

Ålesundsvegen 968

ØRSKOG

notar



Prisantydning Kr. 1 400 000,- Boligtype Landbrukseiendom BRA-i/BRA Total 124/192 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Ålesundsvegen 968

Landbrukseiendom|Våningshus|garasje|løe|stabbur og sel|Totalt 335 daa. m/24 daa. fulldyrka jord|125 skog med god bonitet

Adresse	Ålesundsvegen 968 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 1 400 000,-
Omkostninger	Kr 53 990,-
Totalpris	Kr 1 453 990,-
BRA-i/BRA Total	124/192 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Landbrukseiendom
Byggeår	1870
Soverom	4
Etasje	3

Ottagarden, et tidligere gårdsbruk med sentral beliggenhet på Sjøholt i Ålesund kommune er til salgs. Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom. Den er under grensene for odel. Bruket består av 4 forskjellige bruksnummer og er på totalt ca. 335 daa. Eiendommen er også del av uregistrerte jordsameier på til sammen 2636 daa. Hovedtunet er et koselig og fint tun som består av et våningshus, en garasje, ei løe og stabbur. Bygningsmassen er gammel og står i hovedsak foran total renovering. Rundt hovedtunet er det to flotte teiger av fulldyrka jord på ca. 24 daa sydover mot Ørskogelva og nordvestover mot hovedveien. I tillegg tilhører et sel på Sjøholtsætra og skogsteiger på tilsammen ca. 125 da med god bonitet. Jaktrett og fiskerett medfølger. To tomter mot vest kan selges med gården.

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	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	27
Budgivning	127

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommens hovedtun ligger sentralt plassert på Sjøholt i Ålesund kommune like ved avkjørsel videre mot bla. Stordal, Valldal, Geiranger og Stranda. Ørskogelva renner sydenfor og grenser til en del av eiendommen. Ca. 500 m til Sjøholt sentrum med bla. butikker, bensinstasjon, samfunnshus, bank, rådhus, småbåthavn og barnehage. Også ca. 700 m til barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg med kunstgressbane, friidrettsbane og idrettshall. Flott tursti (Elvastien) like ved eiendommen langs Ørskogelva og vestover mot sjøen. Generelt nydelige tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet sommer som vinter. Ca. 15 min kjøretur til Digerneset, ca 25 min til Moa og ca. 35 min til Ålesund sentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ålesundsvegen 968, 6240 ØRSKOG

OPPDRAGSNUMMER

1-0124/26

SELGER

Grete Olaus Sjøholt

MATRIKKE

Gårdsnummer 697, bruksnummer 20, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

Gårdsnummer 697, bruksnummer 76, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

Gårdsnummer 697, bruksnummer 86, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

Gårdsnummer 699, bruksnummer 10, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Landbrukseiendom

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 335.090 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av 4 bnr.

Ifølge nibio gårdskart fordeler arealet seg slik:

Fulldyrket jord: 24, daa

Overflatedyrket jord: 0 daa

Innmarksbeite: 6,4 daa

Skog av svært høy bonitet: 67,3 daa

Skog av høy bonitet: 47 daa

Skog av middels bonitet: 11,1 daa

Skog av lav bonitet: 0 daa

Uproduktiv skog: 26 daa

Myr: 68,4 daa

Åpen Jorddekt fastmark: 80,8 daa.

Åpen grunnlendt fastmark: 0,2 daa

Bebyggd, samfunn, vann, bre: 4,5 daa

Annet areal: 0 daa

Eiendommen har også uregistrerte jordsameier på tilsammen 2636 daa som fordeler seg på 2 teiger. Den ene er på 2047 daa og ligger oppe på Ørskogfjellet, mot kommunegrensen til Vestnes. Teigen går fra Svartløkvatnet og forgreiner seg opp mot Kjølen og Svartløkfjellet. Halve teigen er skogareal klassifisert med høy bonitet, resterende areal er myr, uproduktiv skogsmark og fastmark.

Den andre teigen er på 588 daa som fordeler seg på produktiv skog, uproduktiv skog, myr og fastmark.

På sameiet er det beiterett og mulighet til å ta ut tømmer.

Tomta rundt bolighuset er opparbeidet med plen og beplantning.

Rundt hovedtunet er det to flotte teiger av fulldyrka jord på ca. 24 daa sydover mot Ørskogelva og nordvestover mot hovedveien. Denne slåttamarka er på tiden leid bort til annen gårdbruker på muntlig avtale.

To tomter mot vest 697/101 og 697/102 kan også selges med gården om kjøper ønsker dette. Disse har veirett gjennom tunet.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.06.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1870

BYGGEMÅTE

Våningshus:

Eldre våningshus fra cirka 1870 med hovedetasje, loft, kryploft og kjeller.

Byggegrunnen er ukjent. Det er sannsynlig at det kun er drenerende masser eller grøfter rundt boligen.

Grunnmuren er en natursteinsmur, hvor deler av muren er i sparresteinsmur.

Vegger er i tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning som fasade. Takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon i tre fra byggeåret, som i stor grad er gjenbygget. Taket er tekket med skifertakstein, og deler av taket har eldre papp-banebelegg. Det er bølgeblikkplater på takoverbygget over trappen.

Renner og nedløp er av metall og plast av ukjent alder, med nedløpsrør ført ned i grunnen. Etasjeskillerne er av trebjelkelag, og det er synlig trebjelkelag i taket i kjelleren mot hovedetasjen.

På loftet finnes et eldre støpejernsvindu og malte trevinduer med enkle glass. I hovedetasjen er det hovedsakelig

trevinduer med koblede glass fra 1990-tallet. Hovedytterdøren er en beiset dør i tre fra 1970-tallet, og bi-inngangsdøren er malt. Det er to malte kjellerdører i tre/finer.

Det er steintrapper opp til inngangspartiet med et enkelt smijernsrekkverk på den ene siden.

Løe:

Byggeår: 1898.

Sefrak-registrert låve med tømmerkasse stående på steinmurer. Utvendig er vegger kledd med stående panel, en vegg er kledd med stålplater. Saltak er tekket med firkantskifer.

Det er svekkelser i konstruksjon og tak, løe har store vedlikeholdsbehov.

Sel:

Byggeår: 1880.

Sefrak-registrert sel som ligger på egen teig oppe ved Sjøholtsætra. Det går bilvei med bom helt opp til setra. Den er delt i bo-del og fjøs-del.

Konstruksjon er tømmerkasse stående på steinmurer, utvendig er det stående kledning med over og underligger og saltak er tekket med skifer. Bo-delen er ca 25 m2 og med gang, et lite kjøkken med seng og oppholdsrom med mer sengeplass. Innvendig kledd med furugulv og tømmer/panel, det er vedfyring på oppholdsrommet.

Sel har vedlikeholdsbehov.

Garasje:

Byggeår: 1947.

Garasje med støpt gulv, støpte vegger og etasjeskille. I front av garasje to stk skyvedører. Vegger 2.etg av uisolert reisverk, med utvendig stående kledning kant i kant. Saltak er tekket med bølgeblikkplater.

Garasje er i grei forfatning, alder tatt i betraktning. Svak adkomst til 2.etg.

Vedskjul:

Vedskjul av ukjent dato, bygd i uisolert reisverk med utvendig stående kledning. Skråtak er tekket med firkant-skifer.

Bygning står til forfalls.

Stabbur:

Byggeår: Eldre.

Eldre stabbur som står på trepåler og med innerkasse i tømmer. Det er tregulv og utvendig er vegger kledd med liggende kledning. Saltak er tekket med dråpeskifer. 1. etg er delt i to lagerom, mens 2.etg er et åpent lager.

Bygning er normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Eldre hytte:

Det står et eldre hus bortenfor tunet, dette ble satt opp av gardsarbeidere og benyttet av disse. Huset står til forfalls og har hatt adkomst gjennom tunet. Det er ingen kjent rettigheter til å videreføre bruken av dette.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Utvendig – Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis rustskader på renner og enkelte beslag

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist bruk av plast i konstruksjonen, ikke i tråd med dagens anbefalinger.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Jfr hovedkonstruksjon våtrommet og Rom under terreng.

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: • Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kun vindusventiler på kjøkken.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

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

Det kondenserer endel på hovedinntaket.

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske Installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Tomteforhold - Septiktank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takteking

Avvik: • Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist tegn på lekkasjer flere steder.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påregnelig med stedvise råteskader i deler av konstruksjonen. Det er påvist tydelige spor etter mottspist tømmer.

Bordkledning har betydelige slitasjegrad, malingsavskalling og krakkelering i maling, stedvise råteskader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er flere steder påvist tegn på råteskader i takkonstruksjonen etter punktvis lekkasjer.

Det er påvist endel vepsebol på kryploft. Videre er det påvist tegn på mottspiste taksperrer etc.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er lekkasje gjennom støpejernsvindu på loft, drypper ved befaring.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er råteskader i gulvbord innenfor hovedytterdør. Det er råteskader i kjellerdør.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

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

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

Utifra lekkasjer som har vært er det sannsynlig at det også kan forekomme råteskader i bjelkelagene.

I bjelkelag i kjeller er det påvist mottangrep, betydelig fuktskader etc.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert generelt høyt fuktnivå i treverk i kjeller, med målte verdier i området ca. 30-60%. Dette indikerer et fuktbelastet miljø med høy risiko for biologiske skader. Det er påvist råteskader i gulvbord, stenderverk i tilknytning til isoporkledde vegger samt i bjelkelag mot hovedetasje.

Det er videre registrert synlig fuktgjennomtrenging gjennom grunnmur, herunder aktiv vanninnslag i enkelte områder, spesielt ved ytterhjørner.

Bruk av synlig isoporplater mot grunnmur er ikke en brannteknisk godkjent løsning og kan i tillegg bidra til å skjule bakenforliggende skader, herunder fukt, saltutslag og nedbrytning av murverk.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Generell

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, det er påvist løsnet tapet, tegn på bakenforliggende fuktskader etc.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Generell

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

Badet har ikke noe tilfredstillende tettesjikt, rustskader i sluk, belegg kun tilskjært rundt sluk, ingen ventilering etc.

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er i benkeskap påvist fuktskader i bunnen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjeller jfr Rom under terreng. Drenering har idag svært begrenset effekt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetssone med tanke på kvikkleireskred, dette vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, landbrukstaksten, 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 2026.

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

Beskrivelse: - Mellom 2005 til ca 2010 en gang har det vært en lekkasje fra tak i etasjen ved yttervegg over som har rent ned langs yttervegg bak baderomstapet. Det er merker på dette på tapeten, men jeg vet ikke om det er rote bak. Har ikke kjent lukt. - en gang rett før jul i årene 2013 - ca 2015 frøs vannrørene i baderomsvegg mot naborom. Det ble raskt utbedret av rørlegger.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger Olav Ekornes, rørlegger Olav Osvik, Kjell Valgermo

Beskrivelse: -Ekornes monterte ny varmtvannstank på vaskerom i 2023 og elektriker Kjell Valgermo foretok det elektriske arbeidet -Osvik skiftet frosne rør i lettvegg mellom bad og gang mot kjøkken

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: rørlegger Olav Ekornes, rørlegger Olav osvik

Beskrivelse: Olav Osvik monterte nytt inntaksrør for vann i kjeller pga frostskaider for ca 10 -12 år siden Olav Ekornes utbedret samme plass etter frost og skiftet vannlås i 2026

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

Ja.

Beskrivelse: Kjeller er delvis jordkjeller og delvis støpt. Vannskaider ved vanninntaket. Se punkt ovenfor.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er og har vært lekkasje fra tak på to steder i 2. etasje og i takluke.

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

Ja.

Beskrivelse: Boligen er fra 1870 og gulvene fra samme tid. Kjellermurer er av gråstein og kjeller er uinnredd.

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

Ja.

Beskrivelse: Huset har stått ubebodd i ca 25 år og i stor grad vært uoppvarmet. Møbler og treverk er til dels blitt angrepet av mott.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: elektriker Kjell Valgermo.

Beskrivelse: Montert ny varmtvannstank i 2023.

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

Ja.

Beskrivelse: Elsikkerhet Vest AS har gjennomført tilsyn april 2026. Rapport og vedtak er vedlagt. Nordvest nett Tilsyn har forlenget frist for oppfølging av tiltak til 20.11.26.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: midlertidig tetting av lekkasje på tak med asfaltpapp skifte av noen synlige endesperrer på tak mot vest (der det har vært lekkasje) utvendig maling

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?

Ja.

Beskrivelse: Ålesund kommune har utarbeidet et forslag til reguleringsplan som har stoppet opp/usikker status. Dette må sjekkes med Ålesund kommune. Der ble det bl.a vist endret atkomst til boligen, en foreslått turvei, bestemmelser om bolig nr. 2, boligformål i sydvestlig del av eiendommen mot elva og bestemmelser vedrørende endring av bygninger etc.

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

Ja.

Beskrivelse: -Det foreligger to heftelser fra 1936 om at to tomter på landbrukseiendommen skal ha vegrett gjennom tunet - Det er oppført et bolighus på eiendommen som står til nedfalls. Bolighuset ble tillatt oppført i utkanten av tunet av tidligere eier Rasmus Ottosen Sjøholt (1912 - 1966), uten egen tomt, mot arbeidsplikt på gården. Etter at de siste av den familien flyttet ut, trolig en gang på 1960-tallet, har slektninger ikke holdt huset i hevd. Jeg kjenner ikke til skriftlige avtaler om dette, bare muntlig fra tidligere eiere av gården som nå er døde.

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

Ja.

Beskrivelse: En enkel verdivurdering av hele landbrukseiendommen med bygninger gjennomført av Ørskog interkommunale landbrukskontor 28.7 2003. Om boligen sier den: " bustadhus fra 1870 med grunnflate på ca. 85 m2 og 1,5 etg. Bygninga er oppført i tømmer med skifertak. Kjellarmurane er av gråstein, og kjellar uinnreidd. I 1.etg er det nye vindu. Huset har 5 soverom, stue, bad og kjøkken. Badet er av nyare dato, men ellers er bygninga i dårlig stand." I samme tidsrom (kanskje på 1990-tallet) skal også et soverom i 2. etasje blitt isolert, og tak mot nord skiftet.

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)?

Ja

Beskrivelse: Vannforsyning skjer fra Ålesund kommunen, men via privat sameiet ledningsnett fram til bolig fra Sjøholtgrenda vassverk. Boligen har septiktank. Braute Maskin AS la to nye oppforingsringer på lokk på kum i 2021. Huset har stått ubebodd i over 25 år og blitt arvet i to ledd. I og med at ingen har bodd der fast på over to tiår må det påregnes at det er feil/mangler som selger ikke kjenner til. Siste eier som villa ha hatt mer kunnskap om huset døde i 2004. Egenerklæringen må leses i lys av dette.

Kommentar fra selger: Boligen inngår i et gårdsbruk som jeg har arvet etter min mor som døde i 2025. Jeg ble eier 30.04.2026. Verken hun eller jeg har bodd på gården. Hun har sittet i uskiftet bo etter min far som overtok gården på odel etter sin bror i 2002, 2 år før han selv døde i 2004.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til kommuneplan regulert til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift. I utgående kommuneplan er deler av eiendommen vest for tunet satt av til bolig og næring. I den nye kommuneplanen som er under utarbeidelse er arealet tilbakeført til LNF og friområde.

Utsnitt av kommunedelplan med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og eldre vedovner, grue i kjeller. Badet har gulvvarme, og vaskerommet har ovn på vegg.

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

På tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Vann via Sjøholt vannverk som blir forsynt av offentlig vann fra Ålesund kommune. Privat septiktank med offentlig tømning. Tilkomst til eiendommen er smal og uoversiktlig og ut på en trafikkert vei. I et tidligere utkast til reguleringsplan fra Ålesund kommune er det forslag om å stenge adkomst, det er ikke kjent om denne prosessen er kommet lenger. En evt flytting av adkomst kan åpne muligheter for bedre skjerming av støy og innsyn til tun.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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 selvstendig ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Våningshus, løe, stabbur, vedskjul og sel på Sjøholtsetra er Sefrak-registrert.

Dyrkingsflate fra førromersk jernalder, automatisk fredet.

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

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

Våninghus:

Kjeller:

BRA-e 68 kvm: 3 boder.

1. Etasje:

BRA-i 73 kvm: Stue, gang, bad, kjøkken, vaskerom, soverom og 2 hall m/trapp

Loft:

BRA-i 51 kvm: Gang, 2 hall m/trapp, 3 soverom og 3 boder

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 02.06.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Løe med BTA på 130 kvm.

1.etasje inneholder diverse hysdurrom og lagerrom.

Låvebru i 2.etasje.

Sel med BTA på 40 kvm.

Inneholder gang, kjøkken, oppholdsrom og fjøsdel.

Garasje:

Dobbelgarasje i 1.etasje og lagerrom i 2.etasje.

Eiendommen har også et vedskjul med et BTA på ca 10 kvm og stabbur med et BTA på ca 30 kvm.

STANDARD

Våningshus:

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter av eldre dato. Benkeplaten er av metall og laminat, og det er belegg på gulvet. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via vindusventiler.

Bad 1. etasje:

Badet er etablert på 1990-tallet og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, tapetserte vegger og himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjvegger. Avtrekk skjer via en elektrisk vifte.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet er av eldre dato og har vinyl på gulv, og malte plater på vegger og tak. Rommet har servant, opplegg for vaskemaskin og en ovn på vegg.

Innvendige overflater:

Gulv: I loftsetasjen er det trebord, og vinylbelegg på ett soverom. Hovedetasjen har belegg og trebord. Kjelleren er en råkjeller med utvendig adkomst og har en blanding av grovstøpte gulv og trebord.

Vegger: I loftsetasjen er det malt panel, hvorav panel på ett soverom er fra 1990-tallet. Hovedetasjen har malt panel, tømmer og malte tapetserte vegger. Kjelleren har grunnmur i naturstein som er delvis kledd innvendig med synlige isoporplater.

Himling: Loftsetasjen har malt panel i tak. Hovedetasjen har malte innvendige tak. I kjelleren er det synlig trebjelkelag.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og kan også ha innslag av eldre jernrør. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast fra 1990-tallet og eldre støpejernsrør.
- Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekk fra bad, med tilluft gjennom vindusventiler i hovedetasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2023.

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

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: 124 m²

BRA - e: 68 m²

BRA totalt: 192 m²

BTA: 330

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 68 m² 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Stue, gang, bad, kjøkken, vaskerom, soverom og 2 hall m/trapp.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, 2 hall m/trapp, 3 soverom og 3 boder.

Løe med BTA på 130.

1.etasje inneholder diverse hysdurrom og lagerrom.

Låvebru i 2.etasje.

Sel med BTA på 40.

Inneholder gang, kjøkken, oppholdsrom og fjøsdel.

Garasje med BTA på 120:

Dobbelgarasje i 1.etasje og lagerrom i 2.etasje.

Eiendommen har også et vedskjul med et BTA på ca 10 kvm og stabbur med et BTA på ca 30 kvm.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Våningshus

I kjeller så er takhøyder til bjelker ca 1,85-1,95 m, avstanden mellom bjelkene er imidlertid over 0,60 m og det er takhøyden mellom bjelkene som er utgangspunkt for måleverdig areal. Disse er over 1,90 m.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 400 000,-

VERDITAKST

Kr 1 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 041,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer hytte og fritidsrenovasjon og slamtømming hvert fjerde år.

EIENDOMSSKATT

Kr 634,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 400 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 35 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 53 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 453 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Bnr 20:

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:

1870/900042-1/58 21.02.1870 UTSKIFTING

1870/900043-1/58 21.02.1870 UTSKIFTING

1918/900189-1/58 06.05.1918 RETTSBOK

1930/900215-1/58 27.01.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1935/900328-1/58 04.03.1935 UTSKIFTING

1935/900329-1/58 16.12.1935 UTSKIFTING

1937/100799-66/58 29.05.1937 UTSKIFTING

1938/908296-1/58 09.08.1938 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1939/101430-2/58 01.09.1939 BESTEMMELSE OM BEITERETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 100

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/101431-3/58 01.09.1939 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 101
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/101432-3/58 01.09.1939 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 102
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/100239-73/58 18.02.1944 UTSKIFTING

1952/101318-2/58 17.06.1952 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 141

1952/903078-1/58 24.06.1952 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1959/100146-26/58 12.01.1959 JORDSKIFTE

1959/103418-5/58 13.10.1959 RETTIGHET
Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE
ORG.NR: 929 911 709
LEIEAVTALE
IFLG. ERKLÆRING STEDSEVARENDE RETT TIL VANNLEDNING
OVER
BL.A. D.E
Vedr. Ørskog komm. vasserk.

