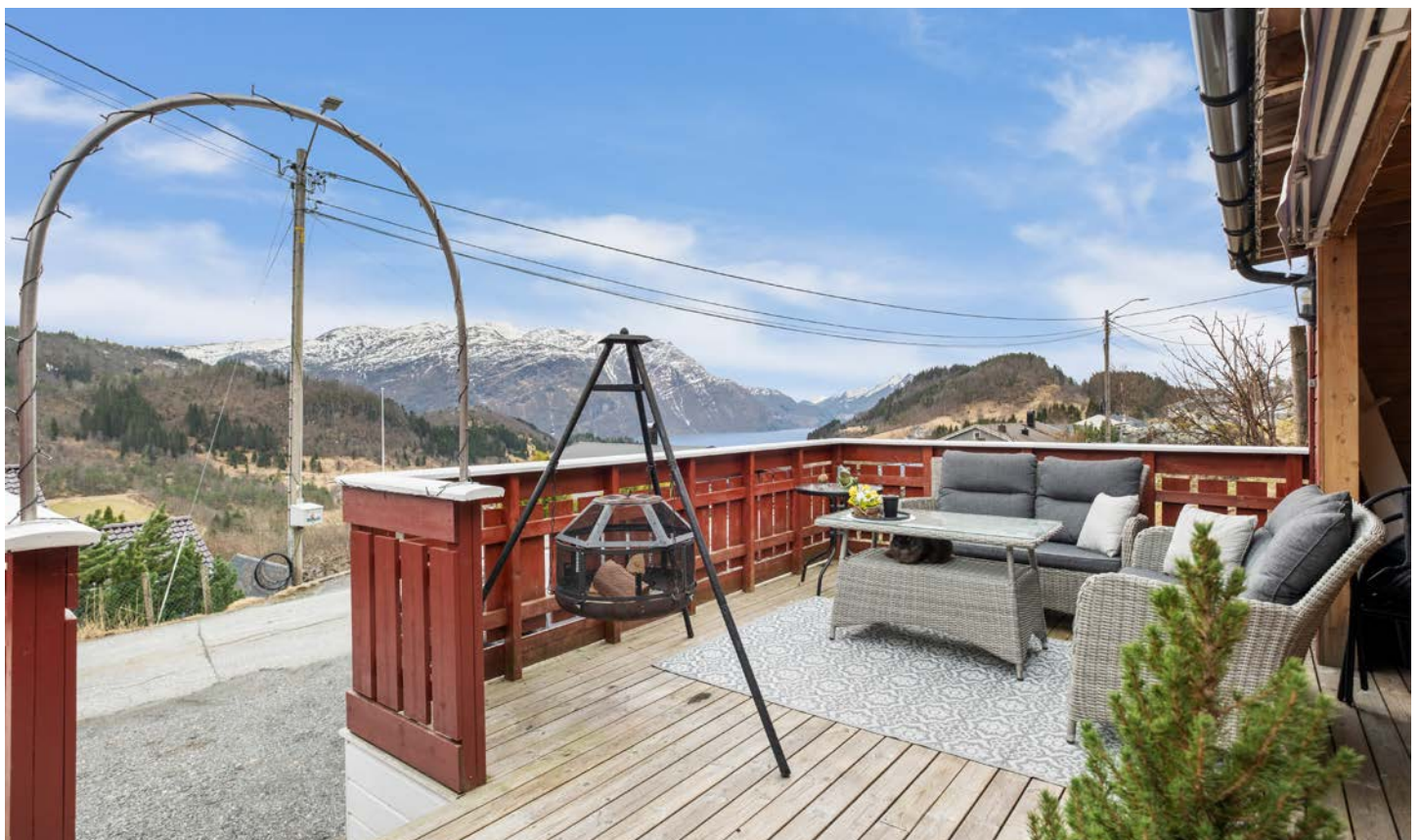


Grimsmyrvegen 262

ØRSKOG/VAKSVIKA

notar



Prisantydning Kr. 1 550 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet BRA-i/BRA Total 45/62 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Grimsmyrvegen 262

**Sjarmerende hytte i naturskjønne omgivelser |
Flott fjordutsikt | Fine utearealer | Innlagt strøm,
vann, avløp og fiber**

Adresse	Grimsmyrvegen 262 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 1 550 000,-
Omkostninger	Kr 57 740,-
Totalpris	Kr 1 607 740,-
BRA-i/BRA Total	45/62 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	1938
Soverom	2

Fin og sjarmerende hytte i naturskjønne og fredelige omgivelser i Vaksvika i Ålesund kommune. Eiendommen har en sydvendt orientering med gode solforhold og flott utsikt sydvestover mot Storfjorden. Hytta går over to etasjer og inneholder gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. I kjelleren finner vi et bodrom og en enkel vaskekjeller. Romslige og flotte utearealer med både vestvendt og sydvendt terrasse. Bygningen er opprinnelig fra 1938, men ble betydelig oppgradert i 2003. Det er innlagt strøm, vann, avløp og fiberoptisk kabel. Det er offentlig vei frem, og parkeringsplasser på tomten. Det er kort vei til fjæra med turstier, badeplass og småbåthavn. Meget flotte turområder både sommer som vinter på Vaksvikfjellet, Høgsvora, Gryttalisætra, Lauparen og Kjersemsætra for å nevne noe.

Alt av møbler og inventar er inkludert.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Vedlegg	30
Budgivning	80

