: Frank Ove Ulvestad

Sertifisert Takstingeniør: Frank Ove Ulvestad

Vår ref:



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Frank Ove Ulvestad

Rapportansvarlig

Frank Ove Ulvestad

f-ulve@frisurf.no

932 81 209



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte med alt på et plan og krypkjeller under, bod og anneks nedenfor i samme stil

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i reisverk fra byggeåret med liggende ytterkledning. Taksperrer som konstruksjon lagt på bjelker og delevegger. Takteking av torv besikket fra bakkenivå. Takrenner i tre med kjetting som leder vann til terreng. Hyttevinduer i koblet utførelse fra byggeåret, dører også fra byggeåret. Det er trebjelkelag som er isolert og med asfaltplater under, grunnmur i Lecastein, synlig i krypkjeller. Terasse på ende med overbygg og noe terrasse i front, tregulv og bjelker satt på søyler

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fra byggeåret med furu gulv og furu tømmerpanel på vegger og panel i himling. Dører innvendig i heltre furu fylling utførelse. Generelt god stand

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er wc/dusjrom med gulvbelegg på flytmasse med kabler og oppkant mot vegg, på vegger er det trepanel og baderomspanel bak innredning og servant. Det er vegghengt wc, innredning og dusjkabinett i rommet, sluk i plast er plassert under kabinett. Rommet er gjort av Brødrene Horningdal og Brastad Elektro som er godkjente utførende firma. Det er kombinert vaskerom/teknisk rom i eget rom ved hovedinngang. Rommet har gulv i tre og pålagt belegg, sluk i gulv fra byggeåret i plast. Det er montert varmtvannstank og lagt opp for vaskemaskin og tørketrommel i rommet og rommet har egen inngang fra terreng. Våtrommene har vært veldig lite brukt helt siden byggeåret og i god stand

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Espe innredning i heltre furu fra byggeåret, benkeplate i heltre Kirsebær, komfyr, oppvaskmaskin og avtrekk over komfyr ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El anlegg fra byggeåret montert av Brastad Elektro. Vannrør i rør i rør system og avløp i plast fra byggeåret montert av Helland Rør, varmtvannstank på 120 liter fra 2008, varmepumpe i stue fra ca 2008 og pipe i stål med vedovn i stue

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Jord og steinmasser som byggegrunn, utvendige vann og avløp i plast fra byggeåret og drenering fra byggeåret med 4 toms rør rundt murer. Gråsteinsmur som begrenser terreng på hele hyttens øverside og beleggingstein på bortside, også mindre innslag av gråsteinsmur i terreng på nedsida av hytte

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

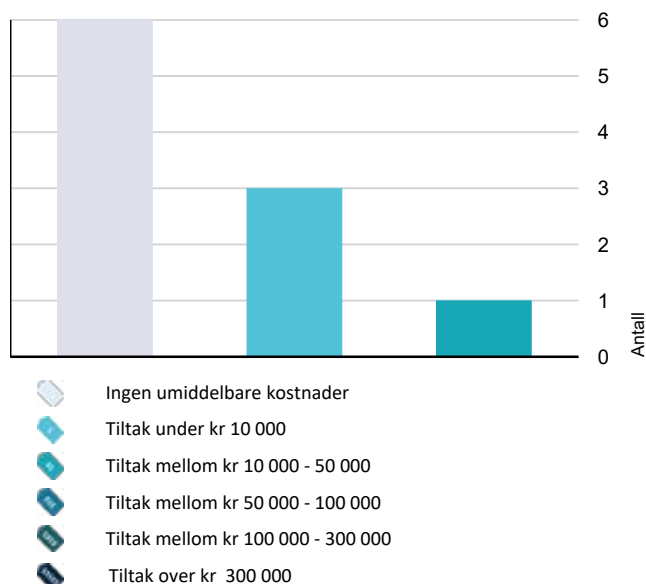
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av torv, besiktiget fra bakkenivå

Nedløp og beslag

Takrenner i tre og nedløp langs kjetting til grunn

Veggkonstruksjon

Reisverk fra byggeåret, liggende kledning

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning og vann nase går helt ned til terreng på øverside

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan vurderes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kledning ligger noe nært terreng på øverside

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrer lagt på bjelker med luftesjikt og med spalte i raftekasse, opplyst av utførende for byggingen

Vinduer

Koblede hyttevinduer fra byggeåret

Dører

Hoved dør og terrassedører fra byggeåret

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terasse på ende og noe i front av hytte med utgang fra stue, det er også lite terrasse/platting i terreng nedenfor hytte

Vurdering av avvik:

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

Noe lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen krav om å forhøye rekkverk

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse til terreng og liten trapp i gråstein på bakside

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk mangler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør monteres

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tretrapp, ingen rekkverk

Tilstandsrapport



Trapp i gråstein

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fra byggeåret med furugulv, tømmer panel på vegger og panel i himling

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i hele hytten

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert stålpipes og vedovn på stue



Pipe i stål og vedovn på stue

TG 1 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under hytte, delt i to deler, liten luke for tilkomst



TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeår og gjort av Brødrene Hornigdal og Malco AS



Kabinett

Tilstandsrapport



Innredning

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tømmerpanel på vegger utenom bak innredning som er baderomspanel, trepanel i himling,

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ingen stor fare for vannsøl mot vindu pga tett kabinett

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulv med flytmasse og varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell på sluk og på tett terskel er lavere enn anbefalinger på 25 mm

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fortsatt bruk av kabinett anbefales, forhøye terskel med fugemasse og list kan være en løsning

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv i plast fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er wc, innredning og dusjkabinett i rommet

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Vifte på vegg og spalte under dør for tilførsel

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Pga tykke tømmer panelvegger på bakside av våtsone og rommets minimale bruk er det kun gjort fuktsøk med Protimeter MMS 2. Ingen fukt er funnet



Fuktsøk er gjort på side av kabinett



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Rommet er fra byggeåret og gjort av Brødrene Horningdal og Malco AS

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv i tre uten varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite eller ingen helling på gulvet til sluk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøye terskel og montere vannstopper på vaskemaskin kan være tiltak for å unngå vannlekasjer fra rommet, det er terreng utenfor dør og ved en eventuell lekkasje renner vann ut på platting og ikke inn i andre rom

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeåret og belegg på gulv

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin og trommel i rommet

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun ventilering via vinduer

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilering bør vurderes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er kun gulvet som er våtsone, søk er gjort med Protimeter MMS 2 og ingen fukt er funnet

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malt furukjøkken fra Espe



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over komfyr ut i vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør montert av godkjent firma, Helland Rør

Tilstandsrapport



Skap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast montert av godkjent firma

TG 2 Ventilasjon

Hytte har kun vinduer som ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er ingen ventiler montert

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventiler kan vurderes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe montert i ca 2008

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Pumpa er ca 17 år og levetiden er fra ca 15- 25 år på en standard varmpumpe

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

120 liters tank fra byggeåret



Tank på 120 liter fra 2008

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El anlegg fra byggeåret montert av godkjent firma

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ingen skader er registrert, det bemerkes at takstmann ikke har utvidet kompetanse på å vurdere el anlegg



El skap og anlegg er montert av godkjent bedrift

Branntekniske forhold

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

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

Varslere og apparat er montert

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt jord og løsmasser

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er iflg eier lagt ned 4 toms drenerør rundt grunnmur etter byggeårets standard

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Lecastein, synlig i krypkjeller, liten sprekke i mur på hjørne nedside



Liten tendens til sprekke på hjørne bedside

TG 2 Forstøtningsmur

Natursteinsmur på øverside av hytte

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk mangler på mur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av rekkverk kan vurderes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mur på bakside

Terrengforhold

Flatt område ovenfor hytte, lagt singel og gråsteinsmur mot terreng

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør fra byggeåret

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er bod fremfor hytte bygd i samme stil med reisverk, liggende kledning, taksperrer og torv som tekking. Bod er isolert og kledd innvendig og har tregulv og åpent under

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

Annet



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Flyttet, påbygd og oppgradert i 2008

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er Anneks nedenfor hytten, denne var tidligere plassert på tomte hvor hytta ligger i dag og senere flyttet til dagens plassering. Denne er trolig bygd tidlig på 1900 tallet i tømmer og etter den ble flyttet ble den påbygd og oppgradert utvendig med trolig isolasjon og ny liggende ytterkledning. Taksperrer og torv som tekking. Innvendig er det i den nye delen et lite kjøkken og rom med badekar, wc og servant og sluk i gulv. Rommet har ingen tettesjikt på gulv og vegger i våtsone som må være på et våtrom. Pga ingen bruk er det ikke tatt hull men gjort fuktsøk uten å finne fukt. Skal rommet brukes mer aktivt bør det vurderes å etablere vanntett gulv og vegger av vannbestandige materialer i våtsoner. Resten av bygget har oppholdsrom i midten med ovn og pipe og bakre del soverom med køyer. Bygget er flyttet og oppgradert i 2008-2009