1970/101062-1/58 14.03.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

1985/104023-1/58 12.06.1985 ERKLÆRING/AVTALE
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: ØRSKOG IDRETTSLAG
ANG. ANLEGG OG DRIFT AV LYSLØYPE/TRIMLØYPE
GJELDER I 40 ÅR

1993/7082-1/58 10.06.1993 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/176526-1/200 01.03.2013 JORDSKIFTE
Sak nr. 1510-2008-0023-Svartløken.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
800422-1/58 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1866/800013-1/58 29.09.1866 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697
BNR: 21

1866/800014-1/58 29.09.1866 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 22

1933/800274-1/58 06.11.1933 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 90

1939/101430-1/58 01.09.1939 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 100

1939/101431-1/58 01.09.1939 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 101

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

1939/101432-1/58 01.09.1939 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 102

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

1952/101318-1/58 17.06.1952 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 141

1969/100601-1/58 17.02.1969 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 199

1969/103753-1/58 04.10.1969 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 200

1978/101168-1/58 21.02.1978 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 288

1978/107206-1/58 25.10.1978 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 298

1981/103762-1/58 21.05.1981 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 321

1985/100441-1/58 21.01.1985 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 368

1988/108312-1/58 07.11.1988 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1523 GNR: 97

BNR: 384

2020/1843997-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 97 BNR: 20

2024/271283-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 697 BNR: 20

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Bnr 76:

Heftelser i eiendomsrett:

1930/900197-1/58 14.04.1930 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om vannrett

1935/900240-1/58 04.03.1935 UTSKIFTING

1935/900241-1/58 16.12.1935 UTSKIFTING

1937/100799-25/58 29.05.1937 UTSKIFTING

1944/100239-33/58 18.02.1944 UTSKIFTING

1952/903037-1/58 24.06.1952 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GRUNNDATA

1929/800018-1/58 21.01.1929 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 24

2020/239286-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 97 BNR: 76

2024/271779-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 697 BNR: 76

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Bnr 86:

Heftelser i eiendomsrett:

1933/800302-2/58 20.11.1933 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Bestemmelse om gjerde

1935/900222-1/58 04.03.1935 UTSKIFTING

1935/900223-1/58 16.12.1935 UTSKIFTING

1937/100799-16/58 29.05.1937 UTSKIFTING

1939/101430-2/58 01.09.1939 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 100
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/101431-3/58 01.09.1939 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 101
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/101432-3/58 01.09.1939 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 102
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/100239-24/58 18.02.1944 UTSKIFTING

1952/903028-1/58 24.06.1952 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1959/100146-4/58 12.01.1959 JORDSKIFTE

1993/7082-1/58 10.06.1993 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GRUNNDATA

1933/800088-1/58 24.04.1933 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 697
BNR: 24

2020/1114511-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1523 GNR: 97 BNR: 86

2024/271791-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 697 BNR: 86

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Bnr 10:
Heftelser i eiendomsrett:
2013/176526-1/200 01.03.2013 JORDSKIFTE
Sak nr. 1510-2008-0023-Svartløken.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GRUNNDATA

1936/100169-9/58 11.02.1936 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 699
BNR: 1

2020/327268-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 99 BNR: 10

2024/271308-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 699 BNR: 10

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

20.08.2026

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.

RETTIGHETER:

Otta-garden har jaktrett både gjennom Svartløken grunneierlag (1/3-del av hjort) og gjennom Sjøholt grunneierlag (1/2 hjort). Utover noe kjøtt har det ikke vært noe utbytte av jakta.

Den har fiskerett i Storelva, her blir det solgt fiskekort, men i mindre omfang.

Ottagarden har naustrett ved Svartløkvatnet, der det er lagt ut 9 mindre parseller på rekke, opplyst til å være nausttomter. Disse tomtene ligger i området med det uregistrerte jordsameiet.

På jordsameier har grunneiere rett til skogsdrift, det er ikke forelagt noe som antyder hvor mye dette kan være snakk om.

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

20.08.2026

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.	55000.00	(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.)
Fotografering + dronelfoto	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

KONSESJON

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a, dvs. ved salg av eiendommen med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Dette innebærer at avtalen faller bort hvis konsesjonssøknaden avslås helt eller delvis med begrunnelse om at den avtalte prisen er for høy.

Selger har også risikoen der erververen er et selvstendig rettssubjekt etter §9 tredje ledd (f.eks. AS, stiftelse), og avslaget er begrunnet i eierformen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Ettersom eiendommen krever konsesjon på grunn av totalarealet, kan Ålesund kommune sette boplikt som er særskilt vilkår for å godkjenne konsesjonssøknaden.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

INFORMASJON ODEL

Det hviler ikke odel på eiendommen.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Landbrukstakst
- Egenerklæring
- Situasjonsskart

- Kommuneplankart
- Dok- analyse
- 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

ÅLESUNDSVEGEN 968

- Landbrukstakst
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Kommuneplankart
- Forslag til reguleringsplan
- Dok- analyse
- Energiattest



Eendommens verdi

1.400.000 kr

Otto-garden

Ålesundsvegen 968,
6240 Ørskog

1508-697/ 20 m.fl



www.norsklandbrukstakst.no

Medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

SERTIFISERT TAKSTMANN

Lodve Villa Nesje

Adresse Sørnesjevegen 7, 6456 Skåla

Telefon 91837927

Epost lovilla@online.no

Oppdrag nr. 383

ANSVARLIG FORETAK

Lodve Villa Nesje

Telefon 91837927

Org.nr 979678274

Nettside nesjelandbrukstakst.no

Dato 25.06.2026

Forutsetninger

Rekvirent	Grete Olaus Sjøholt
Sertifisert medlem av NLT	Lodve Villa Nesje
Eiendommens navn	Otto-garden
Gnr/bnr	1508-697/20 m.fl

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til partene eller eiendommen. Oppdraget er utført etter NLT sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Dette skjematet tilhører Norsk Landbrukstakst, og benyttes kun av sertifiserte medlemmer med gyldig lisens.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Gjennomgang av rapporten før bruk

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning, og bygger i stor grad på rekvirentens opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen er ikke ansvarlig for mangelfulle opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne ha oppdaget under befaringen av eiendommen. Rekvirent skal lese gjennom hele dokumentet før bruk/videreformidling, og innen rimelig tid gi skriftlig tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Verdsetting

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for fastsetting av eiendommens verdi etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdien, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og deretter nytte den verdsettingsmåten som passer best på de enkelte verdielementer. Heftelser i grunnboken er ikke vurdert med mindre det er beskrevet i takstrapporten.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en ren skjønnsmessig verdivurdering.

Verdien det er kommet fram til bygger på egne vurderinger under befaring, opplysninger gitt under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstrapporten er i stor grad bygd på opplysninger fremlagt av oppdragsgiver/dens representant. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskninger for jord-og skogbruk" er benyttet som støtte for beregningene.

Takstrapporten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen. Verdien er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vurdering av avkastning og normale priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 med veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

Bygningenes tekniske tilstand

Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse. Det er ikke foretatt kontroll av el-anlegg, røranlegg, konstruksjon og annen teknisk installasjon under befaringen, med mindre annet er oppgitt. Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ ombygging/ tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. Eventuelle feil og skader krever fagkyndig inspeksjon. Ønskes nærmere kontroll av enkeltelementer eller tilstand, må det foretas kontroll av fagkyndige med tilhørende tilstandsrapport.

Arealmålinger

Verdsetting av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes i hovedsak bruttoareal (BTA), bruksareal (BRA) eller andre arealbenevnelser benyttes der det er hensiktsmessig. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdsetting av landbrukseiendommer med stor og varierende bygningsmasse. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer kan derfor avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha vesentlig betydning for verdien.



Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent	Grete Olaug Sjøholt Ørnefjell 64, 4790 Lillesand grete.sjoholt@gmail.com	Tlf 98287902
Oppdragets formål	Fastsette eiendommens verdi i forbindelse med salg	
Rapport er utarbeidet av	Lodve Villa Nesje lovilla@online.no	Tlf 91837927
Dato for befaring	01.06.2026	
Til stede ved befaringen	Lodve Villa Nesje Grete Olaug Sjøholt	Takstmann Eier

Landbrukstaksten er utført av
takstmann med gyldig medlemskap
og lisens i Norsk Landbrukstakst.

Klikk her for mer informasjon



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Eiendommen;

Otto-garden

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse:
1508	697	20		Ålesundsvegen 968, 6240 Ørskog
1508	699	10		

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AP5

Fulldyrket jord	24,2	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	6,4	Daa
Skog av svært høy bonitet	67,3	Daa
Skog av høy bonitet	47,0	Daa
Skog av middels bonitet	11,1	Daa
Skog av lav bonitet	0,0	Daa
Uproduktiv skog	26,0	Daa
Myr	68,4	Daa
Åpen Jorrddekt fastmark	80,8	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,2	Daa
Bebyggd, samfunn, vann, bre	4,5	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	335,9	Daa

Hjemmelshaver(e)

Grete Olaug Sjøholt f.280956

Andelsbrøk

1/1

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere



Sameiearealer

	(Navn sameie 1...)		(Navn sameie 2...)		(Navn sameie 3...)		
	TOTALAREAL	ANDEL 100,0%	TOTALAREAL	ANDEL 50,0%	TOTALAREAL	ANDEL 50,0%	
Fulldyrket jord	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Overflatedyrket jord	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Innmarksbeite	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Skog av høy bonitet	1.261,90	1.261,90	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Skog av middels bonitet	87,10	87,10	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Skog av lav bonitet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Uproduktiv skog	421,20	421,20	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Myr	288,90	288,90	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Åpen jorddekt fastmark	309,40	309,40	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	255,20	255,20	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Bebyggd, vann, bre	12,50	12,50	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa
Annet areal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Daa

SUM ANDEL SAMEIE - AREALER

2.636,20

Daa

0,00

Daa

0,00

Daa

Beskrivelser

Uregistrerte jordsameier på tilsammen 2636 daa som fordeler seg på 2 teiger.

Den ene er på 2047 daa og ligger oppe på Ørskogfjellet, mot kommunegrensen til Vestnes. Teigen går fra Svartløkvatnet og forgreiner seg opp mot Kjølen og Svartløkfjellet. Halve teigen er skogareal klassifisert med høy bonitet, resterende areal er myr, uproduktiv skogsmark og fastmark.

Den andre teigen er på 588 daa som fordeler seg på produktiv skog, uproduktiv skog, myr og fastmark.

På sameiet er det beiterett og mulighet til å ta ut tømmer.

Om eiendommen

Landbrukseiendom uten selvstendig produksjon, beliggende på Sjøholt i Ørskog kommune. Eiendommen har et areal på 335,9 daa. Av dette er 24 daa fulldyrket jord, 6 daa beiter, og 125 daa produktiv skog. Bebyggelsen består av bolighus, løe, stabbur, garasje, vedskot og sel. Det er jaktrett på eiendommen.

Infrastruktur

Vannforsyning	☒ Offentlig vannforsyning	☐ Privat vannforsyning	☐ Annet (se kommentar)
Avløp	☐ Offentlig avløpsnett	☒ Privat septiktank	☐ Annet (se kommentar)
Internett	☐ Innlagt fiberbredbånd	☐ Annen internettilgang	☒ Ingen internettilgang
Mobildekning	☒ God mobildekning	☐ Varierende/dårlig dekning	☐ Ingen mobildekning

Offentlig vannforsyning fra Ålesund kommune.

Beliggenhet

Gården ligger på Sjøholt i Ålesund kommune, avstand fra kommunesenteret er 39 km.

Avstand til kommunesenter 39 km

Avstand til skole/barnehage 1 km

På Sjøholt er det skoler og idrettsanlegg, i tillegg til andre private og offentlige tjenester.

Avstand sentrum Sjøholt 1 km

Konsesjon og odel

- | | |
|---|--|
| ☒ Eiendommen har et totalareal på mer enn 100 daa | ☐ Eiendommen har mer enn 500 daa produktiv skog |
| ☐ Eiendommen har mer enn 35 daa dyrket jord | ☐ Eiendommen er bebygd med helårsbolig |

Konsesjonsplikt

Kjøp av landbrukseiendom krever søknad om konsesjon i følge Konsesjonsloven ([Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. 2003](#)), med enkelte unntak. Dersom gården overdras innad i familien, må det leveres erklæring om konsesjonsfritak. Eiendommen kan pålegges boplikt etter [konsesjonslovens § 11](#). Ved fritt salg vil det kunne være priskontroll jf. [Konsesjonslovens §§ 1 og 9 a](#), samt rundskriv.

- | | |
|---|---|
| ☒ Eiendommen er konsesjonspliktig. Det må søkes konsesjon, det kan pålegges boplikt og det kan være priskontroll ved salg | ☐ Eiendommen er ikke konsesjonspliktig |
|---|---|

Odelrett

I følge Odelslova ([Lov om odelsretten og åsetesretten, 1974](#)) er det odelsrett på gården dersom det er over 35 daa dyrket jord, eller det produktive skogarealet er over 500 daa. Videre må gården ha vært i familiens eie i mer enn 20 år. Som hovedregel er det eiers barn, barnebarn og søsken som har odelsrett, men reglene kan være kompliserte. Hvem som har odelsrett, og rekkefølgen av disse, kan det i noen tilfeller kreves faglig bistand for å finne ut av. Det er i taksten ikke tatt stilling til hvilke personer som har odelsrett.

- | | |
|---|---|
| ☐ Eiendommen er innenfor odelslovens virkeområde | ☒ Eiendommen er ikke innenfor odelslovens virkeområde |
|---|---|

Eventuell fraskrivelse av odelsrett eller løsningsrett ved overdragelse eller salg av eiendommen:

- | | |
|--|---|
| ☒ Det er ikke tatt stilling til fraskrivelse av odels- eller løsningsrett, eller fraskrivelse er ikke relevant for taksten | ☐ Eier bekrefter at kjente odels- eller løsningsrett |
|--|---|



Produksjon og næringsvirksomhet

På Otto-garden har det tidligere blitt drevet et allsidig landbruk, med både melke, kjøtt, grønnsaksproduksjon og ved. Det har ikke vært drift siden 1990-tallet og jorda blir i dag drevet av andre.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert heftelser i grunnboka. Disse er i hovedsak knyttet til veg og vann, samt en bruksrett til lysløype/trimløype. Det er antatt at heftelsene ikke har vesentlig betydning for eiendommens verdi, med mindre annet er beskrevet i takstrapporten. For fullstendig oversikt over eiendommens rettigheter og heftelser vises det til grunnboka.

Eiendommen er beheftet med borette/føderåd

☐

Ja (se kommentar)

☒

Nei

Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett e.l.

☐

Ja (se kommentar)

☒

Nei

Eiendommen har andre tinglyste heftelser som kan antas å ha betydning for eiendommens verdi.

☒

Ja (se kommentar)

☐

Nei

Vegrett henger sammen med to tomter som har blitt utskilt tidligere. Disse tomtene skal tilbys eventuelle kjøpere av eiendommen.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan regulert til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

I utgående kommuneplan er deler av eiendommen vest for tunet satt av til bolig og næring. I den nye kommuneplanen som er under utarbeidelse er arealet tilbakeført til LNF og friområde.

Kulturminner og vern

Våningshus, løe, stabbur, vedskjul og sel på Sjøholtsetra er Sefrak-registrert.

Dyrkingsflate fra førromersk jernalder, automatisk fredet.

Flom, ras og skredfare

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. For grundigere undersøkelser rundt risikoen knyttet til disse faktorene må det innhentes bistand fra faglig kvalifiserte aktører.

Avkjørsel

Tilkomst til eiendommen er smal og uoversiktlig og ut på en trafikkert vei. I et tidligere utkast til reguleringsplan fra Ålesund kommune er det forslag om å stenge adkomst, det er ikke kjent om denne prosessen er kommet lenger. En evt flytting av adkomst kan åpne muligheter for bedre skjerming av støy og innsyn til tun.

Dyrket jord

Fulldyrket jord	24,2 Daa
Overflatedyrket jord	0,0 Daa
Innmarksbeite	6,4 Daa
Sum dyrket jord og beite	30,6 Daa

Hva benyttes jorda til i dag? Slåttamark og beite

Leies jorda ut? Ja

Leies det inn tilleggsjord? Nei

Økologisk drift? Ikke kjent

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Ikke kjent

Beskrivelse av dyrket jord

Fulldyrket areal er i følge gardskart på 24,2 daa og fordeler seg på to teiger rundt driftssenteret. Tidligere har det blant annet blitt brukt til grønnsakproduksjon, i dag blir det brukt til slåttamark og beite.

Verdien av dyrka mark og innmarksbeite skal regnes som avkastningsverdi. Dette å forstå som arealets evne til å produsere minus kostnader til fornying og årlige kostnader til gjødsling, høsting, ugrasbekjempelse osv. Det tas også hensyn til størrelse og utforming på teiger, om det er brattlendt terreng.

Området eiendommen ligger i egner seg godt for grasproduksjon og gir store avlinger. Gjennomsnittlig avlingsmengde settes i dette tilfellet til 500 f.e pr daa og 160 f.e pr daa på innmarksbeite. Kapitaliseringsrenten ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog er av myndighetene fastsatt til 4%.

		Verdier
Fulldyrket jord	24,2 Daa	150.000 kr
Overflatedyrket jord	0,0 Daa	0 kr
Innmarksbeite	6,4 Daa	0 kr



Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

150.000 kr

Side 7 av 20

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	67,3	Daa
Skog med høy bonitet	47,0	Daa
Skog med middels bonitet	11,1	Daa
Skog med lav bonitet	0,0	Daa
Produktiv skog totalt	125,4	Daa
Utmark og annet areal	179,9	Daa

Beskrivelse av skog og utmark

Skogbruksplan fra 2026 viser et produktivt skogareal på 92 daa, som fordeler seg over 3 teiger. Her står det en total kubikkmasse på 2253 m³, hvorav det er 1438 m³ gran, 229 m³ furu og 586 m³ med lauvskog. Hogstklassefordeling viser at det står 721 m³ i hk 4 og 1532 m³ i hk 5, som tilsier at mye av stående kubikkmasse er, eller blir snart, hogstmoden.

Til teiger med mest kubikkmasse går det gode veier forbi, noe som gir en effektiv ut-drifting av tømmeret.

I verdiberegningen er det brukt skogskalkulator fra Skogverdi og denne legger opp til et årlig gjennomsnittlig uttak på 85 m³ (redusert for topp, svinn og avfall), driftsnetto pr m³ settes til kr 274,- og det settes av 10% til skogfond. Det legges opp til en større engangshogst for å ta ut hogstmodent tømmer, deretter en ventetid før jevnlig avvirkning kan tas opp igjen.

Etter dette settes verdien til kr 650 000,-.

Samlet verdi av skog og utmark

650.000 kr

Jakt og fiske

Otto-garden har jaktrett både gjennom Svartløken grunneierlag (1/3-del av hjort) og gjennom Sjøholt grunneierlag (1/2 hjort). Utover noe kjøtt har det ikke vært noe utbytte av jakta.

Den har fiskerett i Størelva, her blir det solgt fiskekort, men i mindre omfang.

Jaktas verdi settes skjønnsmessig til kr 25 000,-.



NLT

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

25.000 kr

Nøkkeltall fra skogbruksplanen

Årstall planen er utarbeidet	2026	Mengde	Enhet
Totalareal		325	daa
Produktivt areal		92	daa
Nøkkelbiotoper areal		0	daa
Kubikkmasse totalt		2253	m3
Kubikkmasse på drivbare arealer		2253	m3
Gran (%-andel av kubikkmasse)		64	%
Furu (%-andel av kubikkmasse)		10	%
Lauv (%-andel av kubikkmasse)		26	%
Prod.evne, forutsatt full tetthet og normal hogstklassefordeling		59	m3/år
Total tilvekst		70	m3/år
Anbefalt årlig hogstkvantum første 10-års periode (slutthogst)			m3/år
Tynningsbehov første 10-års periode			m3/år

Hogstklasse (%)

HK 1 Foryngelseskog	HK 2 Ungskog	HK 3 Yngre prod.skog	HK 4 Eldre prod.skog	HK 5 Gammel skog
0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Bonitet (H40-systemet - %)

Lav		Middels		Høy		Svært høy	
6	8	11	14	17	20	23	26
0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Andre opplysninger

Antall

Innestående på skogfond	Kr
Beregnet rotnetto	Kr
Valgt kalkulasjonsrentefot	4%

Kommentar:



Samlet verdi av skog og utmark

650.000 kr

Andre verdielementer

Ottogarden har naustrett ved Svartløkvatnet, der det er lagt ut 9 mindre parseller på rekke, opplyst til å være nausttomter. Disse tomtene ligger i området med det uregistrerte jordsameiet.