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





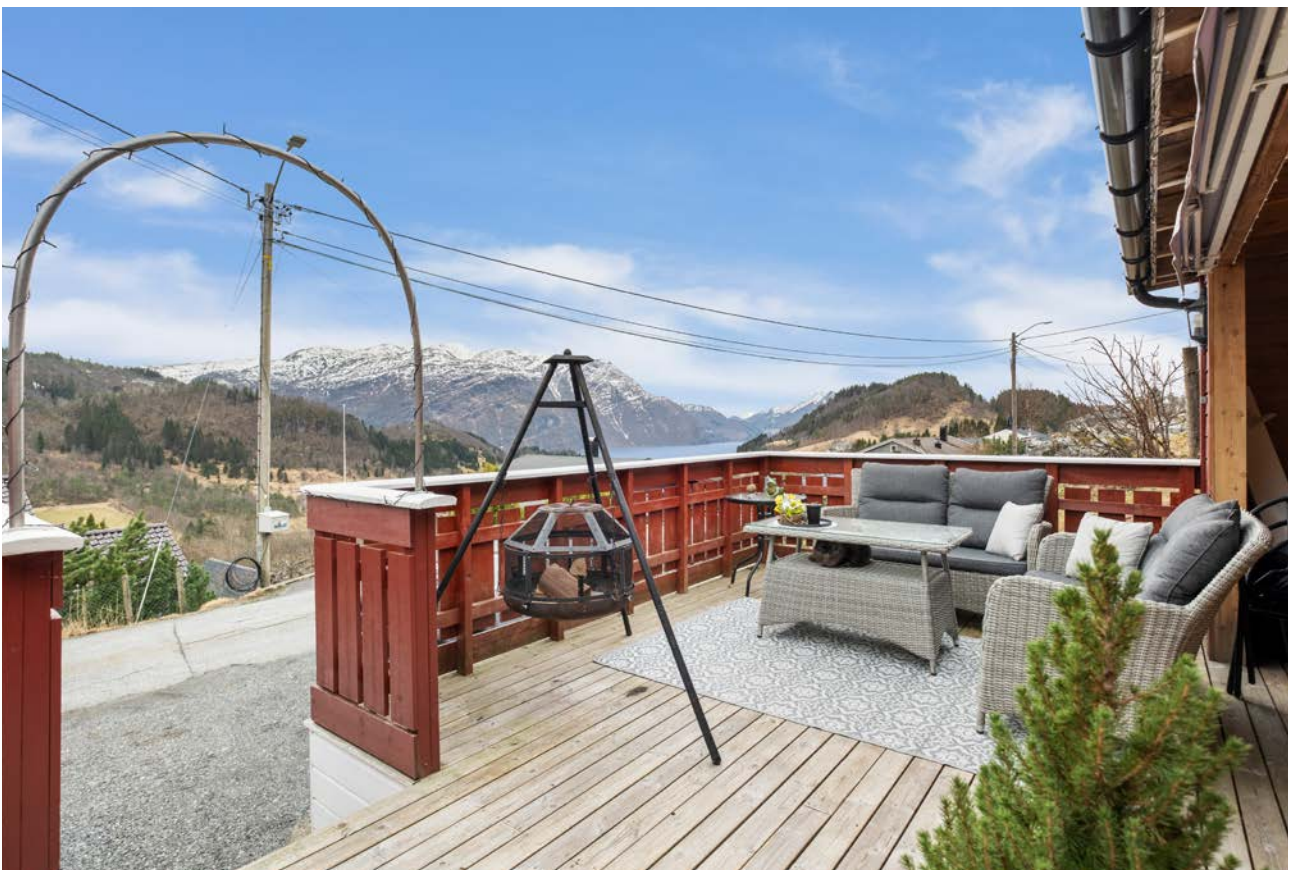






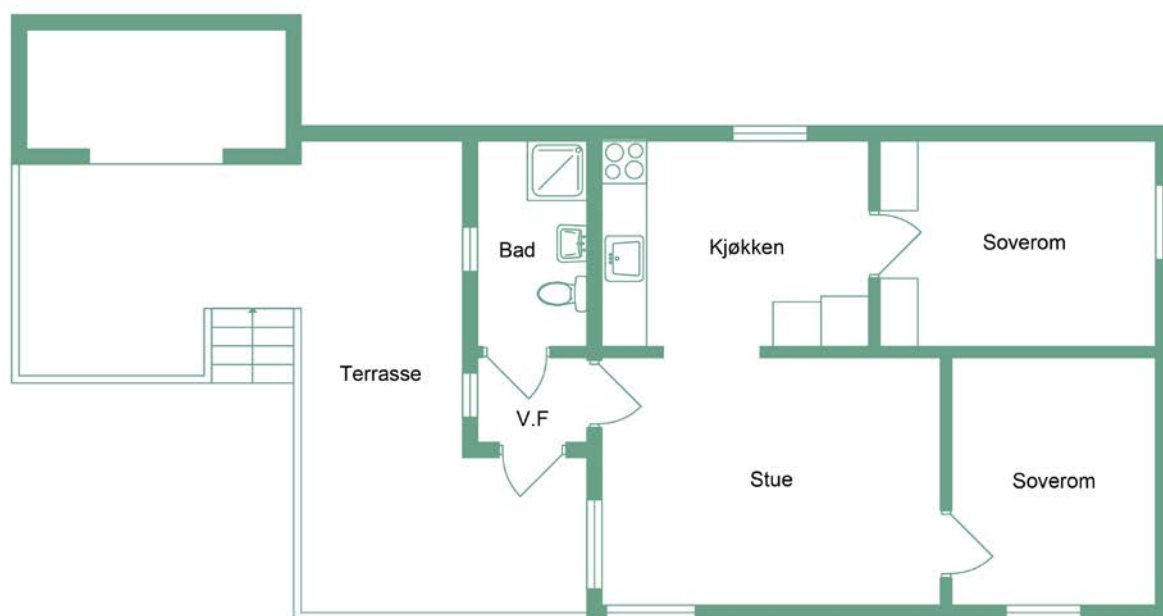








Plantegning



Grimsmyrvegen 262

notar

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Vaksvik i Ålesund kommune, ca. 11 km fra Sjøholt sentrum. Dette er et rolig og naturskjønt område med flotte naturomgivelser i umiddelbar nærhet. Fra eiendommen er det kort til fjæra med fine turstier, badeplass og småbåthavn. Flotte turområder både sommer og vinter på Vaksvikfjellet, Grytalisætra, Lauparen og Kjersemsætra for å nevne noe.

Dagligvarebutikk, bank, kafé, bensinstasjon, samfunnshus, bussterminal, kirke og idrettsanlegg finnes i Sjøholt sentrum. Her er det også barnehage, samt barne- og ungdomsskole. Det tar ca. 25 minutter å kjøre til Digernes, ca. 45 til handelssenteret Moa, og ca. 55 minutter til Ålesund sentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Grimsmyrvegen 262, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0045/26

SELGER

Atle Iversen

Anne-Marie Aasen

MATRIKKE

Gårdsnummer 675, bruksnummer 22, , ideell andel 1/1. i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

TOMT

Eiet tomt på 274 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med grus/singel, treterrasser, beplantning, forstøtningsmurer, støpte platter etc.

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.03.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1938

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er fra cirka 1938 og består av en hovedetasje, kjeller og kryploft.

Bygningen er oppført på ukjent byggegrunn.

Grunnmuren består av sparresteinmur i hovedbygget og lettklinkerblokker på tilbygget.

Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent type og omfang.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med en utvendig fasade av liggende bordkledning.

Taket er tekket med pappshingel fra cirka 2003 og har en valmet sperrekonstruksjon i tre. Det er en nyere trappeluke til loftet.

Takrenner og nedløp er utført i metall fra ulike tidsepoker. Nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen, med et ukjent videre rørsystem.

Etasjeskillerne mellom etasjene er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet eller tidlig 2000-tall. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er en enkel, malt tredør av eldre dato i kjelleren.