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



Egen varmtvannstank, wc og servant, sittebadekar i andre ende

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/87 m²

Fritidsbolig: Gang, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Vaskerom

Andre bygg: Bod, Annet

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Hytten har god standard, liten slitasje og meget god beliggenhet, det er også pent opparbeidet uteområde og tilhørende Anneks med alternativ overnatting og utebod i samme stil. Eiendommen vil være godt omsettelig i markedet. Det er ikke solgt lignende eiendommer i området det siste året for referanse

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsnett	Kr.	11 610
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	11 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 570 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 650 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	290 000

Annet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
Sum teknisk verdi - Annet	Kr.	1 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 190 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

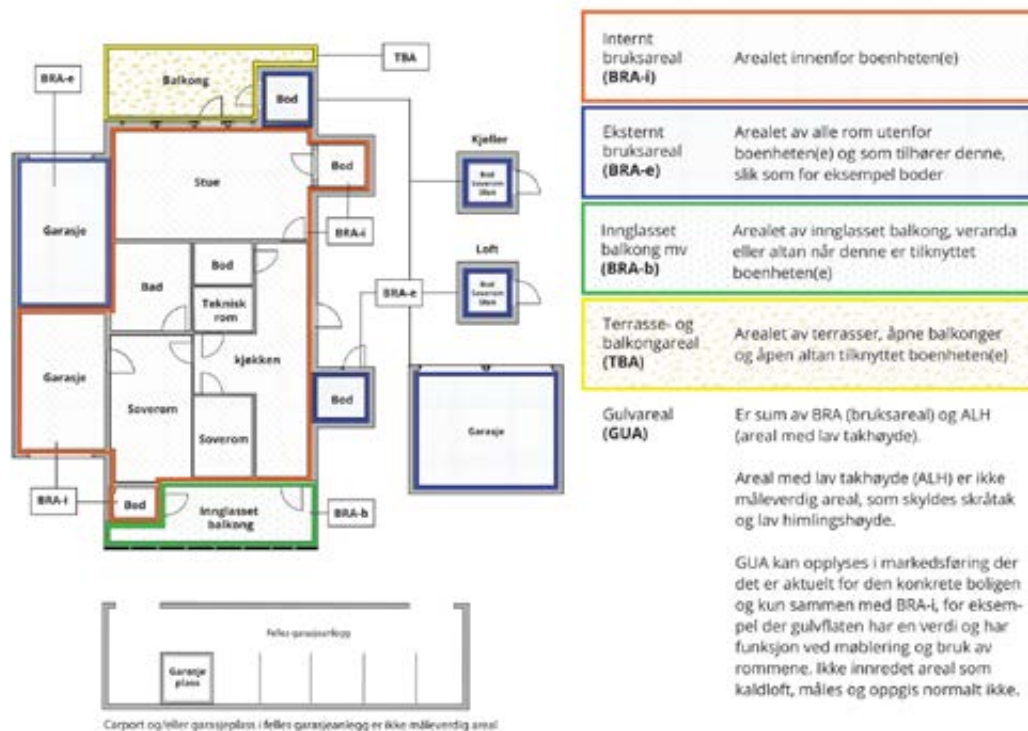
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87	7		94	37
SUM	87	7			37
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Vaskerom/teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Kjøkken, Bad, Soverom, Stue	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	87	0
Bod	0	17
Annet	25	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Frank Ove Ulvestad Einar og Margareth Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	696	106		0	1202.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Haugsetervegen 32							
Hjemmelshaver Nygård Einar Andreas, Nygård Margaret							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Haugsetervegen, rett bak tidligere Herd hytte, pen beliggenhet på øverside av veien med utsyn mot hovedvei og i retning Ørskog og omland

Adkomstvei

Privat vei som deles med naboer

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Regulering

Hytterregulering

Om tomten

Opparbeidet med plener og noe beplantning, gråsteinsmur begrenser terreng på bakside. Tomten er noe skrående og vender mot Sørvest

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
50 000	2006	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
el arb			Ikke gjennomgått		Ja
rør arb			Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.07.2025	
2	29.07.2025	
3	04.08.2025	
4	04.08.2025	
5	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AV1505>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEKS ELEKTRO AS

Postboks 227
6399 Vestnes

Foretaksreg. : 986 970 371MVA
Telefon : 71180600
Telefax : 71180609
Mobiltlf. : 99490128
E-post adresse: post@veks.no
Bankgirokonto: 6547.05.10832

Einar Nygård
Rabben
6390 VESTNES

Vareadresse :
MRK: Hytte Nysetra

FAKTURA

Faktura nr. : 3189
Kundenr : 10313
Fakturadato: 11.08.08
Forfall : 21.08.08
Ordre nr. : 2042
Vår ref. : Arve Brastad

MRK: EKSTRA

BESKRIVELSE

ANT ENH PRIS Rabatt Kundens BELØP

						pris	
-	PFXP 1KV 4G10 18,4MM	7,0	MTR	296,12	30,0%	207,29	1 451,00
-	XLP-U-F M/XLP00 10-95/10-95MM2	1,0	STK	5 170,00	20,0%	4 136,00	4 136,00
-	PRIMO GRAFIT 18W TC-D	1,0	STK	574,12	15,0%	488,00	488,00
	CHEF HVIT 2X20W	1,0	STK	434,12	15,0%	369,00	369,00
	ENØK ALU HVIT 2X9W TC-S	1,0	STK	422,35	15,0%	359,00	359,00
	VEGG/TAKVIFTE 4"/M/EL.SPI+HYG	1,0	STK	1 573,33	10,0%	1 416,00	1 416,00
	MONTERING AV INNTAKSBOKS	1,5	TIM	480,00		480,00	720,00
	FJERNING AV SKRUE I TREKKERØR	2,0	TIM	480,00		480,00	960,00
	TIMER MONTØR	1,5	TIM	480,00		480,00	720,00

TOTALT EKSKL. MVA. 10 619,00
Øreavrundning 0,20
MERVERDIAVGIFT 25.0% 2 654,80
TOTALT INKL. MVA. 13 274,00

Kvittering

Innbetalt til konto 6547 05 10832 Beløp 13 274,00
Betalerens kontonummer 40601017581 Blankettnummer 6516616048

VEKS ELEKTRO AS

Postboks 227
6399 Vestnes

Foretaksreg. : 986 970 371MVA
Telefon : 71180600
Telefax : 71180609
Mobiltlf. : 99490128
E-post adresse: post@veks.no
Bankgirokonto: 6547.05.10832

Einar Nygård
Rabben
6390 VESTNES

Vareadresse :
Mrk: Hytte Nysetra

FAKTURA

Faktura nr. : 3180
Kundenr : 10313
Fakturadato: 11.08.08
Forfall : 21.08.08
Ordre nr. : 1873
Vår ref. : Arve Brastad

BESKRIVELSE	ANT	ENH	PRIS	Kundens pris	BELØP
MEDGÅTT MATERIELL					
INSTALLASJON AV HYTTE I FØLGE	1,0	STK	52 965,00	52 965,00	52 965,00
TILBUD					
VARMEGULV I GANG	-1,0	STK	6 000,00	6 000,00	-6 000,00
RØRPPLEGG FOR ANTENNE	-1,0	STK	290,00	290,00	-290,00
DOWNLIGHTSGRUPPE a 3 STK	-2,0	STK	2 300,00	2 300,00	-4 600,00
DOWNLIGHTSGRUPPE a 6 STK	-1,0	STK	4 100,00	4 100,00	-4 100,00
SUM MEDGÅTT MATERIELL					37 975,00
- TIDLIGERE FAKTURERT AKONTO		RS	-25 000,00	-25 000,00	-25 000,00
TOTALT EKSKL. MVA.					12 975,00
Øreavrunding					0,20
MERVERDIAVGIFT 25.0%					3 243,80
TOTALT INKL. MVA.					16 219,00

10 AUG 2008
ØRSKJUTINGSENTER

Kvittering

Innbetalt til konto

6547 05 10832

Beløp

16 219,00

Betalerens kontonummer

40601017581

Blankettnummer

6516616032

Helland Rør AS

Postboks 131
6399 VESTNES

Org.nr: 986 652 132 mva
Tlf: 71 18 14 90 Faks: 71 18 91 41
Bank: 9651 25 25188

00010163

Einar Nygård

6390 VESTNES

Side 1

Faktura

Nr 20040399
Dato 29.05.2007
Forfall 13.06.2007

Forsendelsesmåte

Leveringsvilkår

Deres kontakt

Vår kontakt

Betalingsvilkår

Deres referanse

Jorun Frostad

Pr. 15 dager

Vår referanse

Varekode	Tekst	Rest	Pris	Antall	Rabatt %	Beløp
DIVERSE	Diverse uttak ihht. vedlegg		7 431.00	1.00 STK		7 431.00
Avgiftsfritt 0	Nettobeløp	Mva-pliktig	Mva	Øreavr.		Totalbeløp
	7 431.00	7 431.00	1 857.75	0.25		NOK 9 289.00

Varene forblir selgers eiendom inntil de er betalt i sin helhet.