På jordsameier har grunneiere rett til skogsdrift, det er ikke forelagt noe som antyder hvor mye dette kan være snakk om.

I forbindelse med gardsoverdragelse i 1939 ble det gitt bort to tomter fra garden, 697/101 og 697/102. Disse ligger vest for tunet og har også veirett der garasje står nå. Tomter er fortsatt i familie, det er enighet om at disse kan tilbys evt kjøpere av garden.

Nysetervatnet naturreservat berører skogteig på Ørskogfjellet.



Verdi *Samlet verdi ovennevnte poster:*

100.000 kr

Våningshus

Byggeår

1870

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Ikke helårs bebodd på 25 år



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

300.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
Kjeller	Grue, snekkerbod, potetkjeller, lager			
1. etasje	Entrè, stue, vaskerom, kjøkken, gang, bad, bislag, kott, mindre kott	85		
2. etasje	Trappegang, 3 soverom, 3 kott			
Kommentarer arealer:		Sum	85	0

Grunnflate opplyst å være 85 m2, for eksakte mål vises til tilstandsrapport.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Bygningen har en konstruksjon av gråsteinsmur og tømmerkasse, med utvendig liggende kledning. Ukjent isoleringsgrad på vegger, delvis isolerte etasjeskiller. Kjeller og loft har enkle vindu, 1.etg har kobla vindu. Pipe av betong, ukjent tilstand på denne. Saltak er teknet med skifer, ene taksiden er omlagt.

Kjeller

Kjeller med støpt gulv og tregulv, tidligere brukt som grue og potetkjeller. To innganger, men ikke innvendig trapp.

Innvendige overflater

På gulvflater er det furu, både malt og med belegget over.

På vegger er det malte plater, panel, tømmervegger og tapet.

I himling stort sett synlig bjelkelag

Kjøkken

Det har en plassbygd innredning fra 50-tallet. Det er også vedovn (ukjent tilstand av både pipe og ovn) på kjøkkenet.

Vaskerom

Vaskerom av eldre dato, med vask, vvt og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Badet er fra 90-tallet, med varmekabler i gulv. Det er gulvbelegg og våtromstapet på vegger. Med klosett, baderomsinnredning og dusjhjørne.

Oppvarming

Det er ikke fyrst med ved på lang tid, det er ukjent tilstand på pipe.
Huset varmes opp med el-ovner, det er varmekabler i gulv på bad.

Terrasser/balkonger

Det er ingen terrasser eller balkonger.

Infrastruktur/utendørsområde

Hage opparbeidet med plen, prydbusker og annen beplanting.
Eiendommen ligger ved trafikkert vei, med støy og en tilførselsvei som ikke er optimal.

Vedlikehold og standard

Det er lekkasje på takside mot sør, med innvendige synlige skader på kjøkken og bad. Tak mot nord har blitt omlagt, der er det lekkasje i takvinduet.

Det er en del vinduer som må skiftes ut i 2.etg.

E- kontroll gjennomført 2026, med sterk anbefaling om å skifte ut all el-installasjon, også inntak og sikringsskap. Det er også begrensa med kapasitet på strøm i tilførsel til huset.

Pipe med ukjent tilstand.

Det er ny vvt og kobla vindu i 1.etg er fra 1990-tallet. Da ble også badet renoveret. Ut over det er det eldre standard på alt.

Huset er å anse som et omfattende renoveringsobjekt. SVV vil stenge nåværende innkjørsel til eiendommen og heller ha innkjøring via en mindre trafikkert bygdevei. Ved å flytte veien vil man også kunne skjerme tun fra støy og innsyn fra riksveien.

Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Bilder



Løe

Byggeår

1898

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

0 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
1. etasje	Diverse husdyrrom, lagerrom	130		
2. etasje	Låvebru			
Kommentarer arealer:		Sum	130	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Søfrak-registrert låve med tømmerkasse stående på steinmur. Utvendig er vegger kledd med stående panel, en vegg er kledd med stålplater. Saltak er tekket med firkantskifer.

Det er svekkelser i konstruksjon og tak, løe har store vedlikeholdsbehov.

Sel

Byggeår

1880

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

100.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
1. etasje	Gang, kjøkken, oppholdsrom, fjøsdel	40		
Kommentarer arealer:		Sum	40	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Søfrak-registrert sel som ligger på egen teig oppe ved Sjøholtsetra. Det går bilvei med bom helt opp til setra. Den er delt i bo-del og fjøs-del.

Konstruksjon er tømmerkasse stående på steinmurer, utvendig er det stående kledning med over og underligger og saltak er tekket med skifer.

Bo-delen er ca 25 m2 og med gang, et lite kjøkken med seng og oppholdsrom med mer sengeplass. Innvendig kledd med furugulv og tømmer/panel, det er vedfyring på oppholdsrommet.

Sel har vedlikeholdsbehov.

Garasje

Byggeår:

1947

Tilbygd / Endret / Ombygget

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1.etg	Bilgarasje, dobbel	60
2.etg	Lagerrom	60

SUM

120 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Garasje med støpt gulv, støpte vegger og etasjeskille. I front av garasje to stk skyvedører. Vegger 2.etg av uisolert reisverk, med utvendig stående kledning kant i kant. Saltak er tekket med bølgeblikkplater.

Garasje er i grei forfatning, alder tatt i betraktning. Svak adkomst til 2.etg.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

50.000 kr

Andre bygninger

Vedskjul

Byggeår:

Ukjent

Tilbygd/ombyggt/renovert

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1.etg	Vedskjul	10

SUM

10 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Vedskjul av ukjent dato, bygd i uisolert reisverk med utvendig stående kledning. Skråtak er tekket med firkant-sker.

Bygning har store vedlikeholdsbehov.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

0 kr

Andre bygninger

Bygg M

Stabbur

Byggeår:

Eldre

Tilbygd / Endret / Ombygget

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1.etg		30

SUM 30 m²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Eldre stabbur som står på trepåler og med innerkasse i tømmer. Det er tregulv og utvendig er vegger kledd med liggende kledning. Saltak er tekket med dråpeskifer.

1. etg er delt i to lagerom, mens 2.etg er et åpent lager.

Bygning er normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

25.000 kr

Andre bygninger

Bygg N

Eldre hytte

Byggeår:

Ukjent

Tilbygd/ombygd/renovert

Arealer

Etasje	Rom	Velg...

SUM 0 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Det står et eldre hus bortenfor tunet, dette ble satt opp av gardsarbeidere og benyttet av disse. Huset står til forfalls og har hatt adkomst gjennom tunet. Det er ingen ingen rettigheter til å videreføre bruken av dette.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

0 kr



Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	150.000 kr
	Skog og utmarksressurser	650.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	25.000 kr
	Nausttomt, jordsameie	100.000 kr
Bolighus	Våningshus	300.000 kr
Driftsbygninger	Løe	0 kr
	Sel	100.000 kr
Andre bygninger	Garasje	50.000 kr
	Vedskjul	0 kr
	Stabbur	25.000 kr
	Ældre hytte	0 kr
SUM Bygninger og verdikomponenter:		1.400.000 kr

Oppsummering av landbrukstaksten

Otto-garden

Otto-garden er en konsesjonsbelagt landbrukseiendom på Sjøholt i Ålesund kommune. Det er 39 km til kommunesenteret i Ålesund, på Sjøholt er det skoler og idrettsanlegg, i tillegg til andre private og offentlige tjenester.

På Otto-garden har det tidligere vært allsidig produksjon, med både grønnsakproduksjon, kjøtt, melk og ved. Det har ikke vært selvstendig produksjon på en del år, i dag blir dyrket mark drevet av andre.

Fulldyrket areal på 24 daa ligger i to teiger rundt driftssenteret og er i god stand.

Skogen er inndelt i flere små teiger, skogbruksplan viser at det er noe hogstmodent tømmer som kan tas ut.

Uregistrert jordsameier både på Sjøholt og på Ørskogfjellet, med muligheter for å ta ut tømmer i skogen.

Det er jaktretter på eiendommen.

Det er mye bygningsmasse, og det meste av denne har behov for renovering. Mange er Sefrak-registrerte tømmerbygninger. Stabbur og garasje er i ok stand, mens våningshuset og løe har behov for omfattende renovering.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi

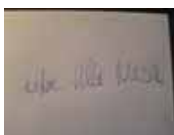
1.400.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Nesje

25.06.2026



Lodve Villa Nesje



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

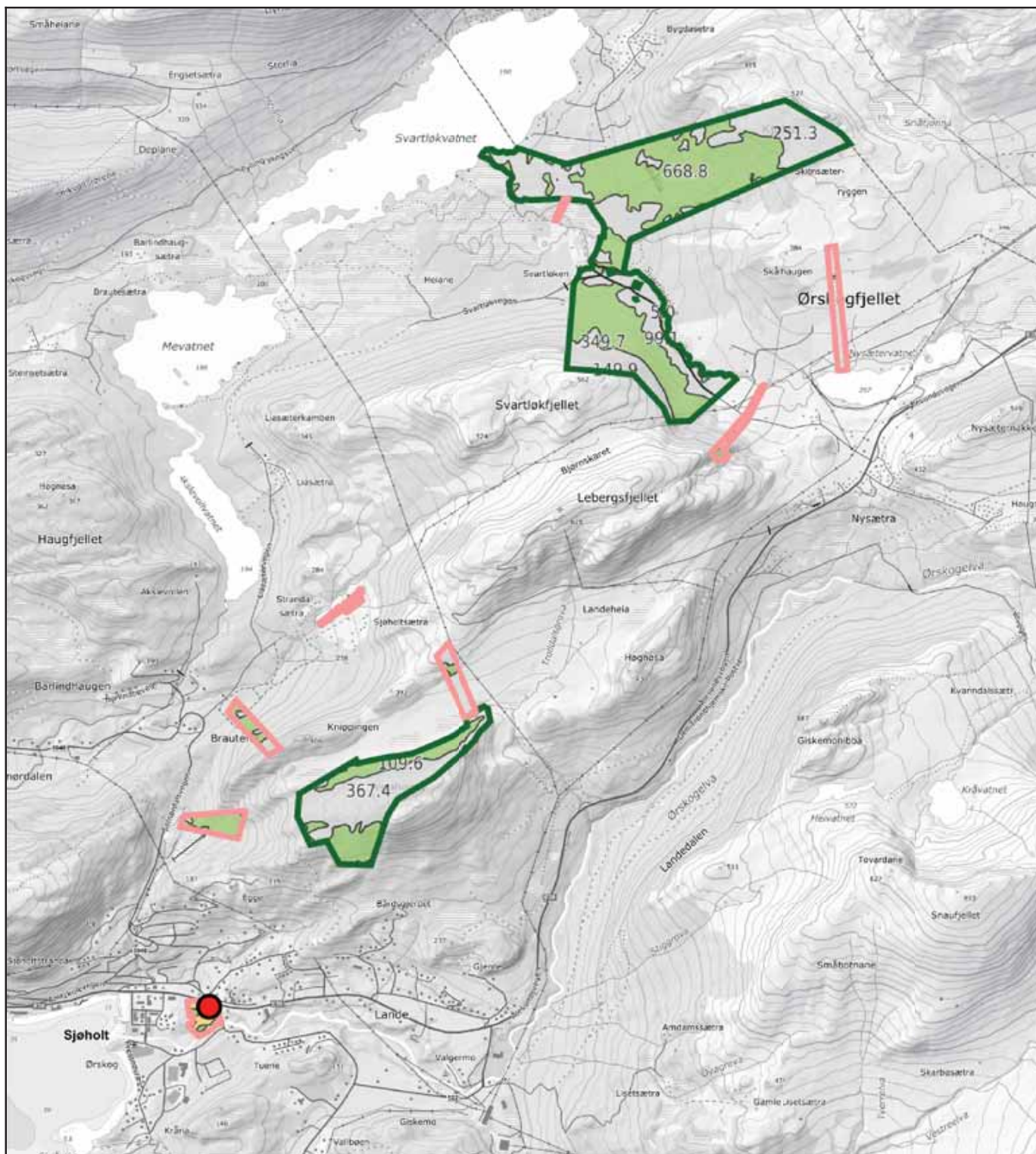
Sertifisert takstmann i Norsk Landbrukstakst SA

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	1/6-2026	Nibio gårdskart	1	☒
Grunnbokutskrift	1/6-2026	seeiendom.no		☐
Eier	1/6-2026			☐
Reguleringsplan	1/6-2026			☐
Skogbruksplan	1/6-2026			☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐





0200600m

Målestokk 1: 40000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 27.05.2026 18:18

Eiendomsdata verifisert: 27.05.2026 18:15

GÅRDSKART 1508-697/20/0

Tilknyttede grunneiendommer:
697/20/0-699/10/0

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overfatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

24.2

0.0

6.4

125.4

175.4

4.5

0.0

335.9

30.6

125.4

179.9

0.0

335.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie

Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold

Eiendomsgrenser - tvisteteig

Side 20 av 20

Tilstandsrapport



Våningshus



Ålesundsvegen 968, 6240 ØRSKOG



ÅLESUND kommune



gnr. 697, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 18845-2939

Eiendomsverdi ref nr: CY9815

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikring.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eldre våningshus fra ca 1870.
Boligen har hovedetasje + loft + kryploft + kjeller.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Boligen er av eldre dato, og har hatt svært begrenset vedlikehold siste 30 årene, og står derfor foran en total rehabilitering. Jfr tilstandsrapport.

Våningshus - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein, deler av taket har eldre papp banebelegg, deler av taket ble utbedret på 1990-tallet. Det er bølgeblikkplater på takoverbygg over trapp.
Renner og nedløp er i metall og plast av ukjent alder, nedløpsrør er ført ned i grunnen, ukjent om det er noe videre rørsystem.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår, i stor grad gjenbygget, vurdert fra loftsetasje og fra lukeområde til flathimling.
På loft er det et eldre støpejernsvindu, eller er det på loft malte trevinduer med enkle glass fra byggeår/eldre.
I hovedetasje er det i hovedsak trevinduer med koblet glass fra 1990-tallet.
Bygningen har beisa hovedytterdør i tre fra 1970-tallet og malt bi-inngangsytterdør. Det er to malte kjellerdør i tre/finer.
Det er steintrapper opp til inngangsparti, enkelt smijernsrekkverk på ene side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftsetasje er i stor grad av eldre dato/byggeår. Det er trebord på gulv, malt panel på vegger og malt panel i innvendige tak. Et soverom har vinylbelegg på gulv, og panel på vegger fra 1990-tallet. Hovedetasje har belegg/trebord på gulv, malt panel og tømmer på vegger, malte tapetserte vegger. Malte innvendige tak.
Kjelleren har utvendig adkomst og er en råkjeller med en blanding av grovstøpte gulv og trebord. Grunnmuren er i naturstein, delvis kledd innvendig med synlige isoporplater. Det er synlig trebjelkelag i tak mot hovedetasjen.
Trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og eldre vedovner, grue i kjeller.
Boligen har to innvendige tretrapper fra byggeår. Det er montert håndrekk på vegg.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet, etablert på 1990-tallet, det har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, tapetserte vegger og himlingsplater. Det har innredning med servant, toalett og dusjvegger. Avtrekk skjer via en elektrisk vifte.

Vaskerom

Vaskerom er av eldre dato, ingen dokumentasjon.
Rommet har vinyl på gulv, malte plater på vegger og tak. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Ovn på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter av eldre dato. Benkeplaten er av metall og laminat. Det er belegg på gulvet. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via vindusventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og kan også være innslag av eldre jernrør, stoppekran i kjeller
Boligen har avløpsrør i plast fra 1990-tallet og støpejernsrør som er eldre.
Boligen har periodisk avtrekk fra bad, med tilluft gjennom vindusventiler i hovedetasje, elkers begrenset med styrt tilluft.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2023.
Det er eldre skrusikringer. Ny måler i 2017. Det var el tilsyn 24.4.2026 med avvik som ikke er rettet. Det henvises til denne rapporten.
Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Utifra alder er det sannsynligvis kun drenerende masser/grøfter rundt boligen.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, deler av muren er i sparresteinsmur.
Eiendommen ligger i ei nordvendt skråning.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft.
Eiendommen er tilknyttet Sjøholt vassverk, som får vann fra kommunalt anlegg. Utvendige vannledninger er av ukjent type, det er påvist plastledning inn på hovedinntak i kjeller.
Septiktanken er sannsynligvis av betong, påvist betongkumme.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

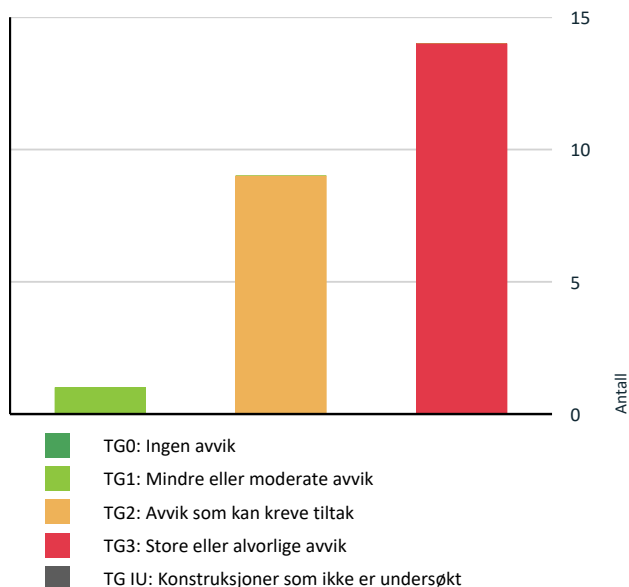
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

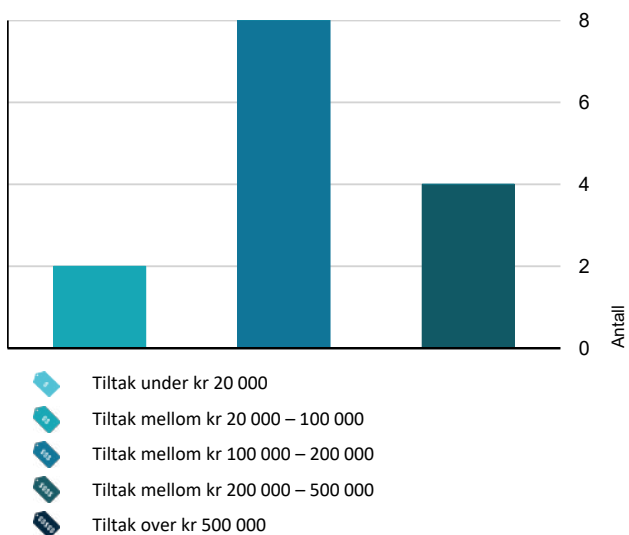
Ålesund kommune har bekreftet at det ikke finnes verken tegninger eller ferdigattest på bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger har arvet denne boligen, og har aldri bodd i boligen begrenset eierinformasjon. Egnerklæring er ikke utfyllt.

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

Boligen ble oppført i ca 1870. 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. I og med at huset står foran en totaloppgradering er kostnadsestimatene basert på en samlet oppgradering, og ikke som enkelt stående tiltak. Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Rapporten gjelder KUN selve bolighuset, selve eiendommen og andre bygg på eiendommen er vurdert/beskrevet nærmere i en egen landbrukstakst på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist tegn på lekkasjer flere steder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påregnelig med stedvis råteskader i deler av konstruksjonen. Det er påvist tydelige spor etter mottspist tømmer.

Bordkledning har betydelige slitasjegrad, malingsavskalling og krakkelering i maling, stedvis råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er flere steder påvist tegn på råteskader i takkonstruksjonen etter punktvis lekkasjer. Det er påvist endel vepsebol på kryploft. Videre er det påvist tegn på mottspiste taksperrer etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er lekkasje gjennom støpejernsvindu på loft, drypper ved befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er råteskader i gulvbord innenfor hovedytterdør. Det er råteskader i kjellerdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utifra lekkasjer som har vært er det sannsynlig at det også kan forekomme råteskader i bjelkelagene. I bjelkelag i kjeller er det påvist mottangrep, betydelig fuktskader etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert generelt høyt fuktnivå i treverk i kjeller, med målte verdier i området ca. 30–60%. Dette indikerer et fuktbelastet miljø med høy risiko for biologiske skader. Det er påvist råteskader i gulvbord, stenderverk i tilknytning til isoporkledde vegger samt i bjelkelag mot hovedetasje. Det er videre registrert synlig fuktgjennomtrenging gjennom grunnmur, herunder aktiv vanninnsg i enkelte områder, spesielt ved ytterhjørner.