Fra stuen er det utgang til en stor treterrasse mot vest med trekkverk. En enkel tretrapp leder ned til terrenget og fungerer som hovedinngang. I bakre del av terrassen er det et enkelt overbygg med plassbygde benker. Utenfor kjelleren finnes en treterrasse med trekkverk.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

Renner har mindre deformasjoner, men fungerer.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Mot nord går kledningen helt ned i betongplate.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ved befaring ikke påvist unormale fuktverdier i merker ved stikkprøver.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist mindre områder med tørråte i enkel kjellerdør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Bordkledning på overbygget konstruksjon i bakre del på terrasse går helt ned i terreng mot nord.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Overflater har stedvis ufagmessigheter i form av glis etc.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag i nedkant av innvendig murvegg i rom under terreng mot nord, som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen over tid. Det er også visuelt registrert lokale tegn til fuktgjennomtrenging i område mot nordøst.

Det er begrensede målemuligheter i skjulte trekonstruksjoner, og det er kun utført fuktmåling i bjelkelag mot 1. etasje hvor det ikke er registrert unormale fuktverdier. Omfanget vurderes som moderat og primært knyttet til murkonstruksjonen, men forholdet innebærer økt risiko for langsiktig nedbrytning av puss/maling og eventuell sekundær fuktskade på organiske materialer dersom utviklingen fortsetter.

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Det er avvik:

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med uavklart tilstand, ettersom det ikke er mulig å inspisere krypkjelleren og det heller ikke er dokumentert tilfredsstillende ventilasjon eller fuktsikring mot grunnen. Manglende inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle fukt-, råte- eller skadedyrskader i bjelkelag og øvrige materialer under hovedetasjen ikke kan utelukkes, og det foreligger et skadepotensial for bærekonstruksjoner og inneklima over tid. Slike krypkjellerløsninger er generelt fuktsatte og regnes som en risikokonstruksjon, med stort skadepotensiale.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er kun utvendig stoppekran.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Avvik: Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Fritidsboligen har kun en rømningsveg, hovedytterdør. Vinduer har midtstolpe, og dermed ikke rømningsvindu.

Rekkverk på nederste terrasse er såvidt under dagens krav på 1 m.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Tettesjikt på vegger

Avvik: Det er avvik:

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med panel/tømmer, dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.

TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Rommet har ikke noe form for tettesjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot murvegger.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er fukt på vegg i et hjørne.

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

Ja.

Beskrivelse: Skjolder i loftstak etter en eldre lekkasje.

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

Ja.

Beskrivelse: Skjevhet i gulv mellom kjøkken og stue.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det ble skiftet motor i pumpen i 2024, utført av Energisentrum.AS, faktura foreligger.

2022:

- Det ble foretatt el-tilsyn i 2022 med avvik, avvikene er rettet av ACEL AS det foreligger samsvarserklæring på akkurat dette arbeidet.

2017:

- Automatsikringer i sikringsskap. Ny måler i 2017.

2015:

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2015.
- Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2015, montert av Energisentrum AS, faktura foreligger.

2003:

- Badet er fra ca 2003, ingen dokumentasjon.
- Boligen har avløpsrør i plast, en god del fra 2003 innvendig i huset ifm bad etc.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i vaskekjeller fra 2003.
- Det er imidlertid foretatt en god del oppgradering av el-anlegget i 2003, det foreligger ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.
- Taktekkingen er av pappshingel fra ca 2003.

2000:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990/tidlig 2000-tallet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område uten detaljregulering, men omfattes av kommunedelplan for Ørskog, vedtatt 01.06.2006. Iht. kommunedelplanen ligger eiendommen i et område avsatt til LNF-område m/spredt boligbebyggelse - Nåværende.

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

Området i syd er regulert for boligområde og kjørevei. Områdene i nord, vest og øst er uregulerte områder, men som i kommunedelplanen også er av avsatt til NF-område m/spredt boligbebyggelse - Nåværende.

OPPVARMING

Boligen har varmpumpe luft til luft montert i stue. Det er gulvvarme i vindfang og bad.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann hos Vaksvik Vassverk SA og offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hytta opplyses å være oppført ca. år 1938. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Det foreligger en ferdigattest for terrasse og terrenginngrep på gnr. 675, bnr. 22 - Grimsmyrvegen 262, datert 24.08.2022. Ferdigattesten gjelder terrasser vest og sør for fritidsboligen.

Det foreligger et vedtak angående installasjon av ildsted datert 19.10.2023. I vedtaket står det at man ikke kan bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket.

Ihht tidligere opplysninger ble hytta tilbygd med bad og gang i 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt/godkjent. 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. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Kjelleren inneholder bod og vaskerom.

1.etasje inneholder bad, stue, kjøkken, vindfang og 2 soverom

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2015 og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr er på kjøkkenet.

Bad

Badet i 1. etasje er fra ca. 2003 og har flislagt gulv med gulvvarme, panelte vegger og panelte innvendige tak. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant og toalett. Det er avtrekk via elektrisk vifte og tilluftspalte ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt, med en fliskant på ca. 5 cm rundt hele rommet, også ved dør. Det er plastsluk og smøremembran.

Vaskerom i kjeller er av eldre dato med betonggulv og murte vegger. Rommet har plastsluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er montert i rommet. Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater

Gulv: Hovedetasjen har lakka trebord. Vindfanget har flislagt gulv med gulvvarme. Kjelleren har et bodrom med betonggulv.

Vegger: Hovedetasjen har malte panelplater og panel. Kjelleren har betongmurer i bodrom.

Himling: Hovedetasjen har malte strukturerte plater i innvendige tak. Kjelleren har panel i innvendige tak i bodrom.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert under terrasse.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast, en god del fra 2003 innvendig i huset.
- Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i vaskekjeller, fra 2003.
- Varmepumpe: Luft til luft varmepumpe montert i stue fra ca. 2015. Motor i pumpen ble skiftet i 2024.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

INNBO OG LØSØRE

Alt av møbler og inventar er inkludert.

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: 45 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 17 m² Bod og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 45 m² Bad, stue, kjøkken, vindfang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 m² Treterrasse.

1. etasje

30 m² Treterrasse.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 550 000,-

VERDITAKST

Kr 1 550 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 520,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer hytte og fritidsrenovasjon og avløp.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 710,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 502,-

INFO VANNAVGIFT

Eiendommen er tilknyttet Vaksvika vassverk. Vannverket har ansvar for vedlikehold av vannledninger frem til eiendomsgrensen.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 113 095,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 550 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 38 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 57 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 607 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/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.

Heftelser i eiendomsrett:

1938/101222-2/58 09.09.1938 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dvs: Kjøperen skal ha rett til å hente vann og om han vil legge inn åpning - vann fra hovedbrukets grunn. Kjøperen har gjerdeplikt rundt parsellen.