Ved for sen betaling påløper morarenter. Gjeldende rentesats er 12 % p.a.

Kvittering

Innbetalt til konto

9651 25 25188

Beløp

9 289.00

Betalerens kontonummer

Blankettnummer

6508284234

Betalingsinformasjon

Faktura

Nr 20040399

Kontakt nr 00010163

GIRO

Underskrift ved girering

Betalings-
frist

13.06.2007

Betalt av

Einar Nygård

6390 VESTNES

Betalt til

Helland Rør AS
Postboks 131
6399 VESTNES

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundidentifikasjon (KID)

Kroner

Øre

Til konto

Blankettnummer

9289 00 0 >9651 25 25188

<6508284234>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0181/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Margaret Nygård	Einar Andreas Nygård

Gateadresse	
Haugsetervegen 32	
Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0181/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vestnes rør utførte alt av rørarbeid og Malco (faglært) utførte arbeid med belegg. Membran/tettesjikt er fra byggeår.

Arbeid utført av

Vestnes rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble utført ved nybygg i 2008.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggemelding sendt Ørskog kommune.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fagfolk som utførte takarbeid hadde laget en liten skade når torv ble lagt. Dette medførte en liten lekkasje ved pipe som er reparert og i orden. Denne utbedringen ble gjort for mange år siden. Ingen lekkasje etter utbedring.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i murpuss på ett sted.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført ved byggeår i 2008.

Arbeid utført av

Veks elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tetting av liten lekkasje på tak som tidligere nevnt; er utført av eier.

Arbeid utført av

Brødrene Honningdal AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Veirett opp til hyttetomt er skriftlig avtalt med grunneier. Vedlikehold av denne veien utføres av til sammen 4 hytteeiere som bruker veien.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margaret Nygård	3262192746654407c2c82 c7894b9ff74e3ac9ab8	27.07.2025 21:21:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Andreas Nygård	902ba333c58228557bad 9e16d2dd2fdfaa587025	27.07.2025 21:23:07 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Haugsetervegen 32

Høyde over havet

348 m

Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	55 min 🚗
🚋 Fjellstova	4 min 🚶
Linje 100, VY148, 681, 905	0.3 km

Avstand til byer

Molde	2 t 🚗
Ulsteinvik	2 t 14 min 🚗
Kristiansund	3 t 6 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ørskog Supercharger	5 min 🚶
-----------------------	---------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 30 m
- 43 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

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

Aktiviteter

Ålesund Golfklubb	15 min 🚗
Vestnes Islandshestforening	19 min 🚗

Sport

🏠 Ørskog vidaregåande skule	6 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	7 km
🏠 Sjøholt skule	8 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8.3 km
🏃 Fysiotrimmen	8 min 🚗
🏃 Holokleros	18 min 🚗

Dagligvare

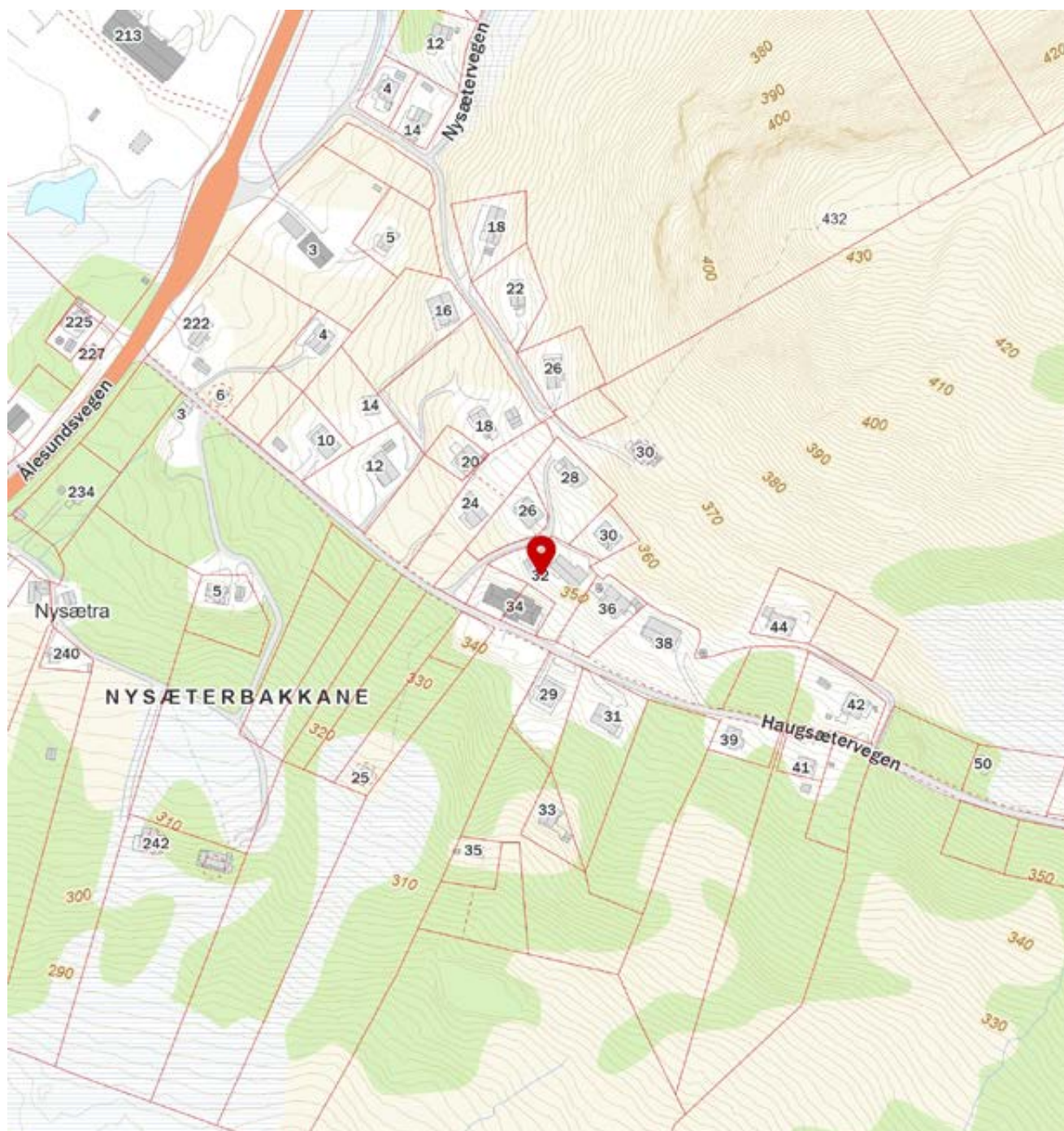
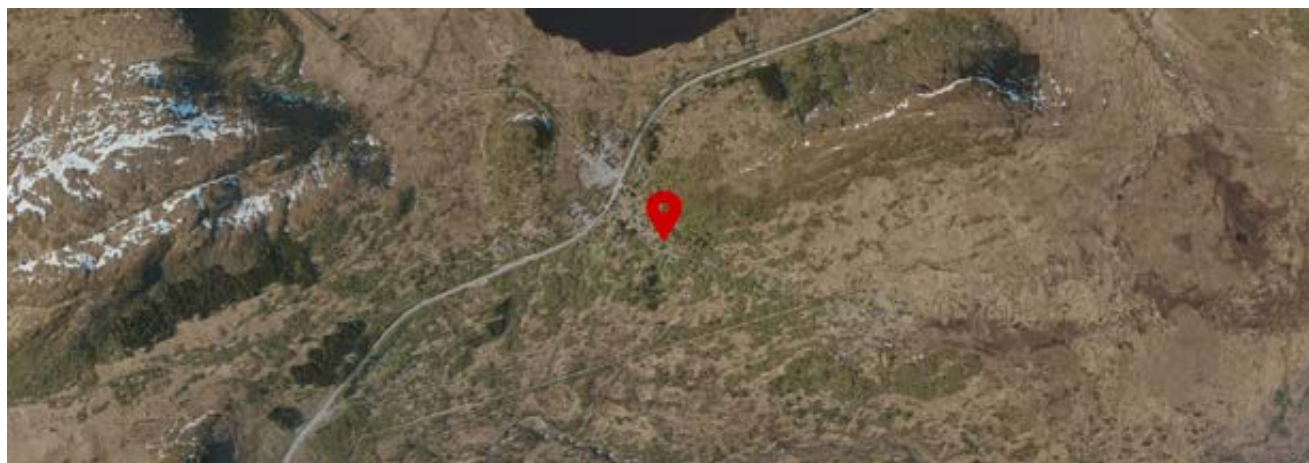
Bunnpris Sjøholt	7 min 🚗
PostNord	8.1 km
Coop Prix Sjøholt	7 min 🚗
Post i butikk	8.4 km