Bruk av synlig isoporplater mot grunnmur er ikke en brannteknisk godkjent løsning og kan i tillegg bidra til å skjule bakenforliggende skader, herunder fukt, saltutslag og nedbrytning av murverk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjeller jfr Rom under terreng. Drenering har idag svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, det er påvist løst tapet, tegn på bakenforliggende fuktskader etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er i benkeskap påvist fuktskader i bunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet har ikke noe tilfredsstillende tettesjikt, rustskader i sluk, belegg kun tilskjært rundt sluk, ingen ventilering etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er stedvis rustskader på renner og enkelte beslag

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det kondenserer endel på hovedinntaket.

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

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist bruk av plast i konstruksjonen, ikke i tråd med dagens anbefalinger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kun vindusventiler på kjøkken.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Jfr hovedkonstruksjon våtrommet og Rom under terreng.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  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.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetssone med tanke på kvikkleireskred, dette vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1870

Kommentar
byggeår er ca år

Tilbygg / modernisering

2023 Rørlegger Varmtvannstank er skiftet i 2023.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein, deler av taket har eldre papp banebelegg, deler av taket ble utbedret på 1990-tallet. Det er bølgeblekkplater på takoverbygg over trapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist tegn på lekkasjer flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekking må påregnes omlegges og nytt undertak må legges.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall og plast av ukjent alder, nedløpsrør er ført ned i grunnen, ukjent om det er noe videre rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis rustskader på renner og enkelte beslag

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med utskifting av takteking vil det være naturlig med full utskifting av renner ned på beslag på utstyret på taket

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påregnelig med stedvise råteskader i deler av konstruksjonen.

Det er påvist tydelige spor etter mottospist tømmer.

Bordkledning har betydelige slitasjegrad, malingsavskalling og krakkelering i maling, stedvise råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår, i stor grad gjenbygget, vurdert fra loftsetasje og fra lukeområde til flathimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er flere steder påvist tegn på råteskader i takkonstruksjonen etter punktvis lekkasjer.

Det er påvist endel vepsebol på kryploft. Videre er det påvist tegn på mottspiste taksperrer etc.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Omfanget av råteskadene vil først avdekkes når konstruksjonen åpnes opp, kostnadsestimatet er derfor usikkert

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

På loft er det et eldre støpejernsvindu, eller er det på loft malte trevinduer med enkle glass fra byggeår/eldre.

I hovedetasje er det i hovedsak trevinduer med koblet glass fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er lekkasje gjennom støpejernsvindu på loft, drypper ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har beisa hovedytterdør i tre fra 1970-tallet og malt bi-inngangsytterdør. Det er to malte kjellerdør i tre/finer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er råteskader i gulvbord innenfor hovedytterdør. Det er råteskader i kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Loftsetasje er i stor grad av eldre dato/byggeår. Det er trebord på gulv, malt panel på vegger og malt panel i innvendige tak. Et soverom har vinylbelegg på gulv, og panel på vegger fra 1990-tallet.

Hovedetasje har belegg/trebord på gulv, malt panel og tømmer på vegger, malte tapetserte vegger. Malte innvendige tak.

Kjelleren har utvendig adkomst og er en råkjeller med en blanding av grovstøpte gulv og trebord. Grunnmuren er i naturstein, delvis kledd innvendig med synlige isoporplater. Det er synlig trebjelkelag i tak mot hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 34 mm høydeforskjell på gulv i soverom nord i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 33 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er i samme rommene målt 40-60 mm skjevheter gjennom hele rommene.
Trebjelkelag.
Jfr og Rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Utifra lekkasjer som har vært er det sannsynlig at det også kan forekomme råteskader i bjelkelagene.
I bjelkelag i kjeller er det påvist mottangrep, betydelig fuktskader etc.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og eldre vedovner, grue i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det anbefales sterkt piperehabilitering skal pipen brukes.
Kostnadsestimatet gjelder dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig og heller ikke fysisk mulig.
Kjeller med utvendig adkomst, utført som råkjeller. Gulv består av en kombinasjon av grovstøpte flater, jordgulv og partier med trebord.
Grunnmur er oppført i naturstein og delvis sparesteinsmur. Innvendig er deler av grunnmuren kledd med synlige isoporplater. Det er åpent og synlig trebjelkelag mot hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert generelt høyt fuktnivå i treverk i kjeller, med målte verdier i området ca. 30–60%. Dette indikerer et fuktbelastet miljø med høy risiko for biologiske skader. Det er påvist råteskader i gulvbord, stenderverk i tilknytning til isoporkledder vegger samt i bjelkelag mot hovedetasje.

Det er videre registrert synlig fuktgjennomtrengning gjennom grunnmur, herunder aktiv vanninnslag i enkelte områder, spesielt ved ytterhjørner. Bruk av synlig isoporplater mot grunnmur er ikke en brannteknisk godkjent løsning og kan i tillegg bidra til å skjule bakenforliggende skader, herunder fukt, saltutslag og nedbrytning av murverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det høye fuktnivået og påviste råteskadene tilsier behov for omfattende tiltak. Skadet treverk må påregnes fjernes. Årsak til fuktbelastningen må avklares og utbedres, typisk ved tiltak som forbedret drenering, utvendig fuktsikring og kontroll av terrengfall. Tatt alder i betraktning er dog ikke observasjonene uvanlig.

Synlig vanninntrengning gjennom grunnmur indikerer utilstrekkelig fuktsikring, og tiltak må påregnes for å hindre videre vanninnslag. Isolasjon med isopor på innvendig side av grunnmur bør fjernes for å muliggjøre kontroll av konstruksjonen og redusere risiko for skjulte skader, samt for å ivareta brannsikkerhet.

Det må videre foretas tiltak mot fuktopptrekk fra grunnen av for eksempel støyping av ny betongplate med fuktsperre. Dersom forholdene ikke utbedres, vil det være risiko for ytterligere nedbrytning av konstruksjoner, redusert bæreevne over tid og mulig påvirkning på innelima i tilstøtende etasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet, etablert på 1990-tallet, det har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, tapetserte vegger og himlingsplater. Det har innredning med servant, toalett og dusjvegger. Avtrekk skjer via en elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, det er påvist løsnet tapet, tegn på bakenforliggende fuktskader etc.

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 gjenspeiler dagens standard som fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversikt bad



Sluk på bad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bruk av plast i konstruksjonen, ikke i tråd med dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne plast når badet oppgraderes.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom er av eldre dato, ingen dokumentasjon. Rommet har vinyl på gulv, malte plater på vegger og tak. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Ovn på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke noe tilfredstillende tettesjikt, rustskader i sluk, belegg kun tilskjært rundt sluk, ingen ventiler etc.

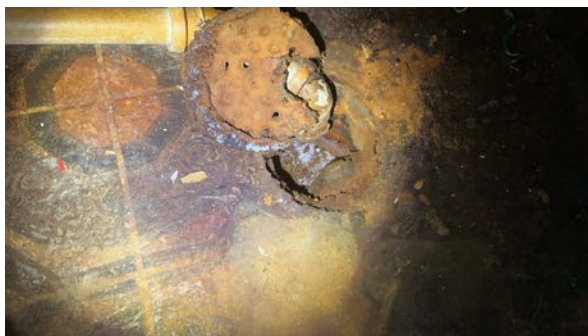
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversikt vaskerom



Eldre støpejernssluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone. Jfr hovedkonstruksjon våtrommet og Rom under terreng. Jfr vurderingene under de andre konstruksjonene på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone. Jfr hovedkonstruksjon våtrommet og Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jfr hovedkonstruksjon våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter av eldre dato. Benkeplaten er av metall og laminat. Det er belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er i benkeskap påvist fuktskader i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kun vindusventiler på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og kan også være innslag av eldre jernrør, stoppekran i kjeller
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Det kondenserer endel på hovedinntaket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det må foretas tiltak for å begrense kondensering ved inntak.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra 1990-tallet og støpejernsrør som er eldre.

Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har periodisk avtrekk fra bad, med tilluft gjennom vindusventiler i hovedetasje, elkers begrenset med styrt tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Det er eldre skrusikringer. Ny måler i 2017.

Det var el tilsyn 24.4.2026 med avvik som ikke er rettet. Det henvises til denne rapporten.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er av eldre dato, og det foreligger et el-tilsyn med flere anmerkninger, må det påregnes en betydelig oppgradering av anlegget eller full utskiftning.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Av eldre dato.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det var el tilsyn 24.4.2026 med avvik som ikke er rettet. Det henvises til denne rapporten.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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?
Ja Jfr beskrivelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utifra alder er det sannsynligvis kun drenerende masser/grøfter rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjeller jfr Rom under terreng. Drenering har idag svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Utbedring av drenering vil forbedre fuktforholdene i kjeller, men det er vanskelig å få til en 100 % god drenering/tettesjikt løsning rundt slike gamle murer, og det bør gjøres en kost/nytte effekt utifra fremtidig bruk av kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, deler av muren er i spærresteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ei nordvendt skråning.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er sannsynligvis av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetssone med tanke på kvikkleireskred, dette vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 850 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	1 450 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 450 000

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

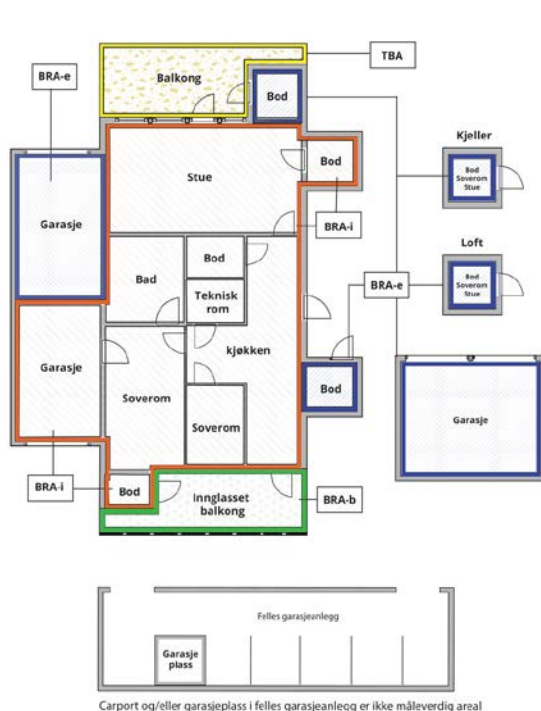
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	51			51	
1. Etasje	73			73	
Kjeller		68		68	
SUM	124	68			
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, gang, soverom, bod, soverom 2, bod 2, hall m/trapp 2, soverom 3, bod 3		
1. Etasje	Hall m/trapp, stue, gang, bad, kjøkken, hall m/trapp 2, vaskerom, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

I kjeller så er takhøyder til bjelker ca 1,85-1,95 m, avstanden mellom bjelkene er imidlertid over 0,60 m og det er takhøyden mellom bjelkene som er utgangspunkt for måleverdig areal. Disse er over 1,90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ålesund kommune har bekreftet at det ikke finnes verken tegninger eller ferdigattest på bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Grete Olaus Sjøholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	697	20		0	267026.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ålesundsvegen 968

Hjemmelshaver

Sjøholt Grete Olaus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Våningshus fra 1870 sannsynligvis med senere tilbygg, beliggende på en landbrukseiendom på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen ligger ca 40 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og landbrukseiendommer. Det er ca. til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har idag en avkjørsel direkte ut på E136/39, "avkjørselsvegen" er en grasveg.

Tilknytning vann

Tilknyttet Sjøholt vassverk, vann fra kommunalt vassverk, men private ledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomta rundt bolighuset er opparbeidet med plen og beplantning etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY9815>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0124/26	

Selger 1 navn
Grete Olaug Sjøholt

Gateadresse	
Ålesundsvegen 968	

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

2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

492987

Document reference: 1-0124/26

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

Beskrivelse

- Mellom 2005 til ca 2010 en gang har det vært en lekkasje fra tak i etasjen ved yttervegg over som har rent ned langs yttervegg bak badestapet. Det er merket på dette på tapeten, men jeg vet ikke om det er rote bak. Har ikke kjent lukt. - en gang rett før jul i årene 2013 - ca 2015 frøs vannrørene i badestovsvegg mot naborom. Det ble raskt utbedret av rørlegger.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

-Ekornes monterte ny varmtvannstank på vaskerom i 2023 og elektriker Kjell Valgermo foretok det elektriske arbeidet -Osvik skiftet frosne rør i lettvegg mellom bad og gang mot kjøkken

Arbeid utført av

Rørlegger Olav Ekornes, rørlegger Olav Osvik, Kjell Valgermo

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Olav Osvik monterte nytt inntaksrør for vann i kjeller pga frostskaider for ca 10 -12 år siden Olav Ekornes utbedret samme plass etter frost og skiftet vannlås i 2026

Arbeid utført av

rørlegger Olav Ekornes, rørlegger Olav osvik

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er delvis jordkjeller og delvis støpt. Vannskaider ved vanninntaket. Se punkt ovenfor.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er og har vært lekkasje fra tak på to steder i 2. etasje og i takluke.

- 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

Boligen er fra 1870 og gulvene fra samme tid. Kjellermurer er av gråstein og kjeller er uinnredd.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset har stått ubebodd i ca 25 år og i stor grad vært uoppvarmet. Møbler og treverk er til dels blitt angrepet av mott.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ny varmtvannstank i 2023

Arbeid utført av

elektriker Kjell Valgermo

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elsikkerhet Vest AS har gjennomført tilsyn april 2026. Rapport og vedtak er vedlagt. Nordvest nett Tilsyn har forlenget frist for oppfølging av tiltak til 20.11.26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

midlertidig tetting av lekkasje på tak med asfaltapp skifte av noen synlige endesperrer på tak mot vest (der det har vært lekkasje) utvendig maling

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

Beskrivelse

Ålesund kommune har utarbeidet et forslag til reguleringsplan som har stoppet opp/usikker status. Dette må sjekkes med Ålesund kommune. Der ble det bl.a vist endret atkomst til boligen, en foreslått turvei, bestemmelser om bolig nr. 2, boligformål i sydvestlig del av eiendommen mot elva og bestemmelser vedrørende endring av bygninger etc.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

-Det foreligger to heftelser fra 1936 om at to tomtar på landbrukseiendommen skal ha vegrett gjennom tunet - Det er oppført et bolighus på eiendommen som står til nedfalls. Bolighuset ble tillatt oppført i utkanten av tunet av tidligere eier Rasmus Ottesen Sjøholt (1912 - 1966), uten egen tomt, mot arbeidsplikt på gården. Etter at de siste av den familien flyttet ut, trolig en gang på 1960-tallet, har slektninger ikke holdt huset i hevd. Jeg kjenner ikke til skriftlige avtaler om dette, bare muntlig fra tidligere eiere av gården som nå er døde.

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

Beskrivelse

En enkel verdivurdering av hele landbrukseiendommen med bygninger gjennomført av Ørskog interkommunale landbrukskontor 28.7 2003. Om boligen sier den: " bustadhus fra 1870 med grunnflate på ca. 85 m2 og 1,5 etg. Bygninga er oppført i tømmer med skifertak. Kjellarmurane er av gråstein, og kjellar uinnreidd. I 1.etg er det nye vindu. Huset har 5 soverom, stue, bad og kjøkken. Badet er av nyare dato, men ellers er bygninga i dårlig stand." I samme tidsrom (kanskje på 1990-tallet) skal også et soverom i 2. etasje blitt isolert, og tak mot nord skiftet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannforsyning skjer fra Ålesund kommunen, men via privat sameiet ledningsnett fram til bolig fra Sjøholtgrenda vassverk. Boligen har septiktank. Braute Maskin AS la to nye oppforingsringer på lokk på kum i 2021. Huset har stått ubebodd i over 25 år og blitt arvet i to ledd. I og med at ingen har bodd der fast på over to tiår må det påregnes at det er feil/mangler som selger ikke kjenner til. Siste eier som villa ha hatt mer kunnskap om huset døde i 2004. Egenerklæringen må leses i lys av dette.

Boligen inngår i et gårdsbruk som jeg har arvet etter min mor som døde i 2025. Jeg ble eier 30.04.2026. Verken hun eller jeg har bodd på gården. Hun har sittet i uskiftet bo etter min far som overtok gården på odel etter sin bror i 2002, 2 år før han selv døde i 2004.

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.

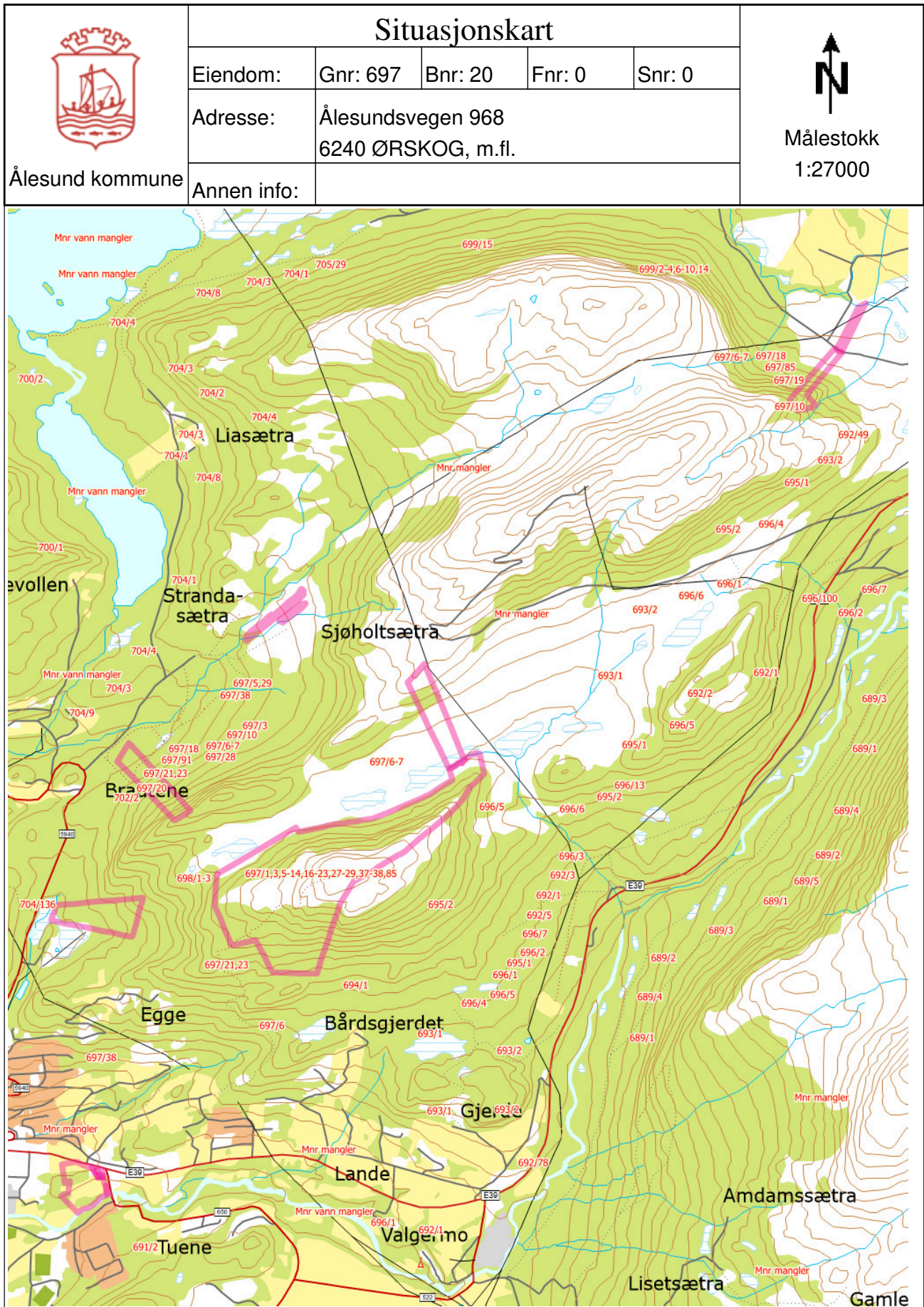
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Sjøholt	cf271406edd01dcb14da2 789e3ccf280ef78a795	09.06.2026 08:59:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0124/26