1958/103915-1/58 10.12.1958 BESTEMMELSE OM VEG

Vegvesenets betingelser vedtatt

Dvs: Eier av eiendommen Dalheim - gnr. 6, bnr. 22 i Ørskog søker med dette tillatelse til å legge avkjørsel fra bygdeveien i Hatlen og vedtar for meg selv om senere eiere av eiendommen de vilkårene som er nevnt nedenfor og på omstående side, jf. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16.03.1935 med de brigde som senere måtte bli fastsatte:

- 1) Avkjørselen må ikke legges høyere enn veikanten og skal være horisontal 1,5 meter fra veikanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 meter fra veikant (planeringskant) der det er fylling. Avkjørsler som ligger i fall mot den offentlige veien på bygges og holdes ved like slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veien.
- 2) Fører avkjørselen over grøften til den offentlige veien, må det bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plakebru på myrvanger under avkjørselen. Stikkrenner skal ha fullgodt løp og ellers være bygd slik at grøften ikke blir skadd og slik at vannet fra grøften får fritt løp.
- 3) Avkjørsler og stikkrenner som hører med til disse, skal enten de er bygd for regning av veistellet eller kostet av grunneieren selv, holdes ved like av den som nytter avkjørselen. Tre, kratt og annet som hindrer oversynet over veien til begge sider skal tas bort.
- 4) Mulig ulempe for avkjørselen ved velikeholds- eller vølingsarbeid til veistellet kommer ikke veistellet ved.
- 5) Dersom det ved avkjørsler eller ved stikkrenne deres kommer opp mangler som ikke blir rettet innen en gitt frist, har veistellet rett til å sperre avkjørselen eller rette manglene på eieren sin kostnad. Samtidig har det rett til å ta bort tre, kratt og lignende som hindrer oversyket, jfr. p. 3, og som ikke er tatt bort når veistellet har krevd det.
- 6) Eieren har skyld på egen kostnad å gjøre de endringene med avkjørselen som veistellet finn nødvendig - om så blir krevd - flytte avkjørselen til tilvist sted. Blir veinbanen skyld vølingsarbeid hevd eller lågna, må eieren selv sørge

for den nødvendige tilkobling til veibanen etter tilvisning fra veistellet.

7) I samband med avkjørselen må det ikke uten tillatelse fra veistellet bygges garasjer og lignende slik at kjøretøy ved rygging fra garasjen må rygge helt ut på riksveien.

8) Denne bestemmelsen skal tinglyses på eieren sin kostnad som hefte på eiendommen.

9) Dersom veistellet krever det, må arbeidet ikke settes i gang før bestemmelsene er tinglyst.

GRUNNDATA

1938/101145-1/58 23.08.1938 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 675

BNR: 17

2020/1537435-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 75 BNR: 22

2024/262139-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 675 BNR: 22

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1938/101222-1/58 09.09.1938 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 675 BNR: 17

Dvs: Omtalt tidligere.

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

GRUNNBOKSDATO

04.02.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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

11.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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 bygnings sakkyndig før det

legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring

- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest på terrasser
- Vedtak angående pipe
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

GRIMSMYRVEGEN 262

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest på terrasser
- Vedtak angående pipe
- Energiattest

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Grimsmyrvegen 262, 6240 ØRSKOG

 ÅLESUND kommune

gnr. 675, bnr. 22

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 18845-2877

Eiendomsverdi ref nr: HC9211

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Takstingeniør: Frode K. Mauren



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

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra ca 1938.
Hytta har hovedetasje + kjeller.+ kryploft.

Jfr Rapportsammendrag.

Fritidsbolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel fra ca 2003. Taket er besikket fra takfot i stige.
Renner og nedløp er i metall fra forskjellige tidsepoker, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, valmet takkonstruksjon. Det er nyere trappeluke til loftet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990/tidlig 2000-tallet.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel malt tredør i kjeller av eldre dato.
Det er utgang fra stue i hovedetasje til store treterrasser mot vest på ca. 30 kvm. Den har et trekkverk. Det er ei enkel tretrapp fra terrasse og ned til terreng. Trappen er hovedtrapp til inngang. Det er et enkelt overbygg i bakre del med plassbygde benker etc.
Utenfor kjeller er det treterrasse på ca 21 kvm, med trekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasjen har lakka trebord på gulv, malte panelplater og panel på vegger, samt malte strukturerte plater i innvendige tak.
Vindfanget har flislagt gulv med gulvvarme.
Kjelleren har et bodrom med betonggulv, betongmurer og panel i innvendige tak.
Det er trebjelkelag mellom etasjene.
Tidligere mursteinspipe er fjernet. Det er søkt om montering av stålppe i 2023, søknaden er godkjent, men ny pipe er ikke montert.
Kjeller har utvendig adkomst, fremre del av kjeller har betonggulv, sparsteinsmur i grunnmur. Det er panelt trebjelkelag mot 1.etasje. Bak kjeller er det sannsynligvis et kryperom.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er fra ca 2003, ingen dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, panelte vegger og innvendige tak.
Rommet har dusjkabinett, servant og toalett.
Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller er av eldre dato og bærer mer preg av vaskekjellerstandard med betonggulv og murte vegger. Det er plasts luk i rommet.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er montert i rommet. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2015. Benkeplaten

er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran under terrasse.
Boligen har avløpsrør i plast, en god del fra 2003 innvendig i huset ifm bad etc.
Boligen har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg
Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2015, montert av Energisentrum AS, faktura foreligger. Det ble skiftet motor i pumpen i 2024, utført av Energisentrum.AS.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i vaskekjeller fra 2003.
Automatsikringer i sikringsskap. Ny måler i 2017.
Det ble foretatt el-tilsyn i 2022 med avvik, avvikene er rettet av ACEL AS det foreligger samsvarserklæring på akkurat dette arbeidet.
Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.
Bygningen har grunnmur i sparsteinsmur e.l.i hovedbygg, lettklinkerblokker på tilbygg.
Forstøtningsmurer er av betong mot nord og sør, og noe natursteinsmurer.
Eiendommen ligger i ei sørvendt skråning. Det er mot nord en støpt platting som kan medføre oppsamling av overflatevann.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type, det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type, eiendommen er tilknyttet Vaksvika vassverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

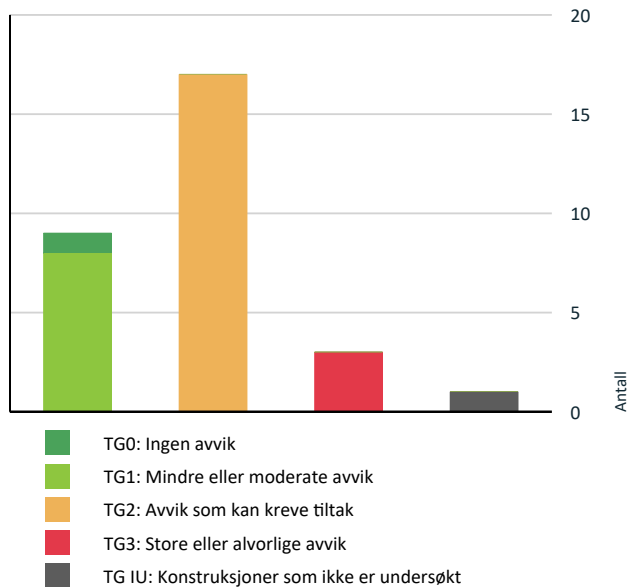
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ålesund kommune har bekreftet at det ikke foreligger godkjente tegninger på bygget, utifra byggeåret og beliggenhet er dette nokså vanlig. Bygget er tilbygget i ettertid, ukjent når dette er gjort, og om det var søknadspiktig den gang.