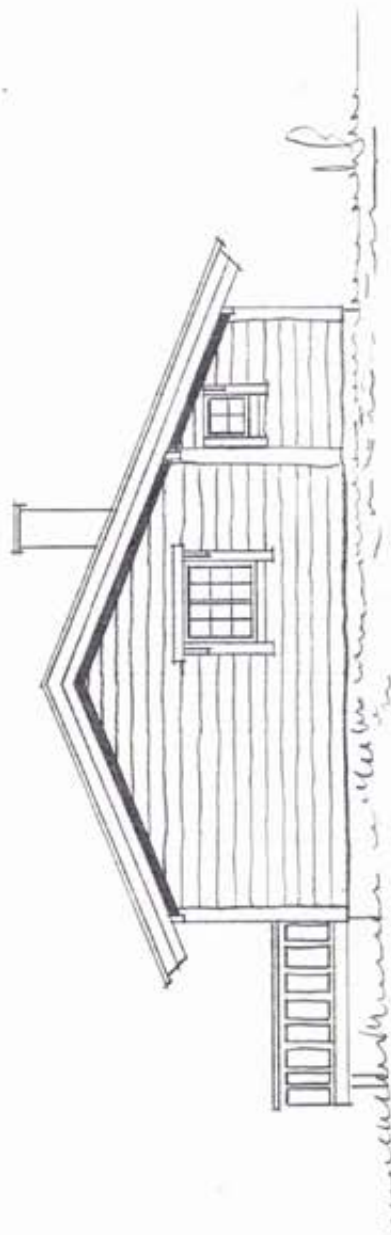
Varer/Tjenester

🏠 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 2025





EINAR NYGÅRD, VESTNIES

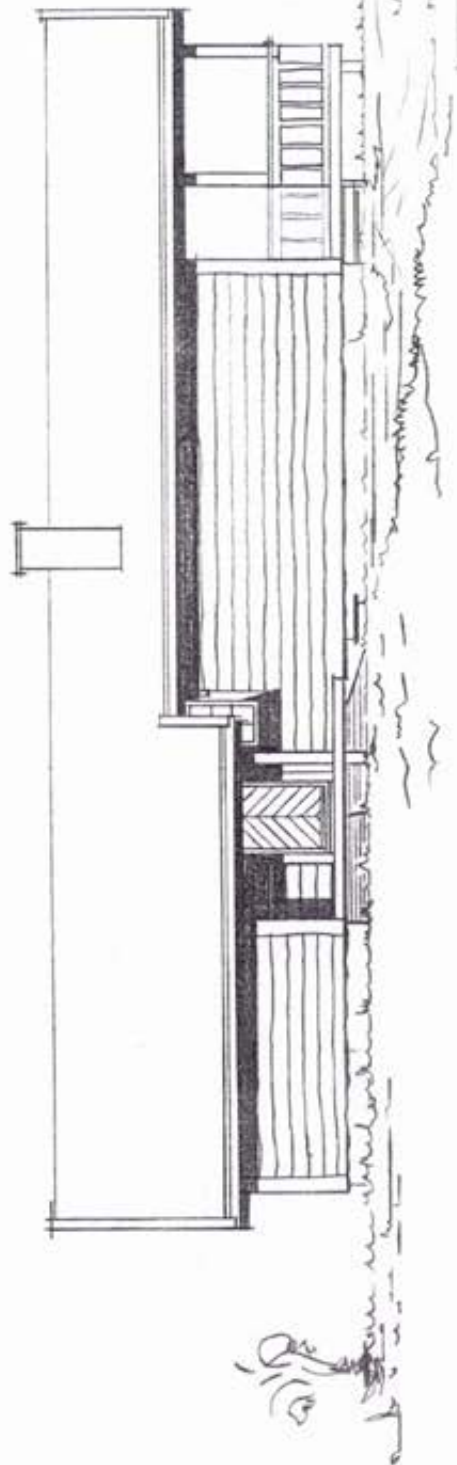
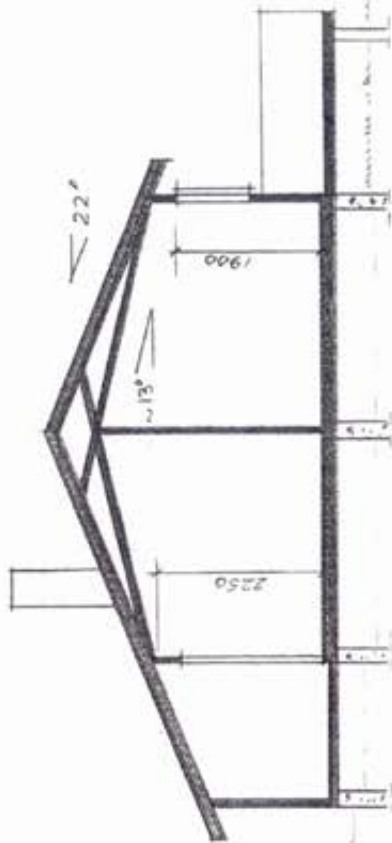
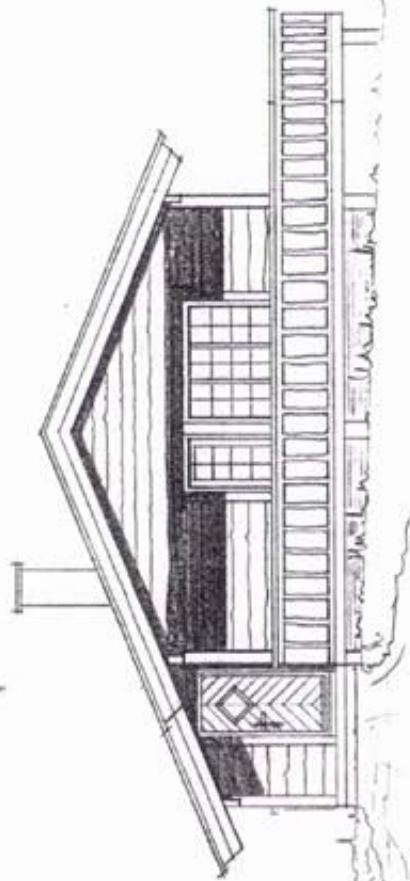
FASADER