- 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>



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Hjelpekurve
Høydekurve	Campingplass	Skytebaneinnretning
Luftledning, lav- og høyspent	Europa- og riksveg	Fylkesveg
Fylkesveg på bru	Kommunal veg	Kommunal veg på bru
Privat veg	Traktorveg	Sti
Vegsperring	ElvBekk	Innsjøkant
Innsjø	Elv	Tettbebyggelse
Myr	Industriområde	Gravplass
SportldrettPlass	Skog	Dyrrket mark
Innsjø	Elv	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

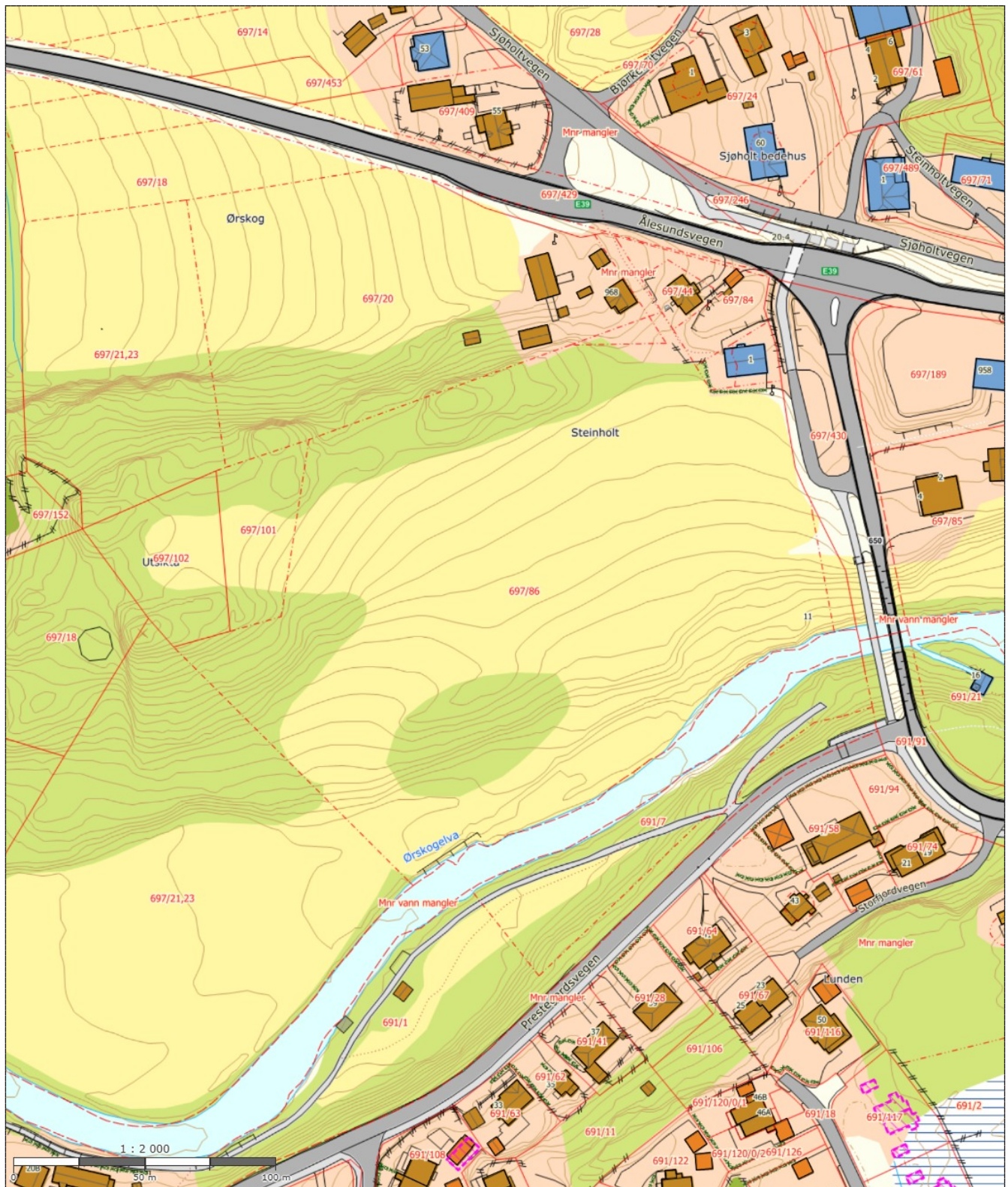
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

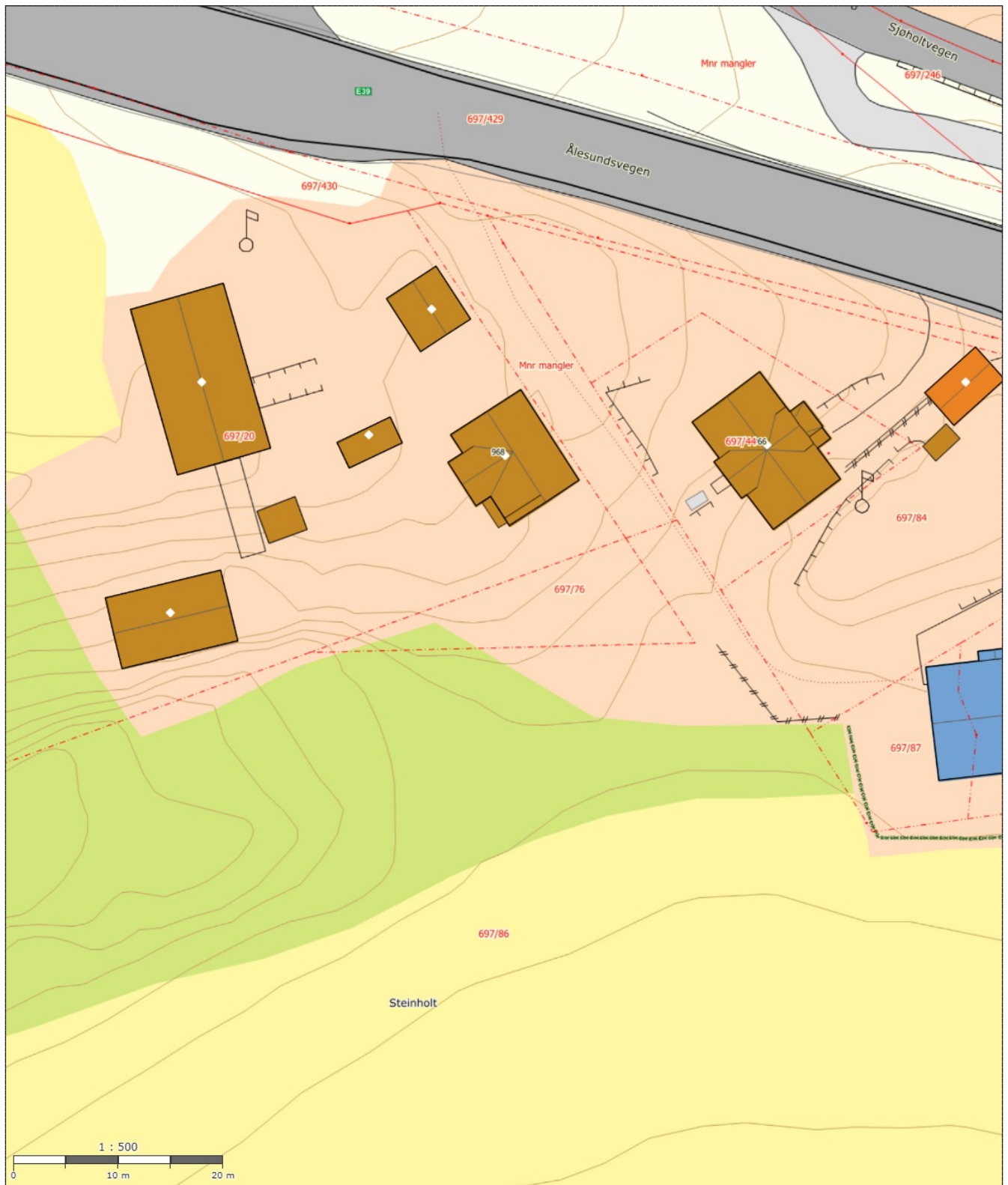
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



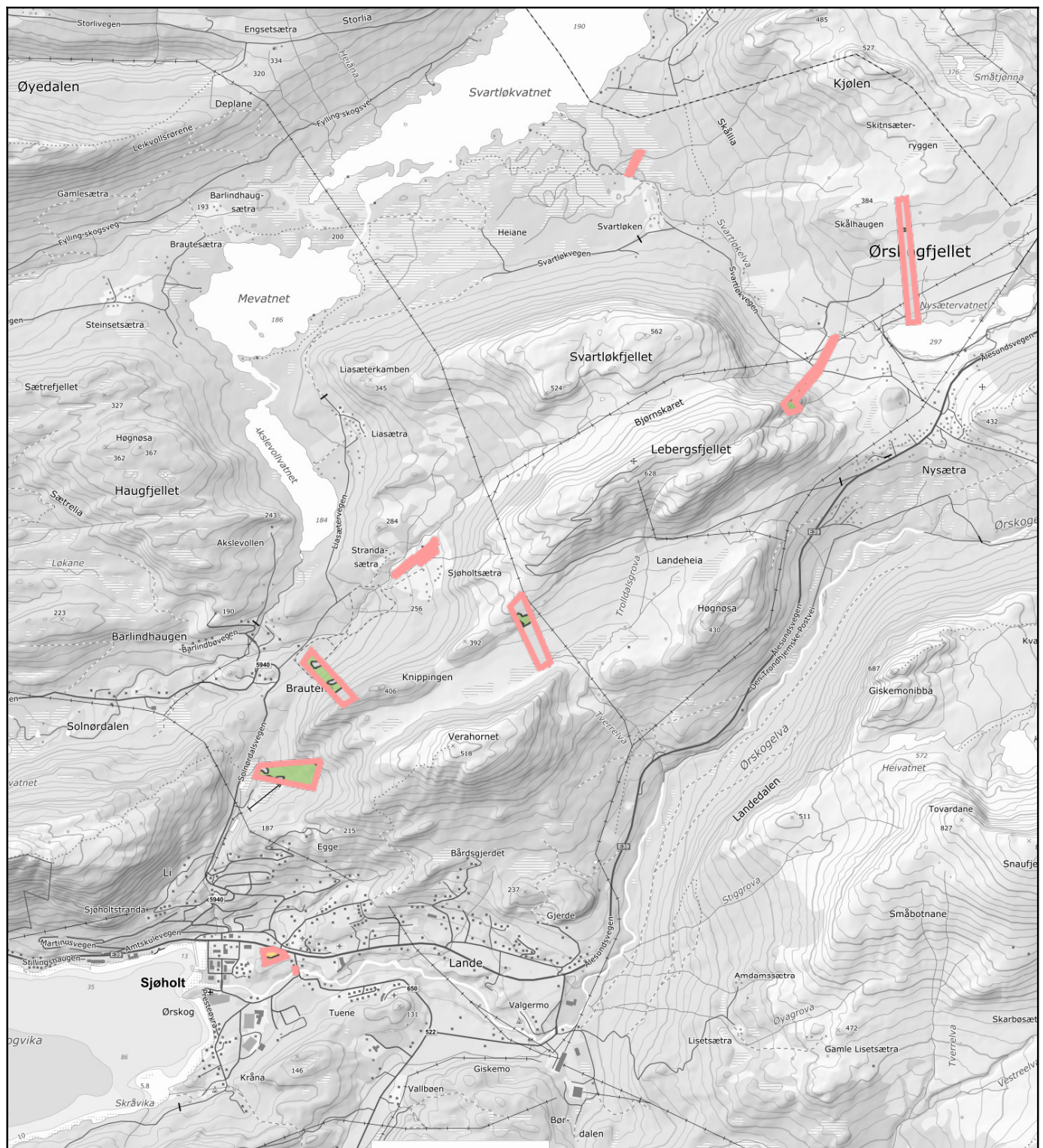
 Ålesund kommune	Kartutsnitt	 N Målestokk: 1:2000 Dato:20/8-2026 Format A4
--	----------------------	--

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

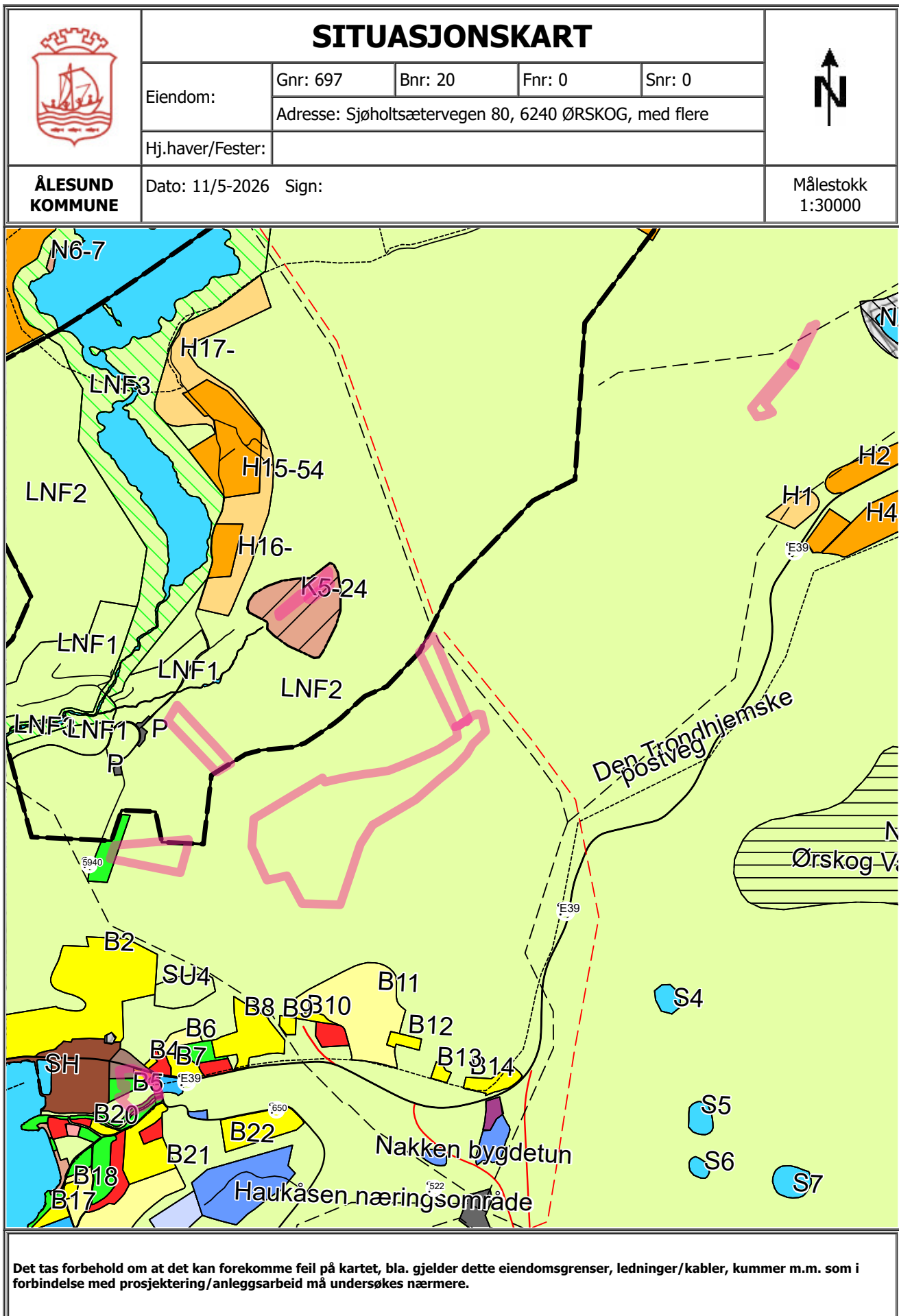


 Ålesund kommune	Kartutsnitt	 N Målestokk: 1:500 Dato:20/8-2026 Format A4
--	----------------------	---

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.



0200600m Målestokk 1: 40000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 20.08.2026 11:50 Eiendomsdata verifisert: 20.08.2026 11:12	Fulldyrka jord 7.0 Overflatedyrka jord 0.0 Innmarksbeite 0.27.2 Produktiv skog * 118.2118.2 Annet markslag 175.0 Bebygd, samf., vann, bre 1.9176.9 Ikke kartlagt 0.00.0 Sum 302.3302.3 Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING AREALTALL (DEKAR)	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1508-697/20/0 Tilknyttede grunneiendommer: 697/20/0-699/10/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		





Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

697 20 0 0

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

Berørte datasett (28)

[Tettsteder 2025](#)

[Byggeforbudssoner kraftledninger](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Marin grense](#)

[Løsmasser](#)

[Kulturminner - SEFRAK-bygninger](#)

[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

[Arter funksjonsområder](#)

[Verneplan for vassdrag](#)

[Nedbørfelt til hav](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flomsoner](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Aktsomhetskart for snøskred](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Forurensset grunn](#)

[Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner](#)

[Dyrkbar jord](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Arter av nasjonal forvaltningsinteresse](#)

[Vassdragsområde](#)

[Naturtyper på land \(NiN\)](#)

[Aktsomhetskart for jord- og flomskred](#)

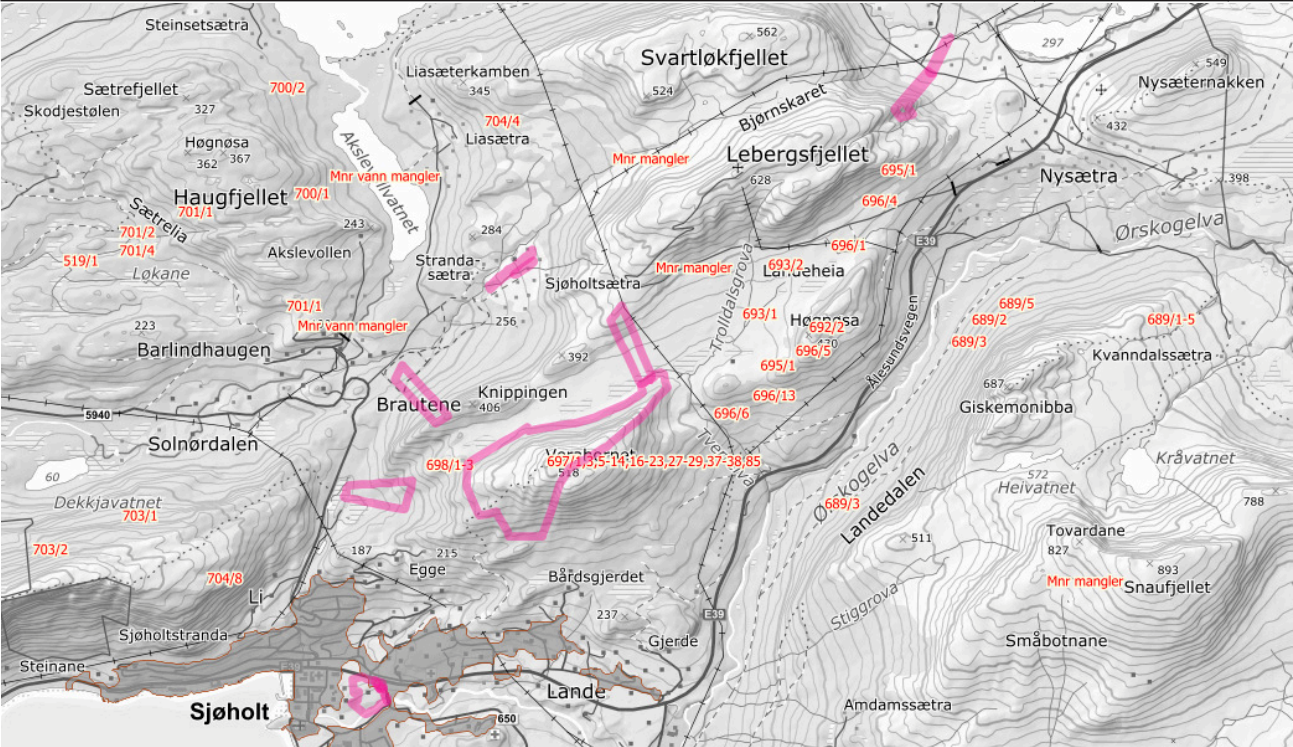
[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for kvikkleireskred](#)

[Steinsprang - aktsomhetsområder](#)