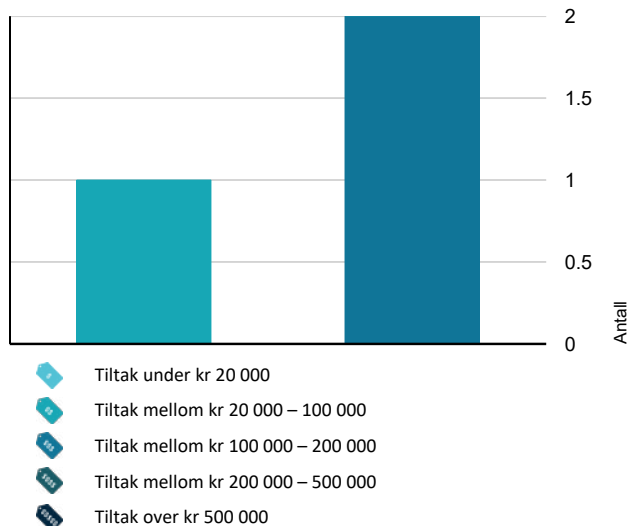
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tettesjikt på vegger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med panel/tømmer, dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone. TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Rommet har ikke noe form for tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Renner har mindre deformasjoner, men fungerer.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Mot nord går kledningen helt ned i betongplate.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er ved befarings ikke påvist unormale fuktverdier i merker ved stikkprøver.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist mindre områder med tørråte i enkel kjellerdør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Bordkledning på overbygget konstruksjon i bakre del på terrasse går helt ned i terreng mot nord.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Overflater har stedvis ufagmessigheter i form av glis etc.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med uavklart tilstand, ettersom det ikke er mulig å inspisere krypkjelleren og det heller ikke er dokumentert tilfredsstillende ventilasjon eller fuktsikring mot grunnen. Manglende inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle fukt-, råte- eller skadedyrskader i bjelkelag og øvrige materialer under hovedetasjen ikke kan utelukkes, og det foreligger et skadepotensial for bærekonstruksjoner og innneklima over tid. Slike krypkjellerløsninger er generelt fuktutsatte og regnes som en risikokonstruksjon, med stort skadepotensiale.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er kun utvendig stoppekran.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Fritidsboligen har kun en rømningsveg, hovedytterdør. Vinduer har midtstolpe, og dermed ikke rømningsvindu. Rekkverk på nederste terrasse er såvidt under dagens krav på 1 m.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1938

Tilbygg / modernisering

2024	Varmepumpe	Det ble skiftet motor i pumpen i 2024, utført av Energisentrum.AS, faktura foreligger.
------	------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel fra ca 2003. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at tekket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall fra forskjellige tidsepoker, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner har mindre deformasjoner, men fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved utvikling må en påregne utskifting.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Mot nord går kledningen helt ned i betongplate.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, valmet takkonstruksjon. Det er nyere trappeluke til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ved befaring ikke påvist unormale fuktverdier i merker ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990/tidlig 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel malt tredør i kjeller av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist mindre områder med tørråte i enkel kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra stue i hovedetasje til store treterrasser mot vest på ca 30 kvm. Den har et tretrappverk med høyde ca 1 m. Det er ei enkel tretrapp fra terrasse og ned til terreng. Trappen er hovedtrapp til inngang. Det er et enkelt overbygg i bakre del med plassbygde benker etc.

Utenfor kjeller er det treterrasse på ca 21 kvm, med tretrappverk med høyde ca 0,97 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledning på overbygget konstruksjon i bakre del på terrasse går helt ned i terreng mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det kan ikke utelukkes skader på kledning i nedre del.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Hovedetasjen har lakka trebord på gulv, malte panelplater og panel på vegger, samt malte strukturerte plater i innvendige tak. Vindfanget har flislagt gulv med gulvvarme.

Kjelleren har et bodrom med betonggulv, betongmurer og panel i innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har stedvis ufagmessigheter i form av glis etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres for å lukke avvik.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater likevel skal overflateoppusses. Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkkengulv

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har utvendig adkomst, fremre del av kjeller har betonggulv, sparresteinsmur i grunnmur. Det er panelt trebjelkelag mot 1.etasje. Bak kjeller er det sannsynligvis et kryperom jfr egen vurdering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Det er foretatt fuktmålinger i innvendig panelt tak uten unormale verdier, ca 12-13 %.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag i nedkant av innvendig murvegg i rom under terreng mot nord, som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen over tid. Det er også visuelt registrert lokale tegn til fuktgjennomtrenging i område mot nordøst.

Det er begrensede målemuligheter i skjulte trekonstruksjoner, og det er kun utført fuktmåling i bjelkelag mot 1. etasje hvor det ikke er registrert unormale fuktverdier. Omfanget vurderes som moderat og primært knyttet til murkonstruksjonen, men forholdet innebærer økt risiko for langsiktig nedbrytning av puss/maling og eventuell sekundær fuktskade på organiske materialer dersom utviklingen fortsetter.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ved negativ utvikling eller økende fuktutslag bør det gjennomføres mer omfattende tiltak, som forbedret utvendig fuktsikring/drenering eller alternative fuktsikringsmetoder tilpasset eksisterende konstruksjon

! TG 2 Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sannsynligvis krypkjeller/kryperom under bakre deler av hovedetasjen. Det er ingen inspeksjonsmulighet verken via luke i grunnmur eller innvendig adkomst, og denne delen av konstruksjonen er derfor ikke kontrollert. Det er ikke registrert lufteventiler eller andre tydelige ventilasjonsåpninger mot aktuelt kryperom. Etasjeskillet over antatt krypkjeller består av trebjelkelag i hovedetasjen, med tilhørende risiko ved eventuelle skjulte fuktproblemer i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med uavklart tilstand, ettersom det ikke er mulig å inspisere krypkjelleren og det heller ikke er dokumentert tilfredsstillende ventilasjon eller fuktsikring mot grunnen. Manglende inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle fukt-, råte- eller skadedyrskader i bjelkelag og øvrige materialer under hovedetasjen ikke kan utelukkes, og det foreligger et skadepotensial for bærekonstruksjoner og innneklima over tid. Slike krypkjellerløsninger er generelt fuktutsatte og regnes som en risikokonstruksjon, med stort skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må om mulig etableres bedre inspeksjonsmulighet av kryperommet. Skjulte fukt- og råteskader i trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget, med risiko for svekkelse av bæreevne og behov for omfattende utbedringer. Vedvarende ugunstige fuktforhold i en lukket krypkjeller kan også gi mugg- og sopputvikling, med mulig påvirkning på innneklima og luftforhold i hovedetasjen. Uten tilgang og kontroll er det økt risiko for at skader først avdekkes sent, typisk i forbindelse med større ombygging eller symptomer i overliggende rom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra ca 2003, ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, panelte vegger og innvendige tak.