NR 3.0

20.11.04

M=1:100

0705.05 KORE, TAKUSTIKK, BOD



EIHAR NYGÅRD, VESTNIES

FASADER, SNITT

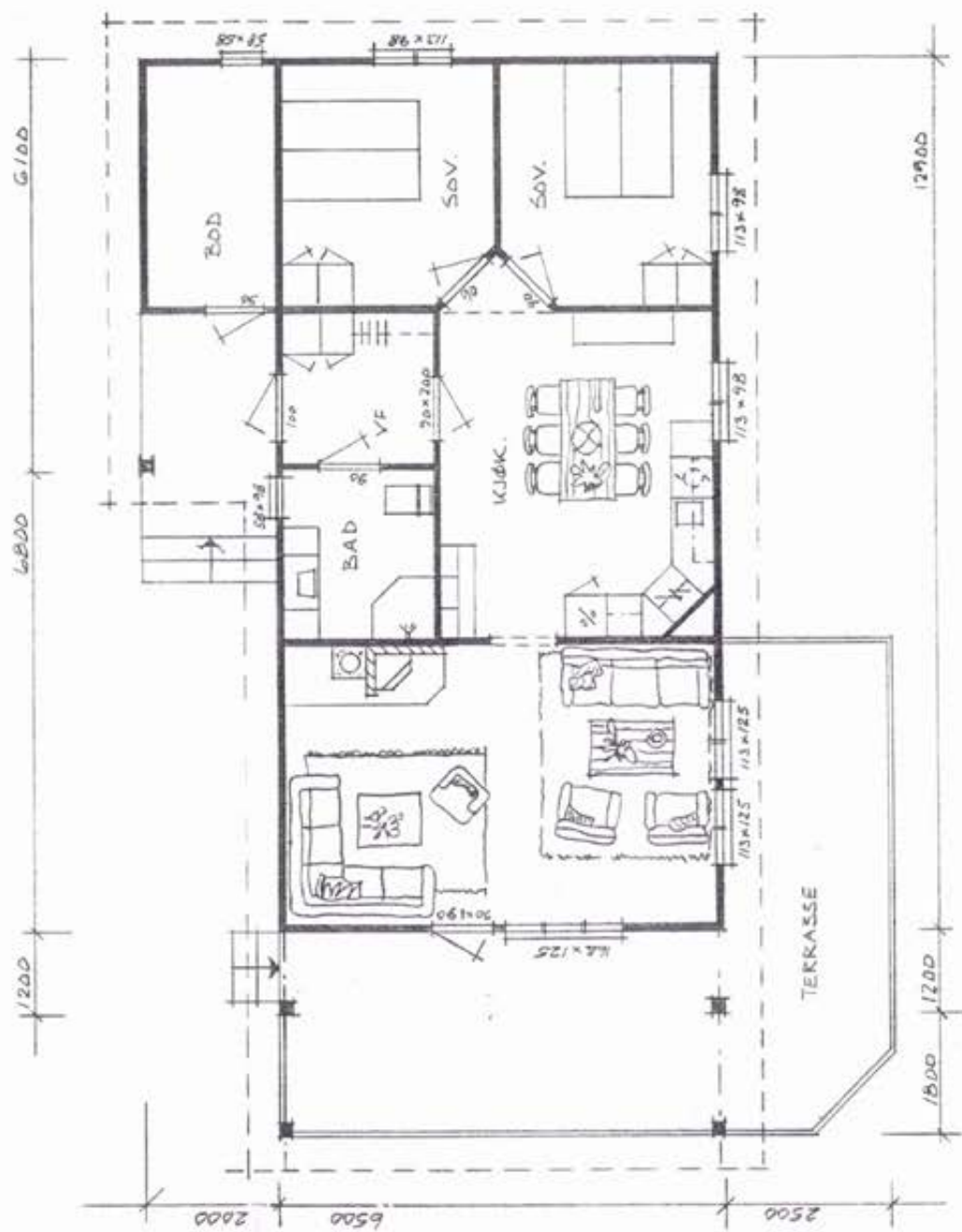
0705-05

KÖRT; TAVÖSTIKK, BOD

20.11.04

M=1:100

NR 2.0



PLAN HYTTE 89.3 m²

EINAR NYGÅRD, VESTNES

PLAN HYTTE

14.11.04 H=1:100 20.11.04 NR. 1.0

07-05-05 KORRIGERT TAKUTSTIKK, BOD

 ØRSKOG KOMMUNE 6240 ØRSKOG	Løyve til tiltak			
	Saksnr 06/00867		Løpenr 5147/07	
	Eigedom/byggestad Nysætra			
	Gnr 96	Bnr 106	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Ken Arild Eiken 6393 Tomrefjord	Tiltakshavar (namn og adresse) Einar Nygård Prestrøsten 6390 Vestnes
--	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
☐	Rammeløyve etter søknad	
☒	Løyve til igangsetting etter søknad	26.06.2006
☐	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/bygget sin art Nybygg - hytte		
Løyvet gjeld Oppføring		
Vedtak gjort av Teknisk sjef	Vedtak dato 05.10.2006	Saksnr Dsak 039 / 06
Merknader		
Vilkår		

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Ørskog	08.11.2007	

Kopi til		
Brødr. Honningdal AS		



Ørskog kommune

Forvaltning og planavdeling

Arkiv: 96/106
Saksmappe: 06/00867-4
Saksbehandler: Petter Sjøholt 70 27 29 31
Dato: 05.10.2006

DELEGASJONSSAK

Einar Nygård
Prestrøsten
6390 VESTNES

UTVAL: Teknisk sjef
D-SAKNR: 039/06

SØKNAD OM OPPFØRING AV HYTTE PÅ NYSÆTRA , GNR.96 , BNR. 106

Samandrag

Gnr. 96 , bnr. 106 er ein nyleg oppretta hytteeigedom på Nysætra . Den består av ein bebygd parsell utskilt frå gnr.96 , bnr. 6 pluss eit ubebygd tillegg utskilt frå gnr.96 , bnr. 7. I samband med godkjenninga av desse frådellingane vart det gitt dispensasjon frå plankravet i vedtekta til arealdelplanen for Ørskogfjellet .

Kjøparen Einar Nygård søkjer byggeløyve for ny hytte på eigedomen . Det er tanken å plassere nybygget der det gamle selet står. Dette skal flyttast mot sørvest på tomta og takast vare på .

Det har ikkje kome merknadar til byggesøknaden .

Saksdokument

I	Bygging av hytte	Einar Nygård
I	Søknad om tilknytning vann og kloakk - gnr. 96/106	Margaret og Einar Nygård
U	Bygging av hytte - Einar Nygård.	Margaret og Einar Nygård
U	Søknad om oppføring av hytte på Nysætra , gnr.96 , bnr. 106	Einar Nygård

Saksopplysningar

Den omsøkte hytta har eit bruksareal på 86 m2 pluss terrasse . Samla bebygd areal ca. 130 m2 . Det gamle selet har ei brutto grunnflate på ca . 30 m2 . Tomtearealet er 1203 m2 . Utnyttingsgraden vert då 0,13 .

I egen søknad datert 11.08.06 vert det søkt om tilknytning til kommunen sine vatn- og kloakkledningar som ligg langs sørsida av eigedomen .

Vedtak

Teknisk sjef godkjenner flytting av eksisterande bygning og oppføring av ny hytte på gnr. 96 , bnr. 106 slik det går fram av søknad datert 27.06.06 og tilhøyrande teikning sist revidert 07.05.05 .

Det må føreliggje søknad om ansvarsrett for utføring av byggearbeidet frå den (dei) som skal stå føre dette .

Teknisk sjef godkjenner tilknytning til kommunale vatn- og kloakkledningar som ligg i vegen langs sørsida av eigedomen . Koblingsarbeidet skal utførast av autorisert rørleggar .

Vedtaket kan påklagast jfr. PBL § 15 og FVL kap. VI. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen brevet kom fram til adressaten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Det skal kome fram kva vedtak eller del av vedtaket det vert klaga på og kva for endringar du ønskjer. Klagen skal vere grunngjeven.

Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må det kome fram kva tid du fekk meldinga.



Postadresse: 6240 Ørskog

Internettadr: orskog.kommune.no

Telefon:

Telefaks: 70 27 29 01

E-mail:

post@orskog.kommune.no

Bankgiro: 4060.07.00245

Postgiro: 0806.39.19420

Ørn nr: 970 542 078

Med helsing
Ørskog kommune

Petter Sjøholt
Avdelingsingeniør

Margaret Nygård
Remmingsvegen 1
6390 Vestnes

Deres referanse:

Vår referanse:

25/10984, 25/100904

Arkivkode:

L42

Dato:

29.08.2025

Gbnr. 696/106 - Ferdigattest - Haugsætervegen 32 - Fritidsbolig

Behandling:

Delegert sak nummer: 905/25

Dato: 29.08.2025

Tiltak:	Fritidsbolig
Byggested:	Gbnr. 696 / 106 Haugsætervegen 32
Tiltakshaver:	Margaret Nygård
Ansvarlig søker:	Frank Ove Ulvestad
Søknad komplett:	29.08.2025
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer 039/06 datert 05.10.2006
Bygningsnummer:	300488018, 179969033

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det er lagt ved kontrollerklæring.