Befolkning

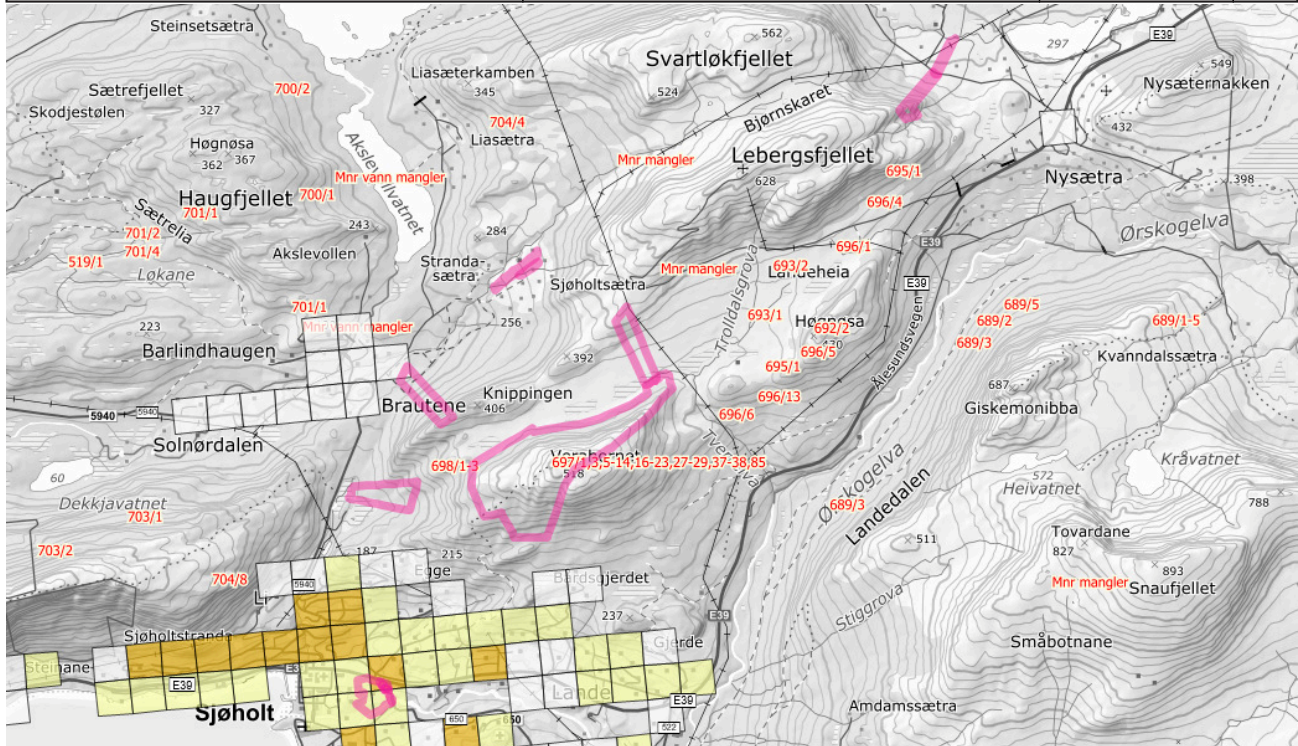
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		4581.26m ²

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



 1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
--	--	--

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	1	x		3952.19m ²
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	3	x		38848.09m ²
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		7417.18m ²

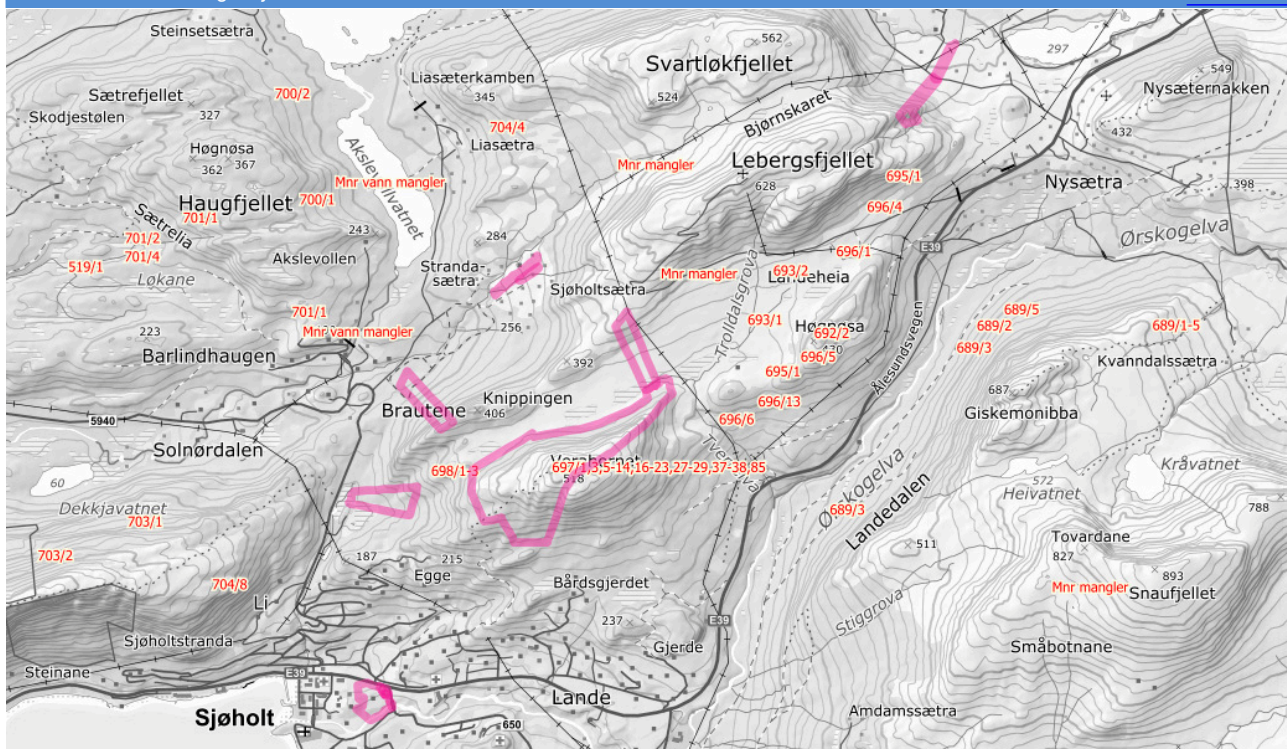
Tema uten treff:

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)
1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)		

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

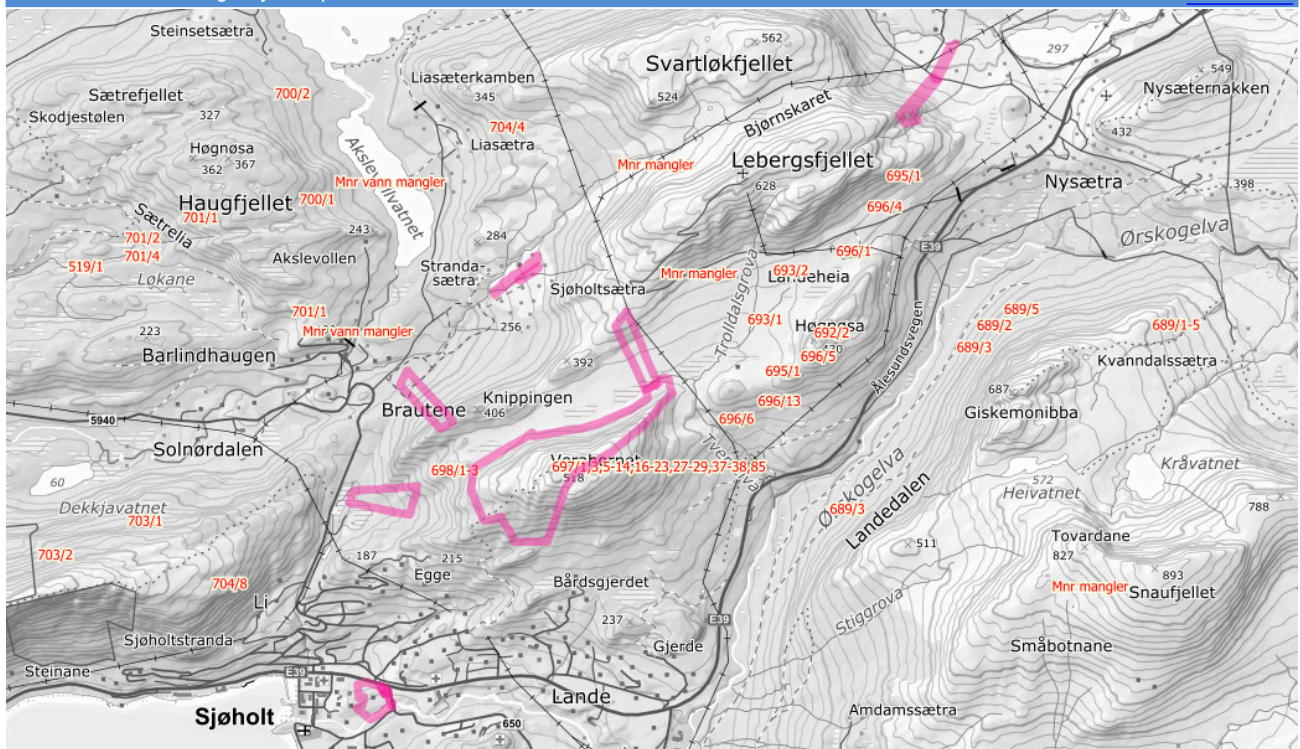
[Link til kart](#)



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	37	x		

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

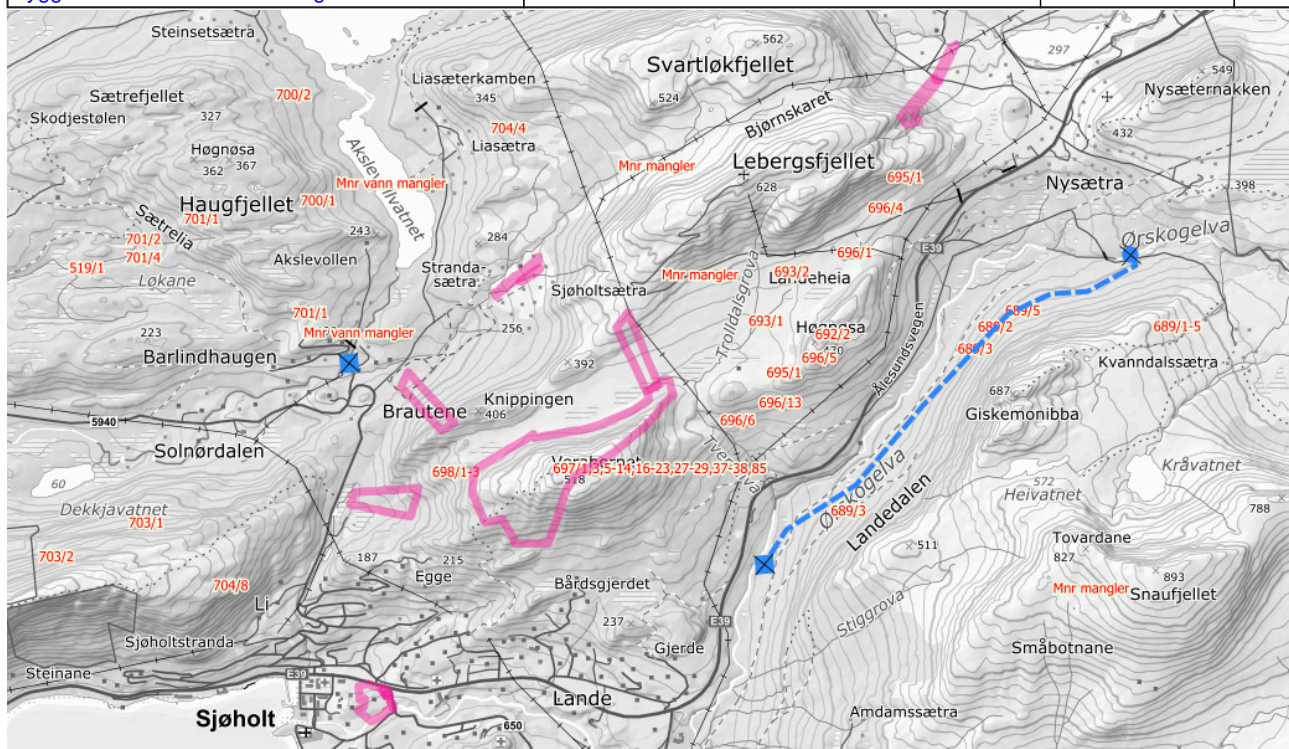


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	38	x		

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

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



- ✕ Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått
 ✕ Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått
 — Ikke utbygd vannvei - Avslått

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Delfelt	1	x		287631.24m ²

Tema uten treff:

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

plan

Ikke utbygd vannvei - Avslått

Ikke utbygd vannvei - Under
konsesjonsbehandling

Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig

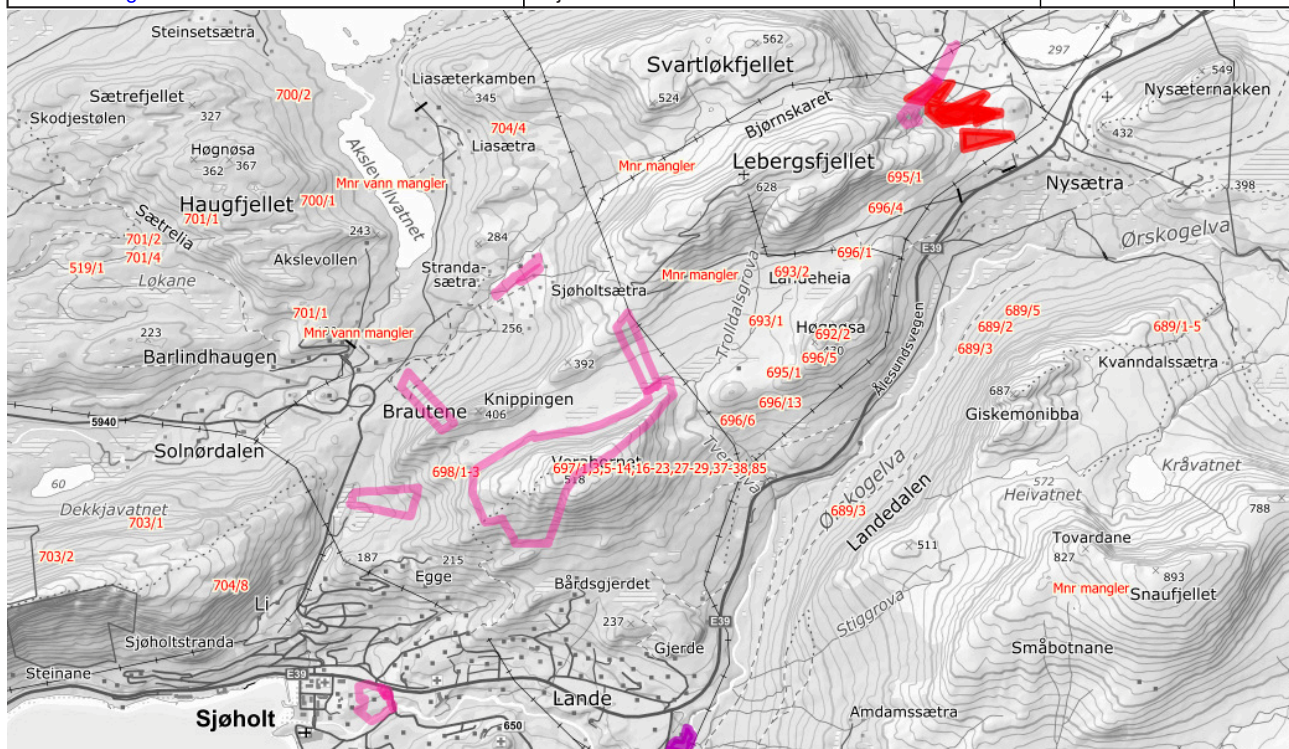
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt

Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan

Byggeforbudssoner kraftledninger

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Forurenset grunn	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart



Forurenset grunn - Ikke
akseptabel forurensning



Forurenset grunn - Mistanke
om forurensning

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning	1	x		8894.52m ²

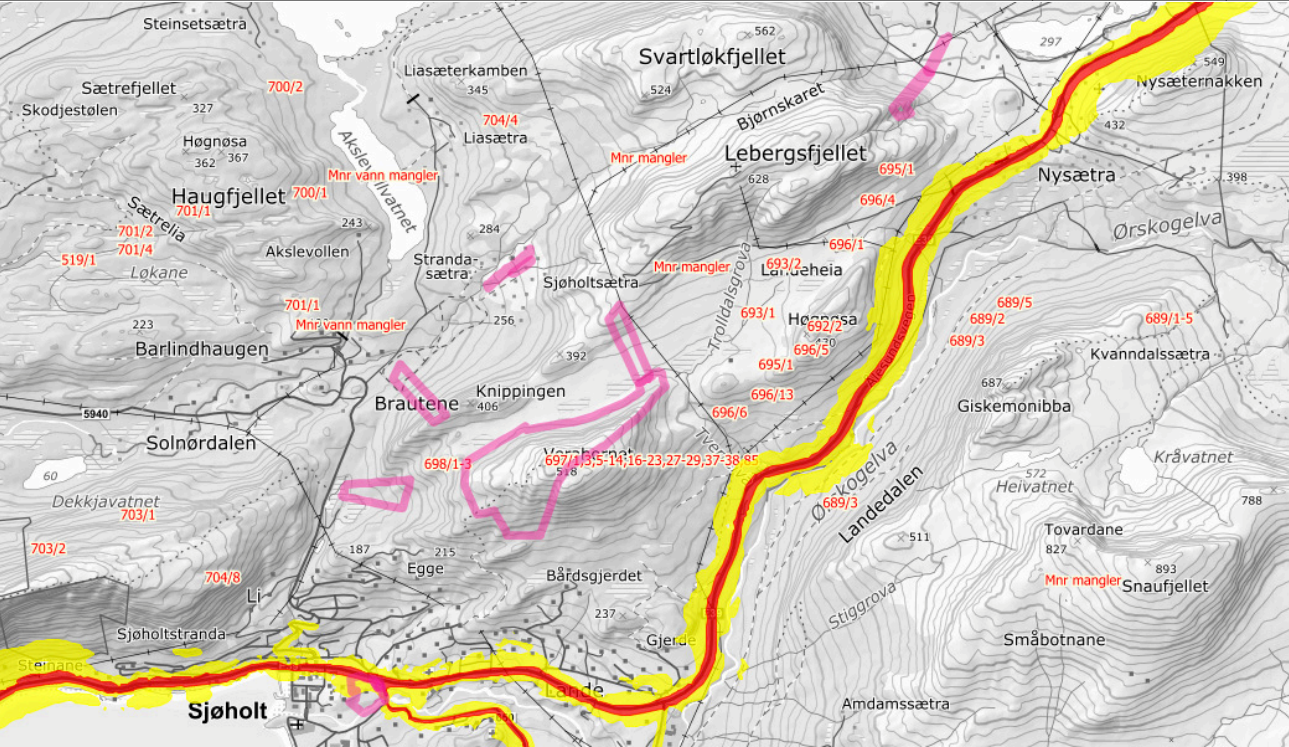
Tema uten treff:

Forurenset grunn - Akseptabel
forurensning med dagens bruk

Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset

Forurenset grunn - Mistanke om
forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2025-10-23	Kart