Rommet har dusjkabinett, servant og toalett.

Det er avtrekk via elektrisk vifte.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er tilnærmet flatt, mens det er en fliskant på ca 5 cm rundt hele rommet, også ved dør som ivaretar høydeforskjell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk på bad

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tettesjikt på vegger

Beskrivelse

Det er panelte veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med panel/tømmer, dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.

TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Panel/tømmervegger er ikke definert som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinettet er heller IKKE endel av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve tiltak. Kostnadsestimat er basert på utbedring av tettesjikt i våtsonen, ikke full oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, da den grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen. Det er påvist plast i innervegg, men utifra at dette er en trevekk med panel og uten noen form for tettesjikt er det en ok løsning. Ved etablering av annet tilfredsstillende tettesjikt bør plast fjernes.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er av eldre dato og bærer mer preg av vaskekjellerstandard med betonggulv og murte vegger. Det er plastsluk i rommet.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er montert i rommet. Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Rommet har ikke noe form for tettesjikt.

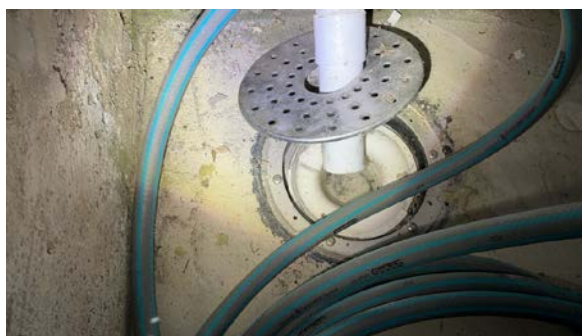
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskekjeller



Sluk i vaskekjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot murvegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2015. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran under terrasse. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun utvendig stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Drt bør monteres innvendig stoppekran.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast, en god del fra 2003 innvendig i huset ifm bad etc.

Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2015, montert av Energisentrum AS, faktura foreligger.

Det ble skiftet motor i pumpen i 2024, utført av Energisentrum.AS

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i vaskekjeller fra 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap. Ny måler i 2017.

Det ble foretatt el-tilsyn i 2022 med avvik, avvikene er rettet av ACEL AS det foreligger samsvarserklæring på akkurat dette arbeidet.

Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsyn (DLE) i 2022, altså for mindre enn 5 år siden. Det er fremlagt dokumentasjon fra AceL AS på rettemelding av avvikene i tilsynet. Det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet, og ikke noen gjennomgang av anlegget fra bygningssakkyndigs side.

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Det foreligger samsvarserklæring på rettelarbeid etter tilsyn.

Det er imidlertid foretatt en god del oppgradering av el-anlegget i 2003, det foreligger ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Inntak og sikringsskap

- 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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l.i hovedbygg, lettklinkerblokker på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ei sørvendt skråning. Det er mot nord en støpt platting som kan medføre oppsamling av overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller/bjelkelag, dårlig innneklima og kostnader for reparasjon.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Fritidsboligen har kun en rømningsveg, hovedytterdør. Vinduer har midtstolpe, og dermed ikke rømningsvindu. Rekkverk på nederste terrasse er såvidt under dagens krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det må etableres to rømningsveier f.eks. et rømningsvindu med tilfredsstillende åpning.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/45 m²

Fritidsbolig: Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Vindfang, Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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 1 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 550 000

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom fra ca 1938 med senere tilbygg beliggende i Grimsmyrvegen i Vaksvika i Ålesund kommune (tidl Ørskog kommune). Eiendommen ligger ca 50 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe landbrukseiendommer. Eiendommen ligger ca 1 mil fra Sjøholt sentrum med butikker, skole, barnehage etc.

Enkel eldre fritidseiendom som ble betydelig oppgradert i 2003, jfr dog Rapportsammendrag, den ligger fint til med gode sol og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Basert på visuell befarings, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bygdevegen 368 ,6240 ØRSKOG 54 m² 1978 2 sov	05-10-2025	1 750 000	2 300 000		2 300 000	42 593
2 1535-18/13/2/0 ,6391 TRESFJORD 47 m² 1976 2 sov	14-04-2023	1 500 000	1 560 000		1 560 000	33 191
3 Steinsetsætervegen 38 ,6260 SKODJE 41 m² 1965 2 sov	15-09-2025	1 490 000	1 350 000		1 350 000	32 927
4 Bårdsgjerdevegen 39 ,6240 ØRSKOG 43 m² 1925 2 sov	06-08-2025	1 290 000	1 000 000		1 000 000	22 222
5 Jarskarvegen 109 ,6240 ØRSKOG 80 m² 1740 3 sov	02-05-2017	1 500 000	1 500 000		1 500 000	18 750
6 Storfjordvegen 363 ,6240 ØRSKOG 100 m² 1933 4 sov	16-06-2025	1 050 000	1 300 000		1 300 000	8 387

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Diverse	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 450 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 450 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

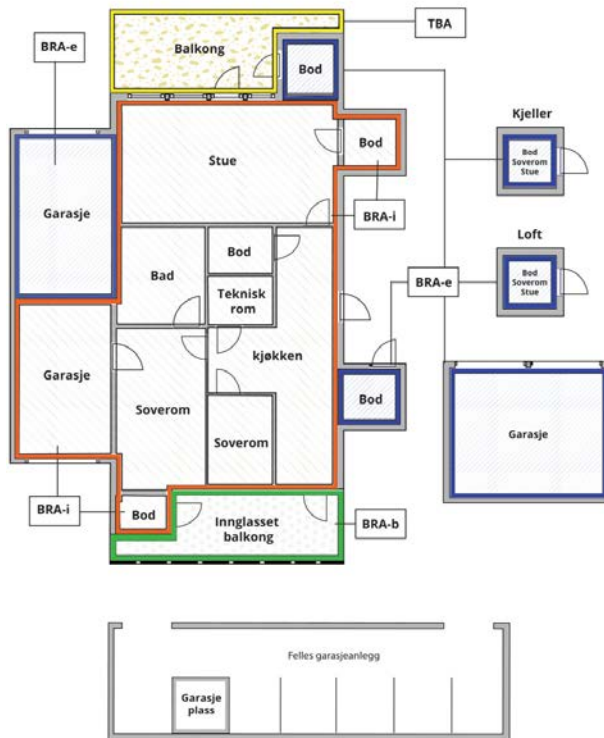
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45			45	30
Kjeller		17		17	20
SUM	45	17			50
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, vindfang		
Kjeller		Bod, vaskerom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ålesund kommune har bekreftet at det ikke foreligger godkjente tegninger på bygget, utfra byggeåret og beliggenhet er dette nokså vanlig. Bygget er tilbygget i ettertid, ukjent når dette er gjort, og om det var søknadspliktig den gang.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jfr liste