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Emma Molnes
juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

SI05VEL03-25082907140

Postadresse:

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:

Sentralbord: 70 16 20 00

Direkte:

Nettside:

alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:

929 911 709

Utskrift av skorstein

Eiendom				Rute	
GnrBnr/Delnr	696.106.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	2	Rute	503
Eiendomsnavn	Haugsetervegen 32	Ant. leiligheter	1	Bydel	Ørskog
Eier	Nygård Einar Andreas			Distikt	Ørskog
				Tilsynsgruppe	Friitidsboliger
					Sør
					Tilsyn

Skorstein - ID 15451

Tatt i bruk	25.07.2018	Ant.løp	1	Siste feiing	17.12.2020	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	48
Type	Stål	Uttak av sot	Ildsted	Merknad		Neste feiing	17.12.2024
Varenr		Dimensjon	15 cm				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
17.12.2020	miwe	Ikke behov	Ikke Aktuelt	Fs

Skorstein - ID 19832

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing		Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	48
Type	Stål	Uttak av sot	Ildsted	Merknad		Neste feiing	17.12.2024
Varenr	1400	Dimensjon	20 cm				

MEGLEROPPLYSNINGER

FEING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Feing av pipe/skorstein

Ved feing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feing skal kunne utføres.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).



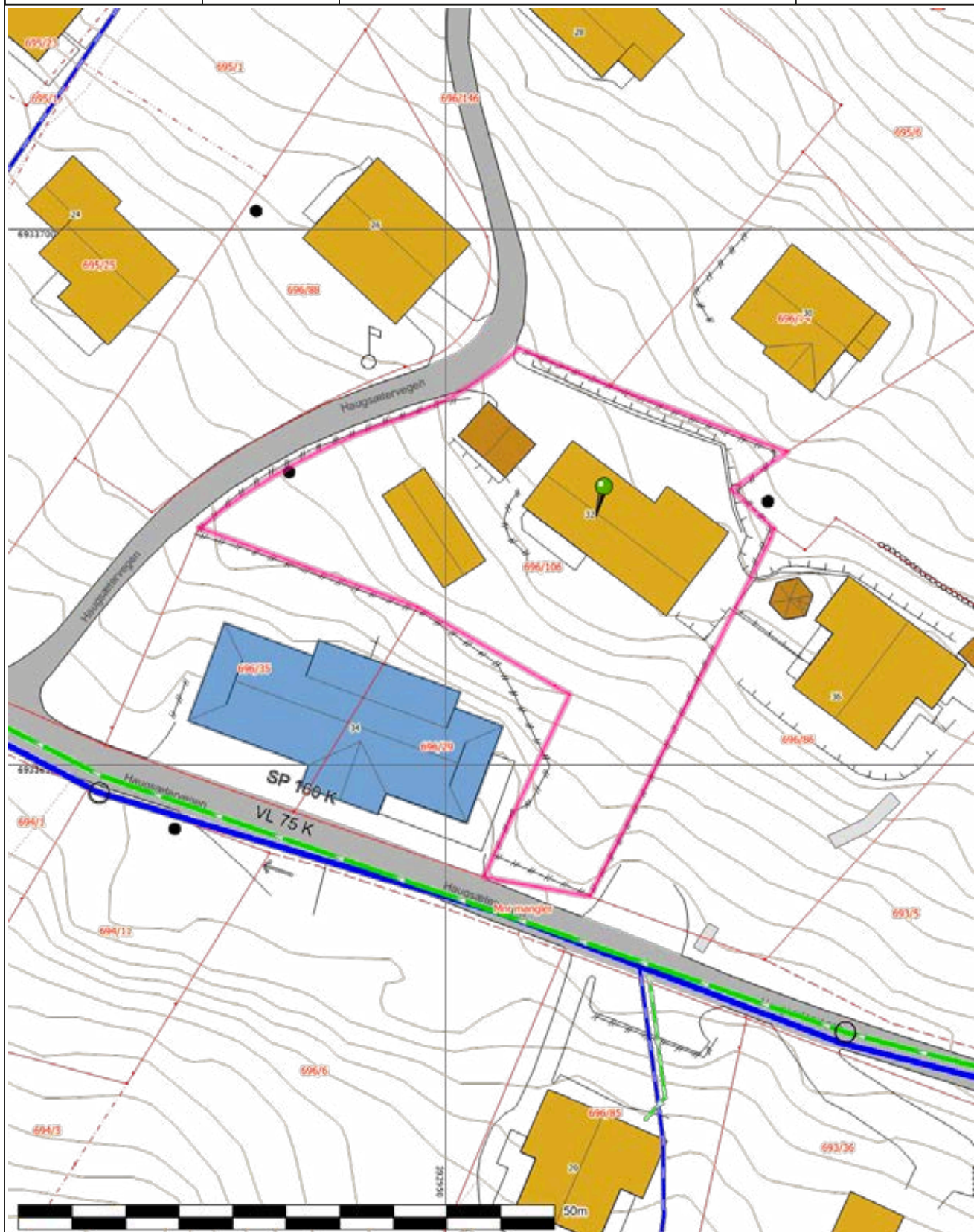
Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 696	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haugstætervegen 32 6240 ØRSKOG			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

 Privatveg gatenavn.	 Mast	 Grensepunkt
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Udefinerte bygg
 Fritidsbolig	 Næring og carport	 Veg
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



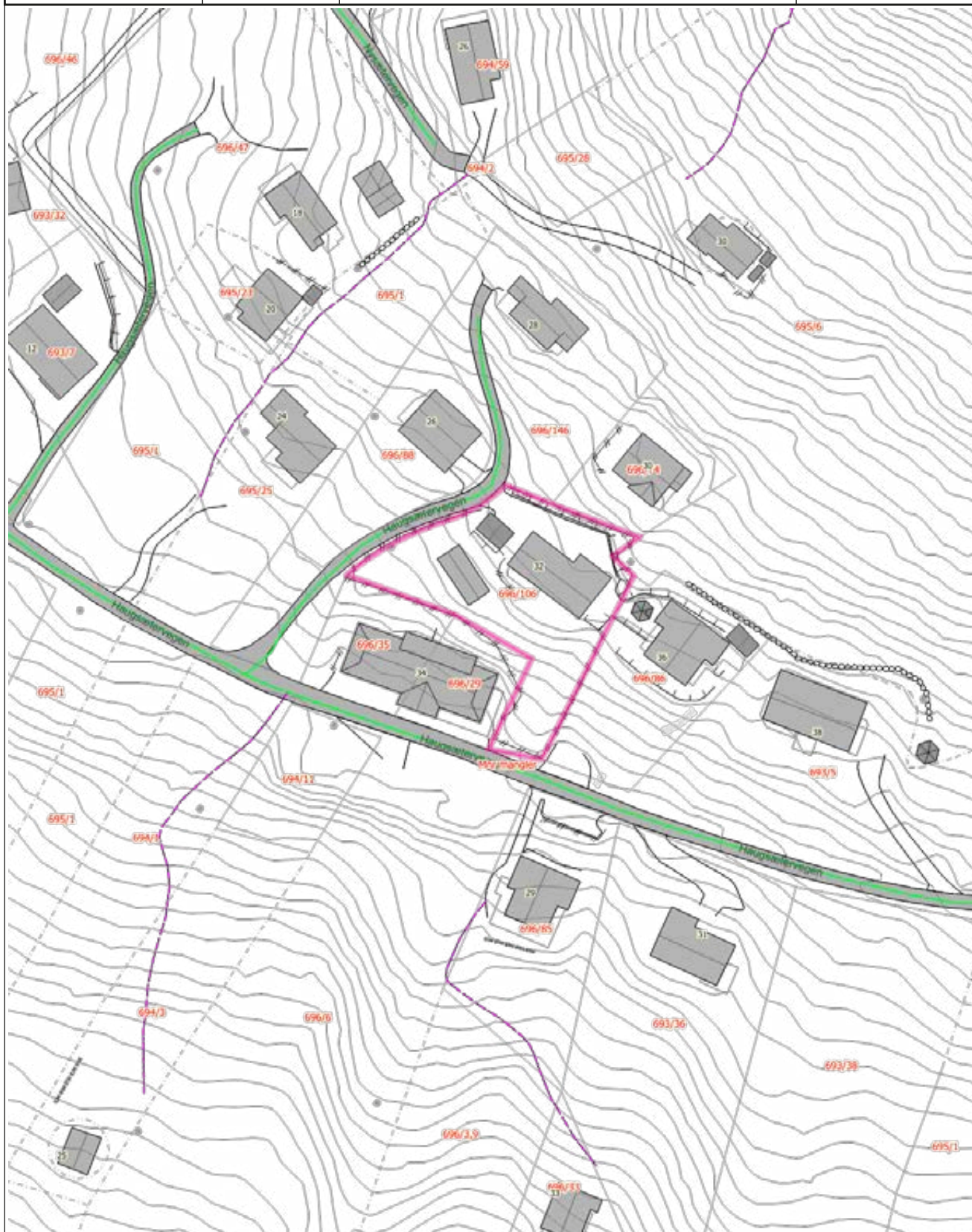
Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 696	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haugstætervegen 32 6240 ØRSKOG			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg	 Eiendomsteig
 Sti	 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Veranda	 Sti	 Sti
 Sti	 Hekk	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	 Kanal og grøft	 Udefinerte bygg
 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Veg	 Trapp	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