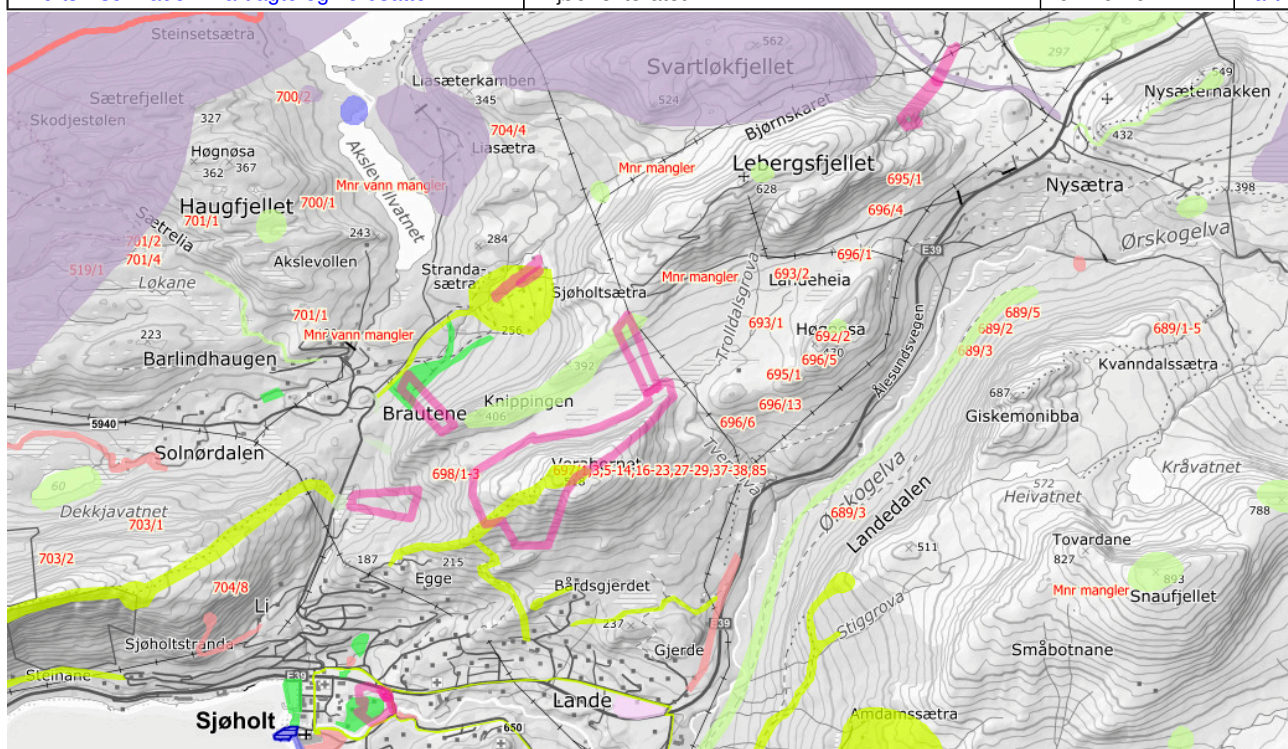
■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)
 ■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		3652.27m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		18613.14m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt		

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart



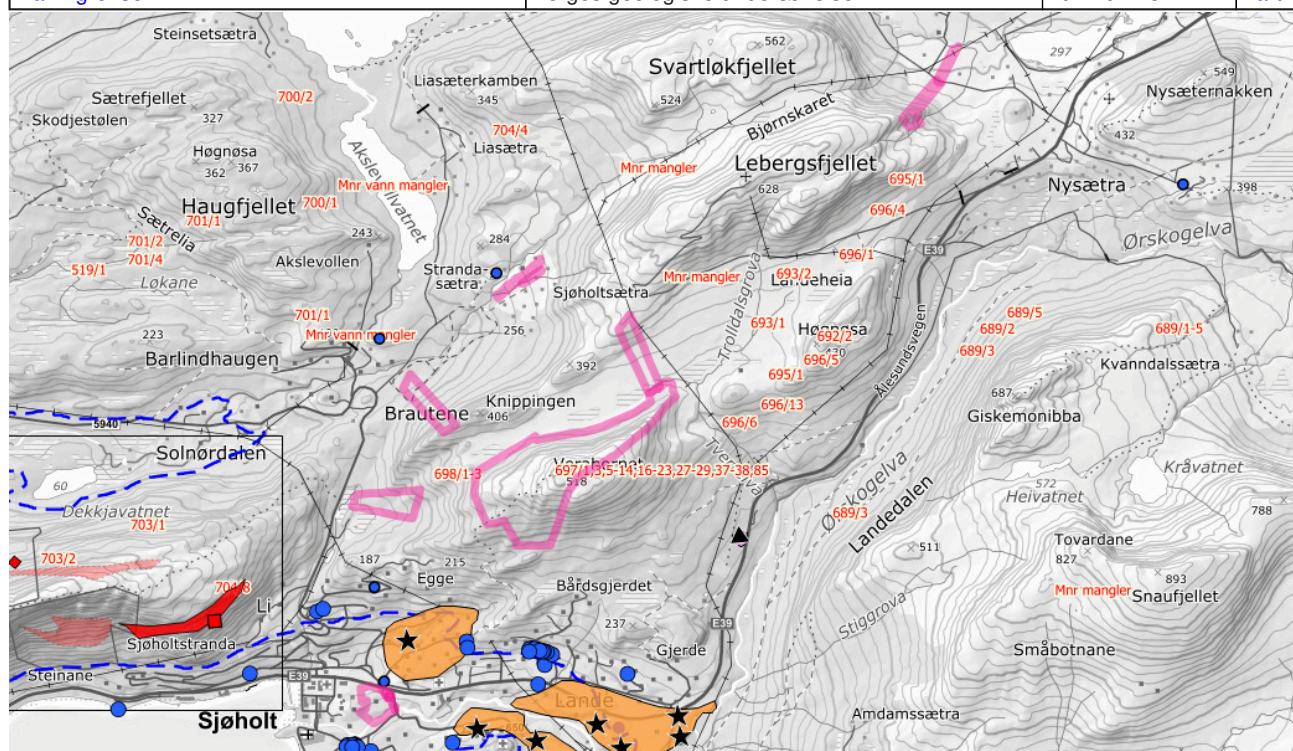
	Statlig sikra friluftslivsområde		Fotrute		Nærturterreng
	Leke- og rekreasjonsområde		Marka		Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
	Jordbrukslandskap		Utfartsområde		Særlige kvalitetsområder
	Andre friluftslivsområder				

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nærturterreng	2	x		88011.19m ²
Leke- og rekreasjonsområde	2	x		39197.16m ²
Marka	1	x		14265.61m ²
Utfartsområde	1	x		999.98m ²

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde	Fotrute	Sykkelrute
AnnenRute	Skiløype	Grønncorridor
Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Jordbrukslandskap	Store tuområder med tilrettelegging
Store tuområder uten tilrettelegging	Særlige kvalitetsområder	Andre friluftslivsområder
Bestemmelsesområde mark		

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



★ Grusressurser - Massetak	▲ Pukkressurser - Pukkverk	● Grunnvannbrønn, Fjell
● Energibrønn, Fjell	▲ Brønnpark, Fjell	□ Bergrettigheter - Undersøkelserrett
■ Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)	■ Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)	◆ Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
■ Mineralressurser - Metaller registrering (flate)	■ Grusressurser - Sikker avgrensning	■ Grusressurser - Usikker avgrensning
■ Pukkressurser - Ressursområde	● Marin grense, høyde	■ Marin grense, modellert

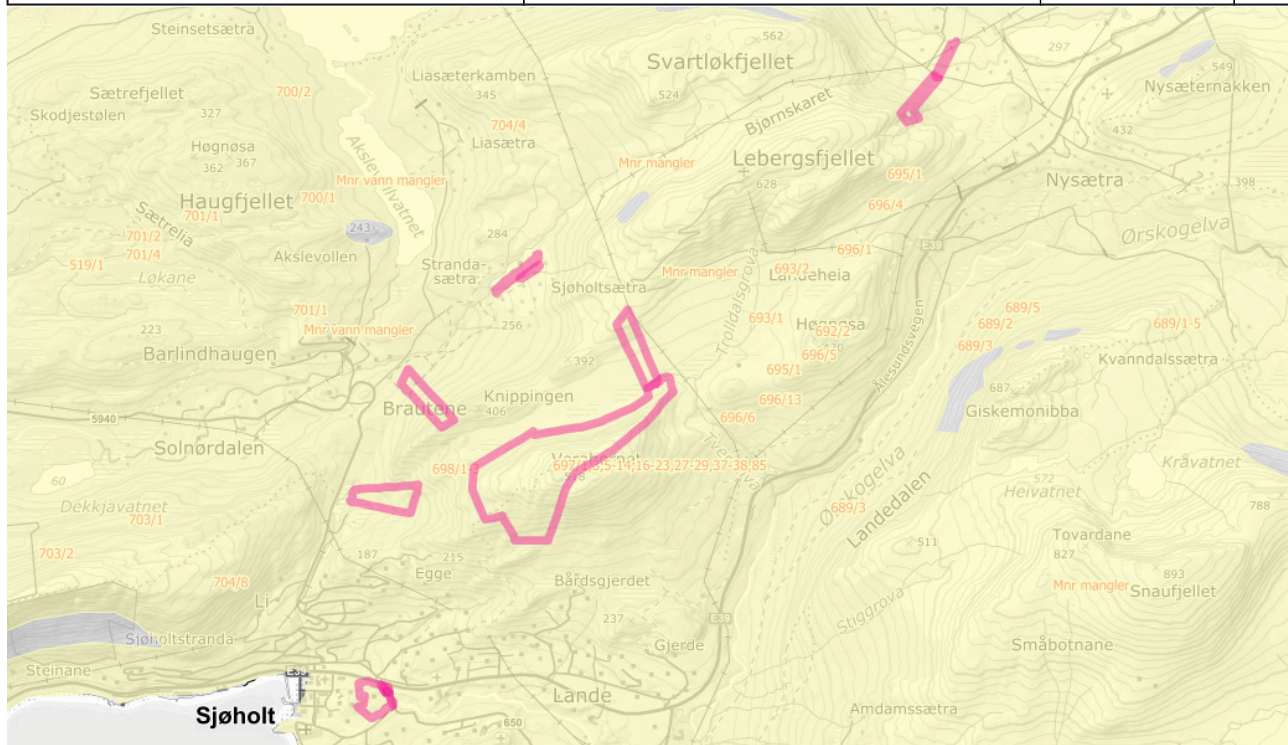
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		809225.9m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)

Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav
 Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		855491.18m ²

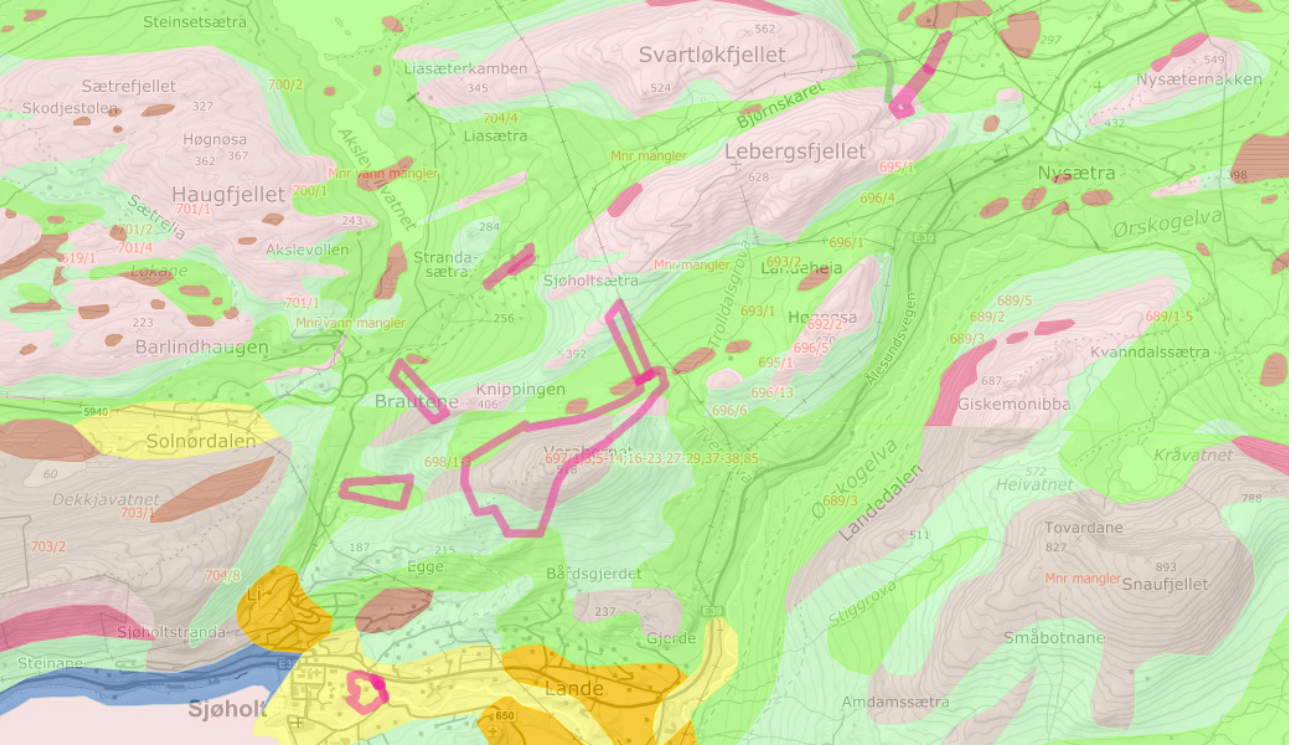
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert		

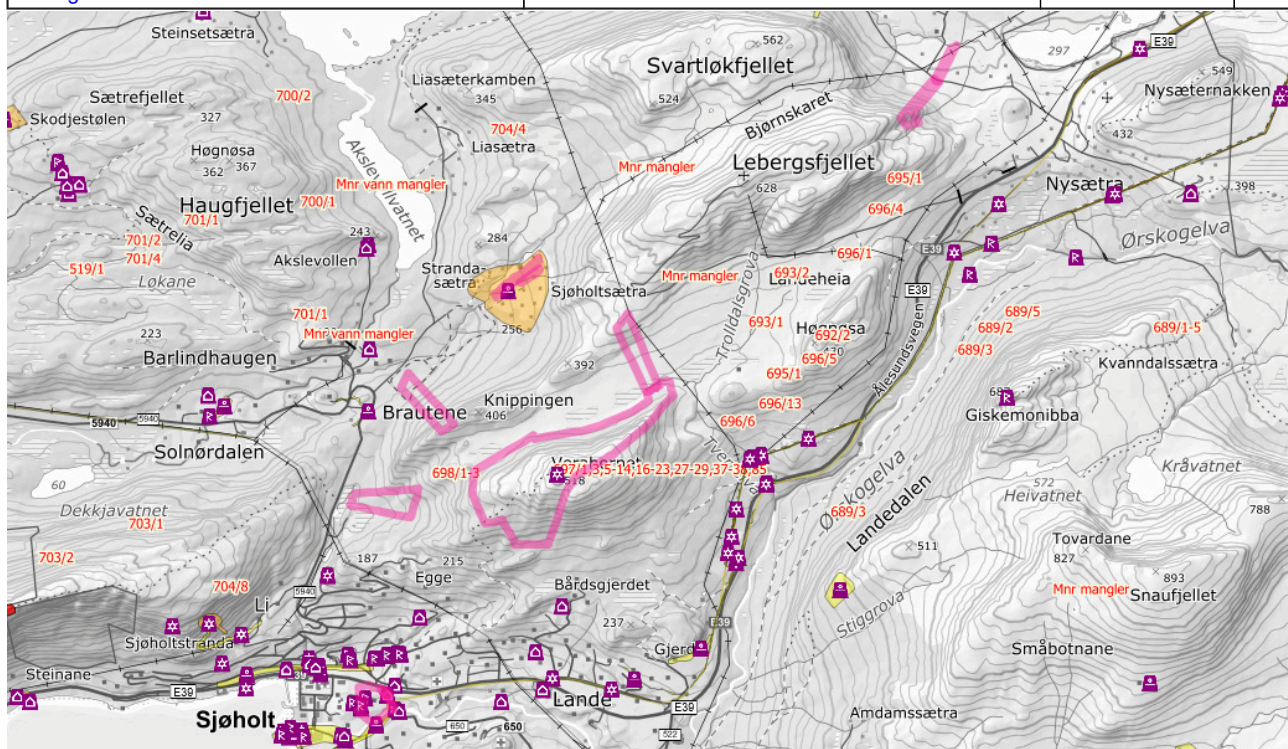
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	4	x		220920.11m ²
Løsmasser - Tynn morene	3	x		143652.59m ²
Løsmasser - Elveavsetning	1	x		46265.27m ²
Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	1	x		10338.28m ²
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	2	x		398136.86m ²
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	4	x		36178.06m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning
Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-05-09	Kart
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-05-09	Kart



■ Enkeltminner - Fredet	■ Enkeltminner - Verneverdig	■ Enkeltminner - Listeført
■ Enkeltminner - Ikke fredet	■ Kulturmiljøer	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Fredet	1	x		8.94m ²
Enkeltminner - Verneverdig	2	x		12165.18m ²
Enkeltminner - Listeført	3	x		775.21m ²
Kulturmiljøer	1	x		1072.97m ²

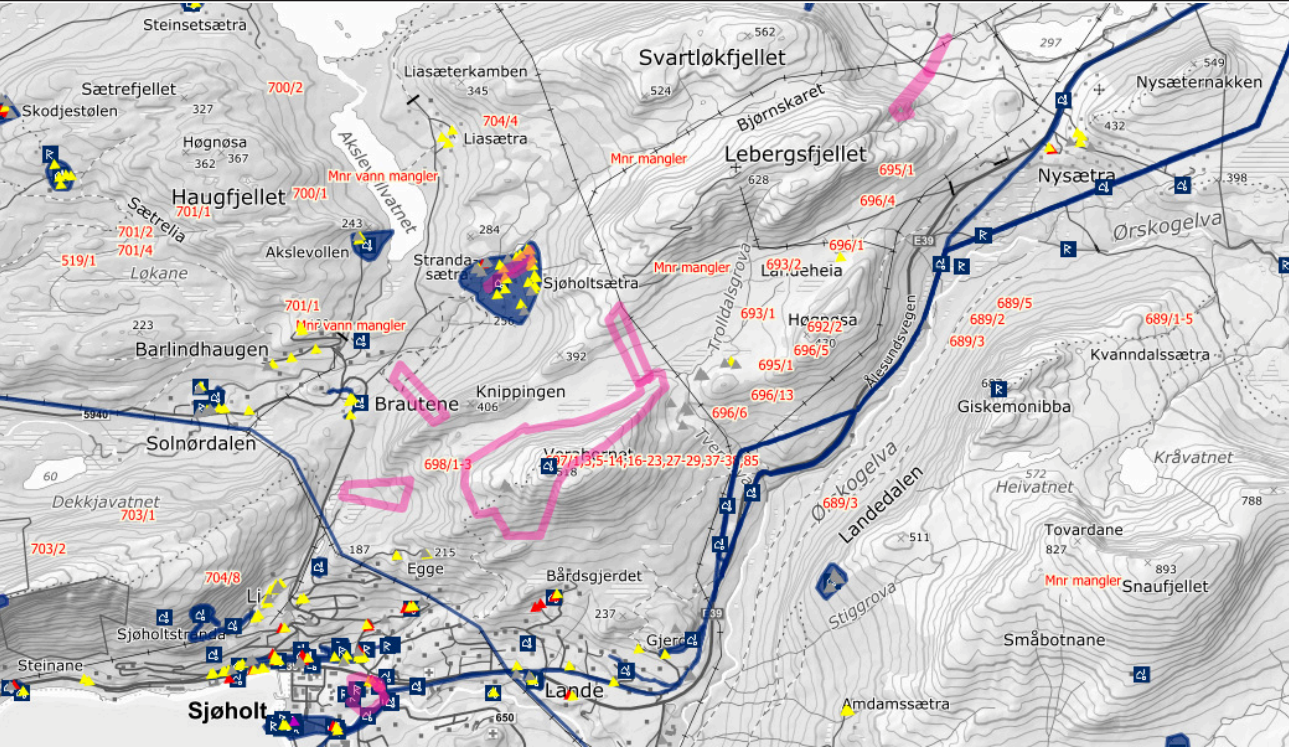
Tema uten treff:

Enkeltminner - Ikke fredet

Brannsomteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	2026-04-29	Kart
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-05-09	Kart
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-05-09	Kart