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Atle Iversen	Kunde
	Aasen Anne-Marie	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	675	22		0	274.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimsmyrvegen 262

Hjemmelshaver

Aasen Anne-Marie, Iversen Atle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom fra ca 1938 med senere tilbygg beliggende i Grimsmyrvegen i Vaksvika i Ålesund kommune (tidl Ørskog kommune). Eiendommen ligger ca 50 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe landbrukseiendommer. Eiendommen ligger ca 1 mil fra Sjøholt sentrum med butikker, skole, barnehage etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Vaksvik Vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomta er opparbeidet med grus/singel, treterrasser, beplantning, forstøtningsmurer, støpte platter etc.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes kun ferdigattest på terrasse fra 2022.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Kommunen har bekreftet at tegninger ikke finnes.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt 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 godkjennelse 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.

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

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leseren av rapporten er klar over dette nivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

PERSONVERN

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

Boligen ble oppført i 1938, betydelig oppgradert i 2003.. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0045/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne-Marie Aasen	Atle Iversen
Gateadresse	
Grimsmyrvegen 262	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	klp
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1-0045/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AA, AI

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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
- 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

Initialer selger: AA, AI

2

Document reference: 1-0045/26

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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
Anne Marie Aasen	80cb582d25d3ff8cf94ba 637cb48339873dfd049	17.02.2026 21:32:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Iversen	c8c26f66c6d68c0d580d 020ad658561ff40b7d29	17.02.2026 21:36:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0045/26

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



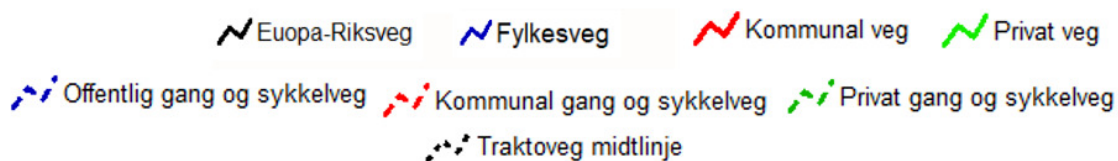
17.02.2026 09:57:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	▪ Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus	 Veg
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
Eiendomsteig	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 675 Bnr: 22 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Grimsmyrvegen 262
6240 ØRSKOG

Annen info:



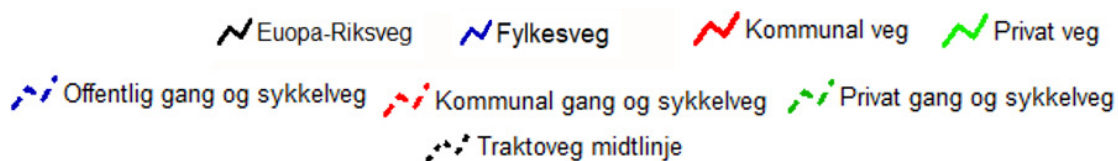
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen	 Boligområde	 Jord- og skogbruk
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Anlegg for lek
 Felles avkjørsel		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

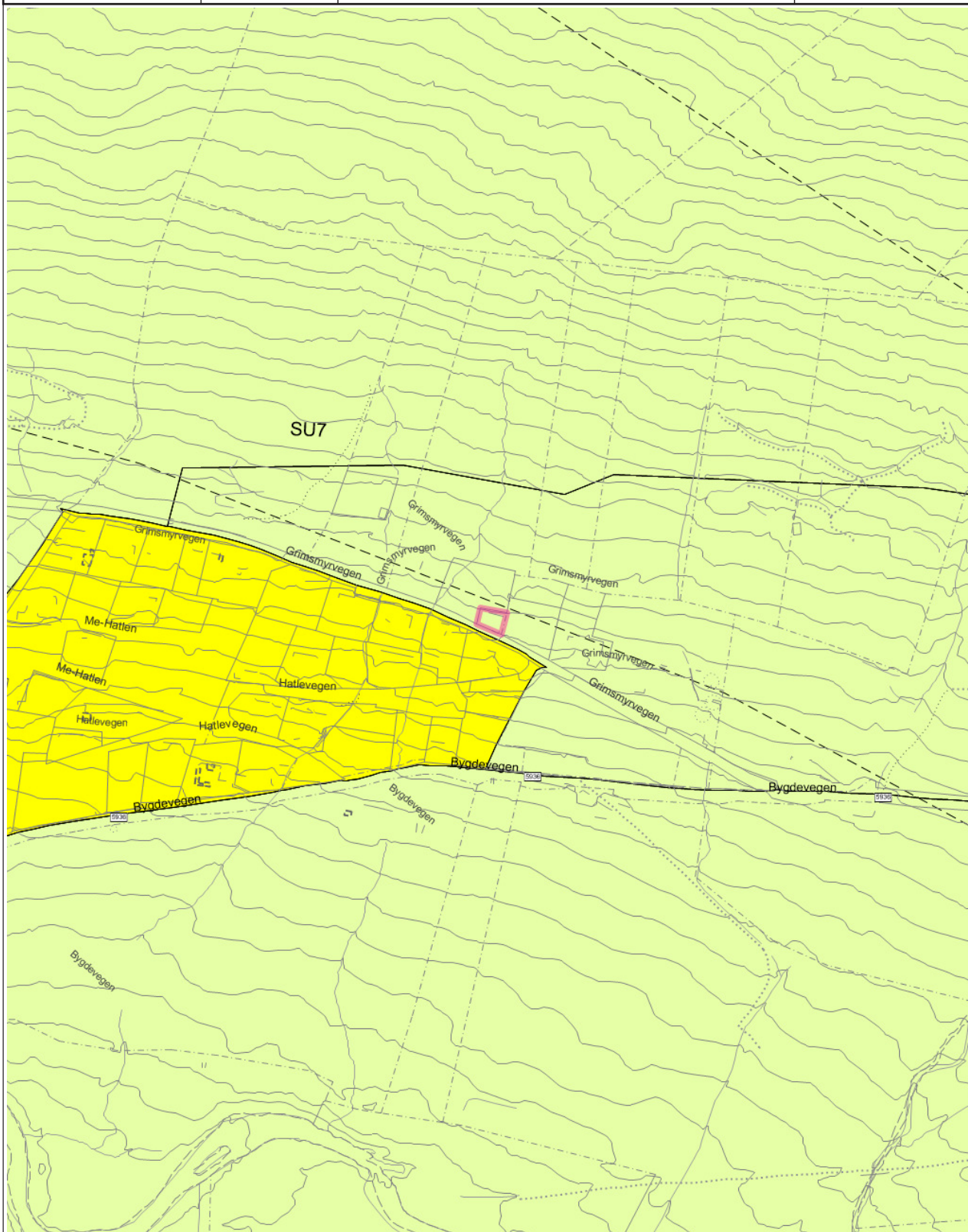
Eiendom: Gnr: 675 Bnr: 22 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Grimsmyrvegen 262
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Idrettsanlegg	Frittstående mur
Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkingskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Elv og bekk
Kanal og grøft	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Kraftledning - Nåværende
Grense for arealformål	Boligområde	LNF-område
LNF-område m/spredt boligbebyggelse		