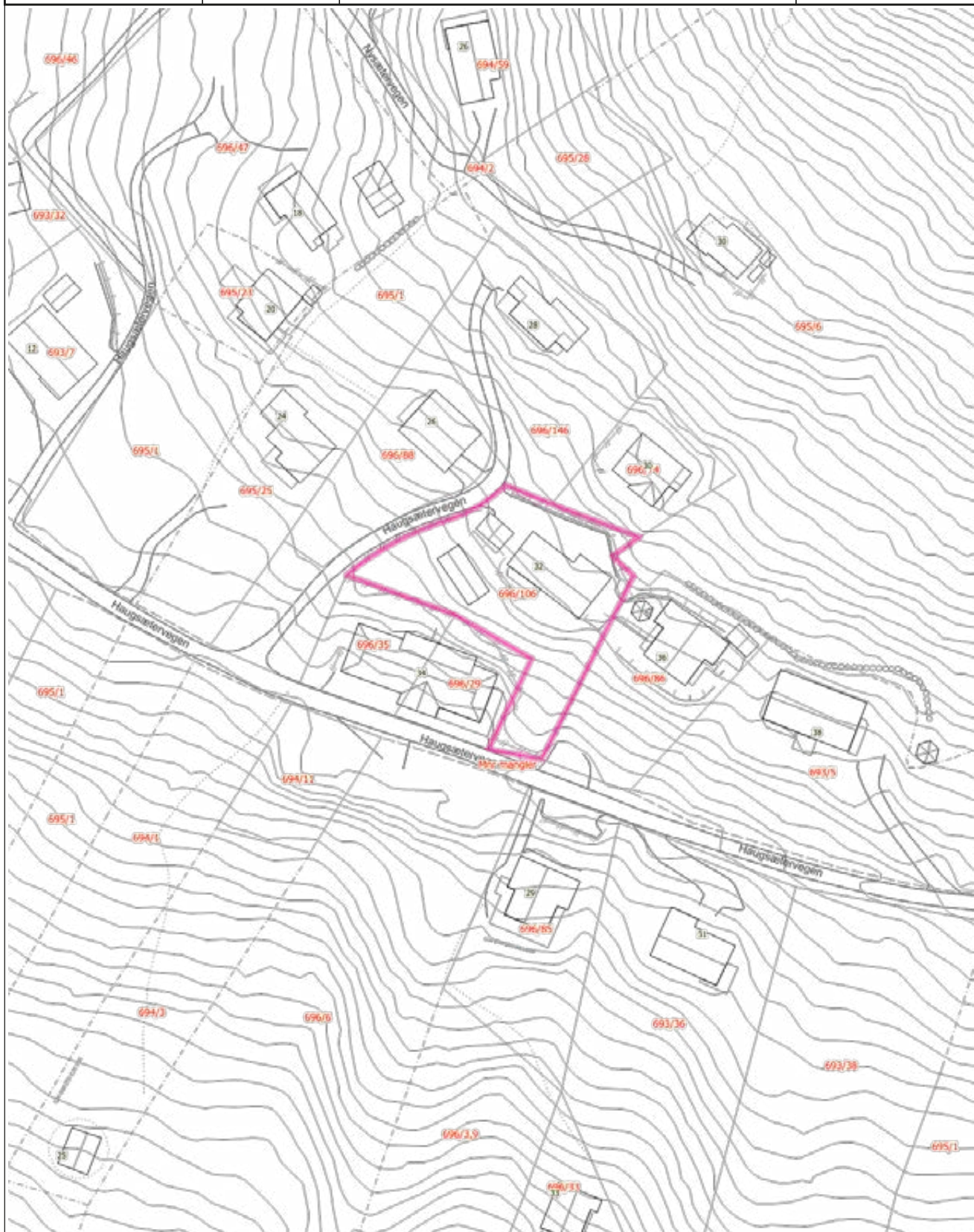
Eiendom: Gnr: 696 Bnr: 106 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Haugsætervegen 32
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

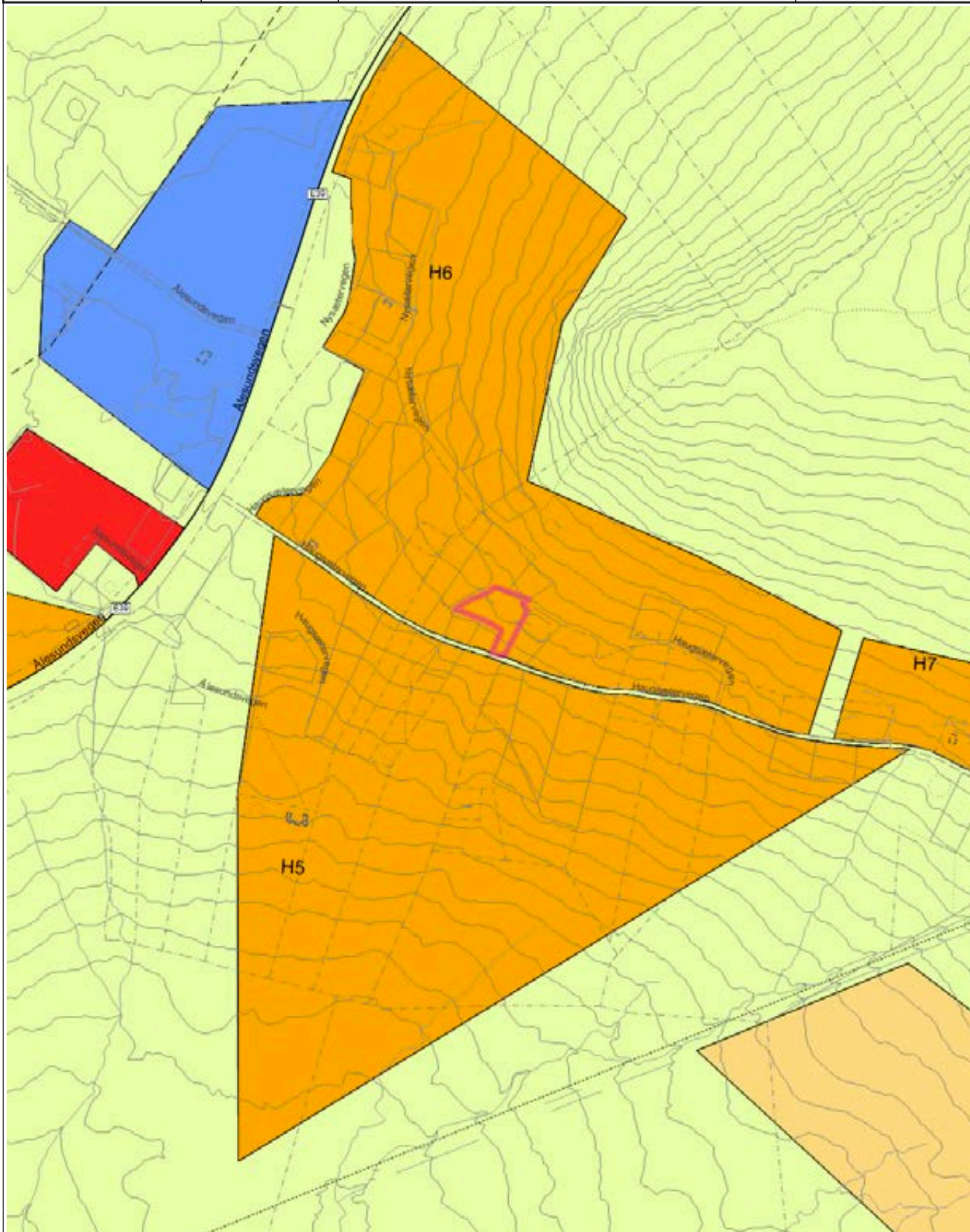
Eiendom: Gnr: 696 Bnr: 106 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Haugsætervegen 32
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Loddrett mur	Ruin	Stikkrenne
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 5m Ålesund
Elv og bekk	Kanal og grøft	Innsjøkant
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Kraftledning - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Forretning	Fritidsbebyggelse	Offentlige bygninger
Fritidsbebyggelse	LNF-område	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	696	106	0	0