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

Svein Lidvar Brandal
Sjøgata 56

6065 ULSTEINVIK

Byggesak og oppmåling

Saksbehandlar:

Bent Leite

Tlf. 97 56 75 52

Dykkar referanse:

Vår referanse:

22/9900-5 22/87616

Arkivkode:

L42 675/22

Dato:

24.08.2022

Gbnr. 675/22 - Ferdigattest - Grimsmyrvegen 262 - Terrasse og terrenginngrep

Tiltak:	Terrasse og terrenginngrep
Byggestad:	Gbnr. 675 / 22 Grimsmyrvegen 262
Bygningsnummer:	179977818
Tiltakshavar:	Svein Lidvar Brandal

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ferdigattesten gjeld terrasser vest og sør for fritidsbustaden

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med helsing
Bent Leite
gruppeleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

postmottak@alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:
920.415.288

www.alesund.kommune.no

Art Arkitekter Og Ingeniører As
Langelandsvegen 17
6010 ÅLESUND

Dykkar referanse:

Vår referanse:

23/11758, 23/130536

Arkivkode:

L42 675/22

Dato:

19.10.2023

Gbnr. 675/22 - Vedtak - Grimsmyrvegen 262 - Ny stålppe

Behandling:

Delegert sak nummer: 919/23

Dato: 19.10.2023

Tiltak: Ny stålppe
Byggested: Gbnr. 675/22 Grimsmyrvegen 262
Tiltakshaver: Svein Lidvar Brandal
Ansvarlig søker: Art Arkitekter Og Ingeniører As
Søknad komplett: 18.09.2023.

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om ny stålppe.

Saksopplysninger

Vi viser til søknad Ett-trinn mottatt hos oss 18.09.2023 . Søknaden var komplett 18.09.2023.

Tiltaket er ikke nabovarslet. Vilkår for unntak fra varsling jf. § 21-3 i plan- og bygningsloven vurderes som oppfylt.

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad Ett-trinn mottatt hos oss 18.09.2023 . Søknaden var komplett 18.09.2023.

Du har søkt om ny stålppe.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 46 91 74 33

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
920 415 288

Konklusjon

Søknaden er godkjent.

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 tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.

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 23/11758» og gbnr. 675/22.

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/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/>

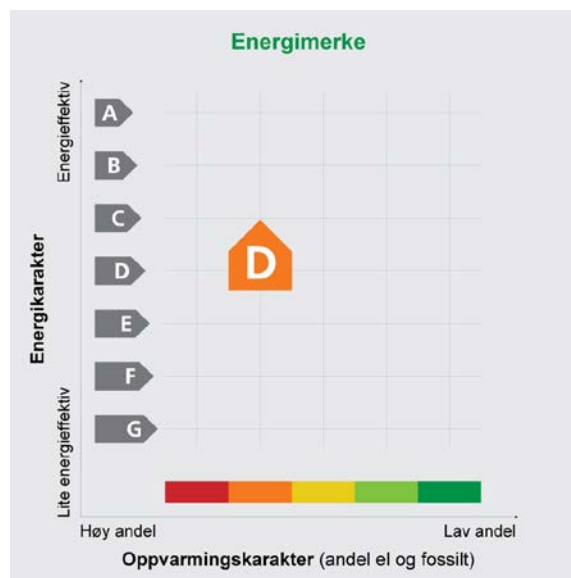
Med helsing
Bent Leite
gruppeleder

Anne Merete Olsøy Haram
rådgjevar
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Adresse	Grimsmyrvegen 262
Postnr	6240
Sted	ØRSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	675
Bnr.	22
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	179977818
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1426162
Dato	02.08.2022

Innmeldt av Svein Lidvar Brandal



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 2 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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.

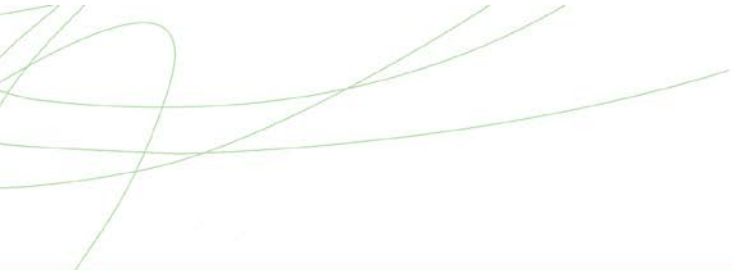
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av kaldt loft
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk luftvarme
- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

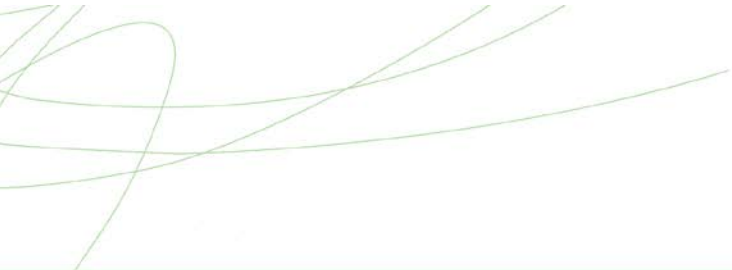
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Annet småhus
Byggeår: 1938
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 62
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektriske panelovner
Elektriske varmekabler
Elektriske luftvarme
Varmepumpe som avgir punktvarme



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grimsmyrvegen 262

Postnr/Sted: 6240 ØRSKOG

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 02.08.2022 16:05:54

Energimerkenummer: A2022-1426162

Ansvarlig for energiattesten: Svein Lidvar Brandal

Energimerking er utført av: Svein Lidvar Brandal

Gnr: 675

Bnr: 22

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 179977818

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelist for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 12: 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.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

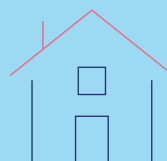
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 1-0045/26

Adresse: Grimsmyrvegen 262, 6240 ØRSKOG, gnr. 675,
bnr. 22 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/