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

Temadata - Tettsted

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Tettsted

Temadata - Energi



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Delfelt	1	x		1202.54m 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



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		1202.54m 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 - Undersøkelserrett	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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1202.54m ²

Tema uten treff:

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



■ Løsmasser - Tykk morene

■ Løsmasser - Tynn morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		943.7m ²
Løsmasser - Tynn morene	1	x		258.84m ²

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



▲ SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	▲ SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
--	--

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	1	x		

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	Fredete bygninger
Lokalitet	Kulturminner - Sikringssoner	



Bebygd	Samferdsel	Skog
Åpen fastmark	Myr	

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1202.5m ²
Samferdsel	1	x		0.04m ²

Tema uten treff:

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



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1202.54m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		1202.54m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt



Innenlandslandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Innenlandslandskap	1	x		1202.54m ²

Tema uten treff:

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

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1202.54m 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)



 Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		1202.54m 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		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

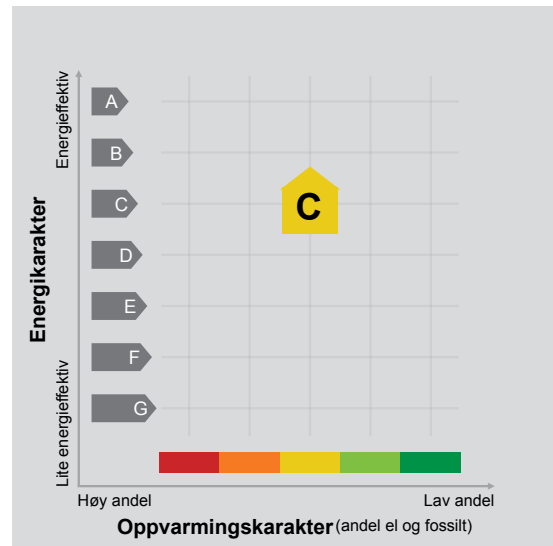
Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol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

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	696	106	0	0	1	1202.54m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Seterhus, sel, rorbu ol					1	48.86m ²
Hytter, sommerhus ol fritidsbygning					1	143.68m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
LNF-område					Nåværende	0.01m ²
Fritidsbebyggelse					Nåværende	1202.53m ²

ENERGIATTEST

Adresse	Haugsetervegen 32
Postnummer	6240
Sted	ØRSKOG
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	696
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300488018
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148521
Dato	27.07.2025



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

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

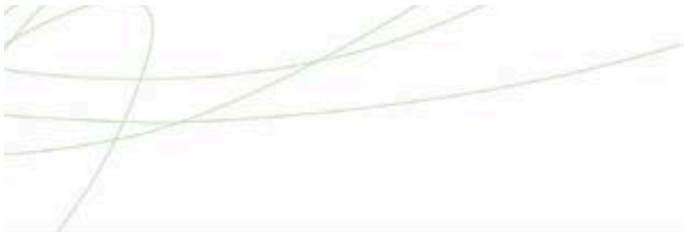
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 94
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På denne siden~~ **På denne siden** er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Margaret Nygård
Remmingsvegen 1
6390 Vestnes

Deres referanse:

Vår referanse:

25/12063, 25/125424

Arkivkode:

L42

Dato:

29.10.2025

Gbnr. 696/106 - Vedtak - Haugsætervegen 32 - Bod

Behandling:

Delegert sak nummer: 1264/25

Dato: 29.10.2025

Tiltak:

Bod

Byggested:

Gbnr. 696/106 Haugsætervegen 32

Tiltakshaver:

Margaret Nygård

Delegert vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan i kommuneplanen for Ørskog er godkjent.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Saksopplysninger

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Arealdelen av kommuneplan for Ørskog med bestemmelser, gjeldende fra 01.06.2006.

Eiendommen er i plan lagt ut til fritidsbebyggelse.

Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Søknaden om dispensasjon er ikke nabovarlet. Det legges vekt på at det er tale om et mindre tiltak i et bebygd område for fritidsbebyggelse. Boden oppfyller vilkårene i SAK10 § 4-1 første ledd bokstav a, og vil i liten grad påvirke interessene til naboer eller gjenboere, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad om dispensasjon mottatt hos oss 16.08.2025. Søknaden var komplett 28.09.2025.

Postadresse:

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:

Sentralbord: 70 16 20 00

Direkte:

Nettside:

alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:

929 911 709

Bod som er oppført på eiendom gbnr. 696/106 er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav a, jf. SAK10 § 4-1 første ledd bokstav a. Eiendommen er imidlertid ikke regulert, og det er følgelig søkt om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan i kommuneplanen for Ørskog. Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd oppstiller to vilkår for at dispensasjon skal kunne gis. For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir «vesentlig tilsidesatt», jf. første punktum. I tillegg kreves det at fordelene ved å gi dispensasjon skal være «klart større» enn ulempene, jf. andre punktum.

Dispensasjon fra kravet til reguleringsplan

Søkers begrunnelse:

«- Boden er av begrenset størrelse (17 m²) og har ingen negative konsekvenser for området.

- Tiltaket påvirker ikke naboer i vesentlig grad, da plasseringen er i nordvestre hjørne av tomten.

- Boden er nødvendig for forsvarlig oppbevaring og bruk av eiendommen.

- Terrenget og landskapsbildet påvirkes minimalt.

- Tiltaket er i samsvar med hensynene bak gjeldende planbestemmelser, og hensynene bak kravet til reguleringsplan blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn eventuelle ulempe».

Vår vurdering:

Spørsmålet er om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for Ørskog til oppføring av tomannsbolig og carport som omsøkt, vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor området skal benyttes. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område.

Dispensasjonen gjelder et tiltak i et område lagt ut til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Området er et allerede etablert og utbygd boligområde. Mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan er dermed allerede avklart. En dispensasjon i denne saken vil isolert sett ikke nødvendigvis gjøre ny infrastruktur, som veger, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv. En dispensasjon vil heller ikke medføre økt behov av betydning for lekeplasser, barnehager, skoler etc. Videre vil en dispensasjon ikke innebære endringer i arealformålet.

Momentene vil imidlertid gjøre seg gjeldende for tilsvarende tiltak i mange uregulerte, etablerte og utbygde boligområder i kommunen. Kommunen har likevel valgt å vedta et generelt plankrav også for slike områder. Til tross for dette legges det vekt på at det er tale om et mindre tiltak.

Det skal føres opp en bod, som er 17 m². I utgangspunktet overholder tiltaket kravene i SAK10 § 4-1 første ledd bokstav a. Det anses ikke at tiltaket har eller vil få større virkninger for området.

Det følger av pbl. § 1-1 fjerde ledd at vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. En planprosess ville i større grad ivarett hensynene, og sikret en helhetlig planlegging av området. Likevel legges det vekt på at tiltaket ikke vil føre til en tilsidesettelse av arealformålet i kommunedelplanen, og at det er tale om et mindre tiltak.

Etter dette vurderes det at en dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel § 2.2 ikke vil føre til en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene nevnt i pbl. § 19-2 annet ledd.

Spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum. Ifølge forarbeidene vil det være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver og tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Prop. 169 L (2020-2021) s. 55.

Generelt sett vil en reguleringsprosess sikre en omfattende, grundig og demokratisk behandling. I dette tilfellet legges det imidlertid vekt på at tiltaket gjelder oppføring av en mindre bod i et utbygd fritidsboligområde. Tiltaket vil ikke fremkalle vesentlige endringer i det bestående bomiljøet eller utløse behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger. En fordel ved å dispensere fra plankravet i denne saken vil være å unngå en tidskrevende planprosess. Videre er det en fordel at tiltaket vil sikre eiendommen hensiktsmessig lagring og bruk av eiendommen. Det legges også vekt på at tiltaket er i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

Etter dette vurderes det at fordelene ved å gi dispensasjon fra kravet til reguleringsplan er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Vilkårene er oppfylt, og det gis dispensasjon fra kravet til reguleringsplan, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Konklusjon

Søknad om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan er godkjent, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/12063» og gbnr. 696/106.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Lis Vikse
seniorrådgiver

Emma Molnes
juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

teknisk_tegning_bod_v14
Bod-vedlegg til dispensasjonssøknad

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Plan og bygning

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0181/25

Adresse: Haugsætervegen 32, 6240 ØRSKOG, gnr. 696,
bnr. 106 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/