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

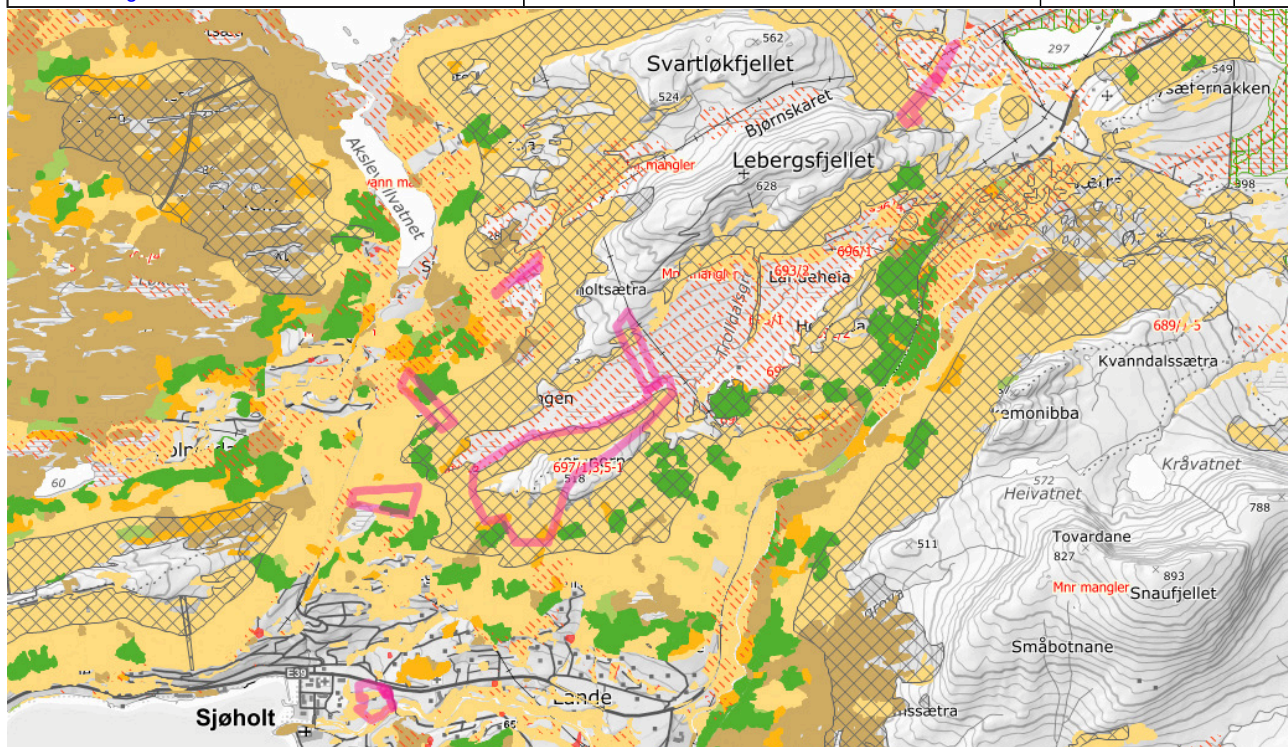
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	2	x		
Annet SEFRAK-bygg	3	x		
SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	2	x		
Lokaltet	7	x		13661.69m ²
Kulturminner - Sikringssoner	1	x		118.03m ²

Tema uten treff:

Fredete bygninger

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	2025-09-16	Kart
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Norsk institutt for bioøkonomi	2021-01-20	Kart



	Vernskog		Dyrkbar jord		Dyrkbar jord i naturreservat
	Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008		Grandominert		Furudominert
	Barblanding		Blanding		Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		409714.53m ²
Dyrkbar jord	11	x		102065.31m ²
Grandominert	6	x		24798.28m ²
Furudominert	1	x		720.12m ²
Blanding	4	x		18224.78m ²
Lauvdominert	72	x		523974.86m ²

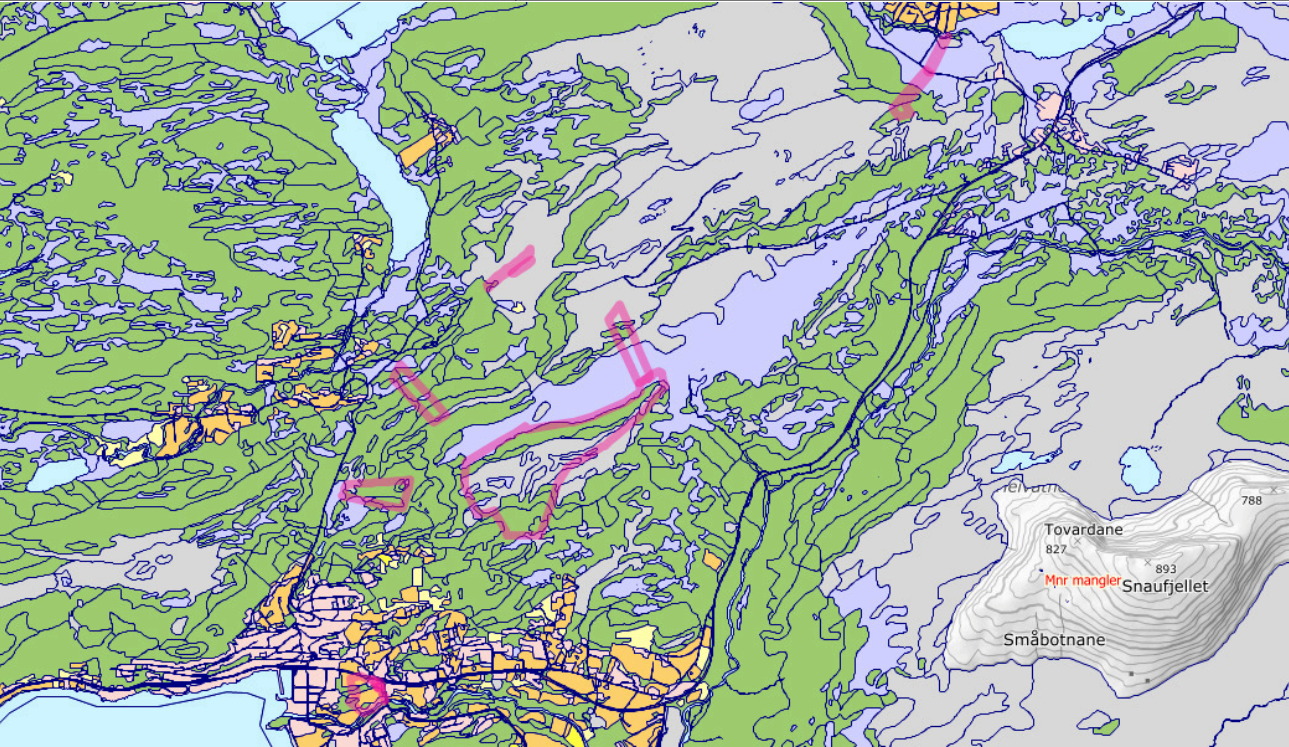
Tema uten treff:

Dyrkbar jord i nasjonalpark
Svært god jordkvalitet
Barblanding

Dyrkbar jord i naturreservat
God jordkvalitet
Ikke tresatt

Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008
Mindre god jordkvalitet
Ikke beregnet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



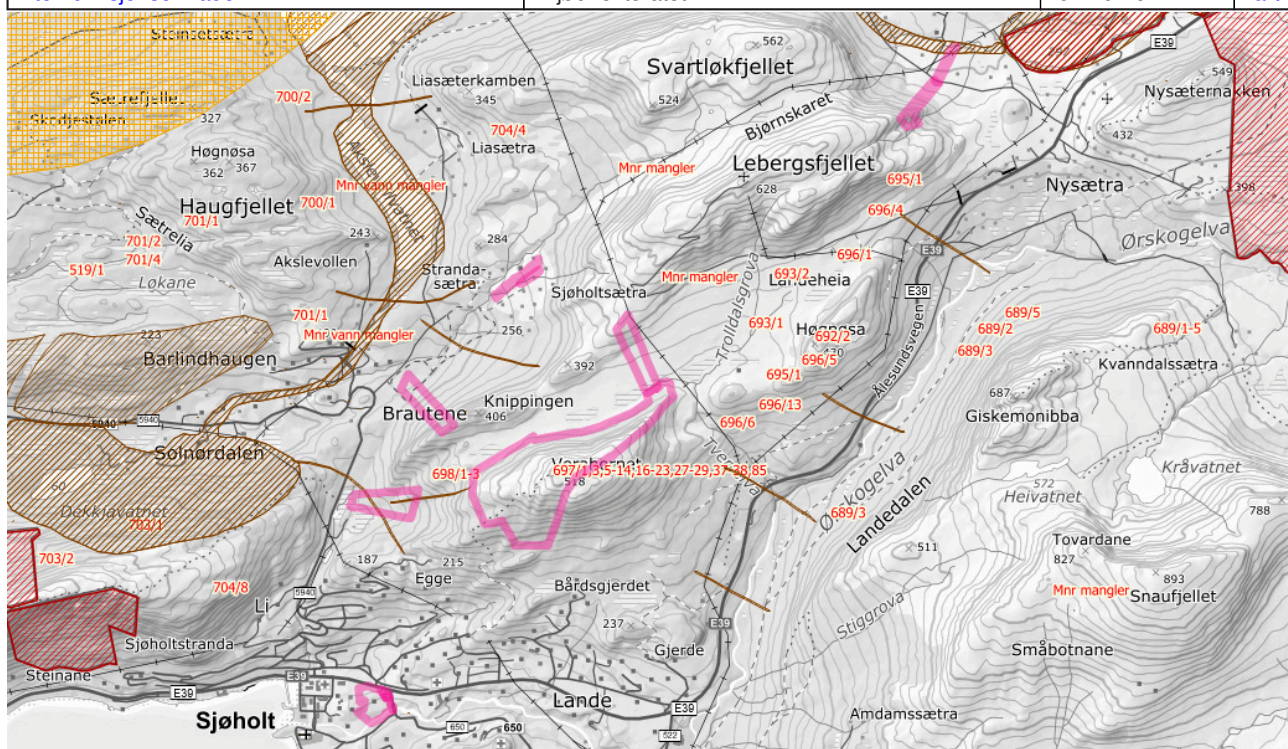
Bebyggd	Samferdsel	Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog
Åpen fastmark	Myr	Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		4081.58m ²
Fulldyrka jord	3	x		24204.4m ²
Innmarksbeite	1	x		6440.78m ²
Skog	36	x		409283.04m ²
Åpen fastmark	22	x		315701.4m ²
Myr	12	x		95543.15m ²
Vann	2	x		236.83m ²

Tema uten treff:

Samferdsel Overflatedyrka jord Snø/isbre

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Arter funksjonsområder	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart

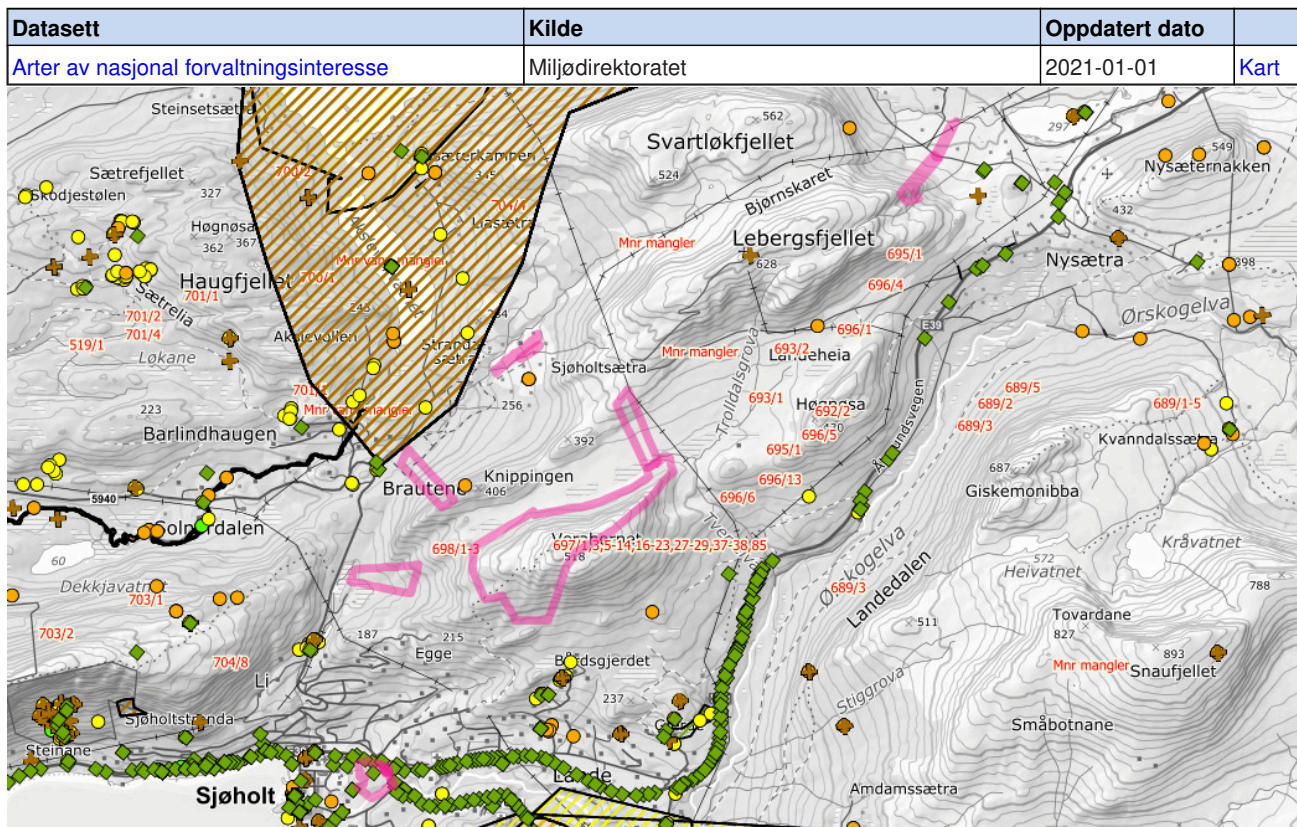


	Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap		Naturvernomsråder - Naturreservat		Artsforekomster
--	---	--	-----------------------------------	--	-----------------

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Artsforekomster	4	x		6216.83m ²

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturvernomsråder - Nasjonalpark	Naturvernomsråder - Naturreservat
Naturvernomsråder - Landskapsvernomsråde	Naturvernomsråder - Marint verneomsråde	Naturvernomsråder - Artsfredning
Naturvernomsråder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernomsråder	Villreinomsråder



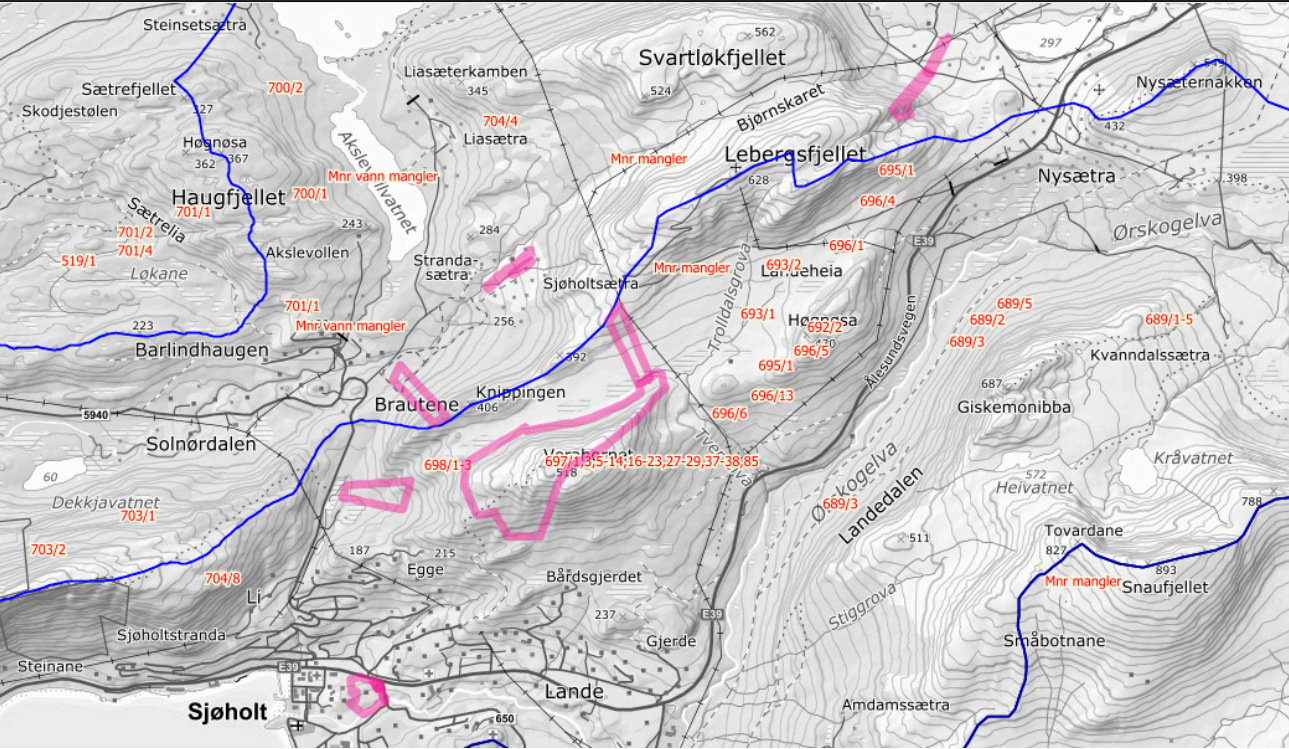
- | | | |
|---|--|--|
| ◆ Alle fremmede arter (punkt) | + Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt) | ● Ansvarsarter (punkt) |
| ● Trua arter (punkt) | ● Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt) | ● Fredete arter (punkt) |
| ● Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt) | ▨ Alle fremmede arter (flate) | ▨ Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate) |
| ▨ Ansvarsarter (flate) | ▨ Trua arter (flate) | ▨ Andre spesielt hensynskrevende arter (flate) |
| ▨ Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate) | | |

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle fremmede arter (punkt)	1	x		

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-05-01	Kart
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart

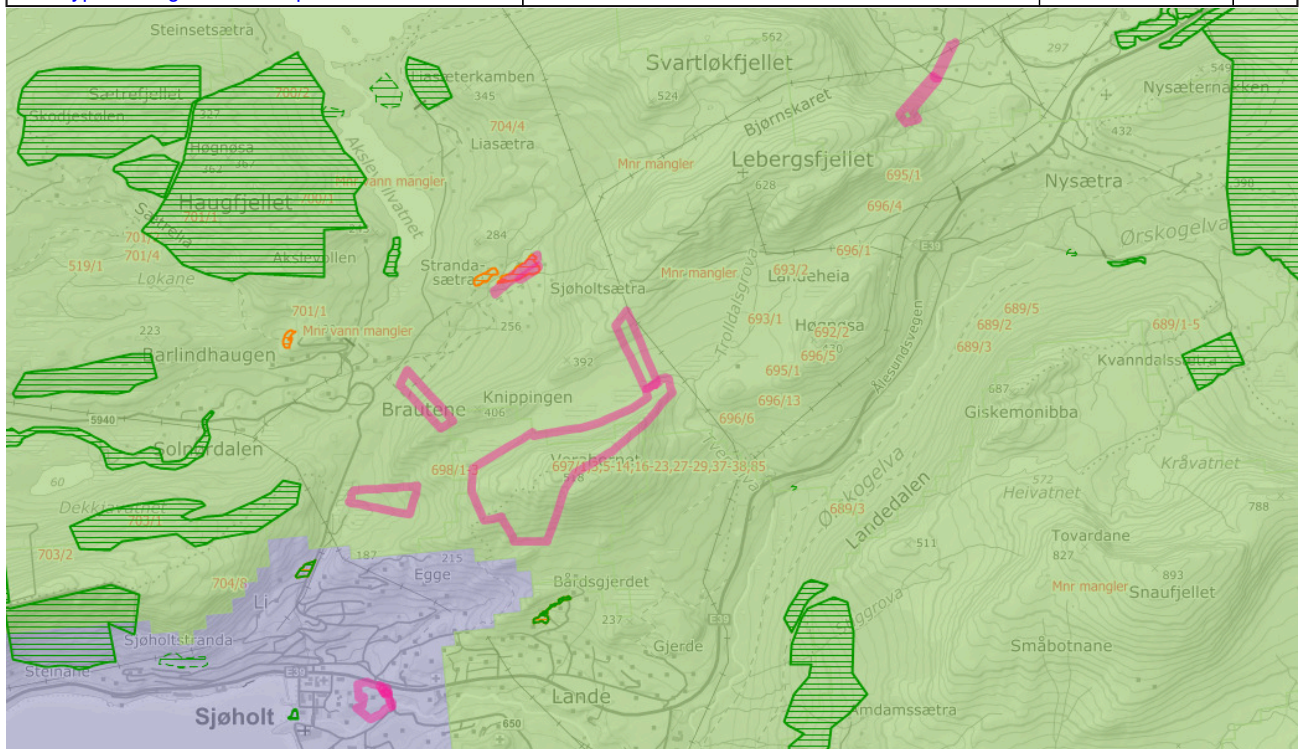


Verneplanområde for vassdrag

Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Verneplanområde for vassdrag	1	x		93733.1m ²
Vassdragsområde	1	x		855491.18m ²

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



	Naturtyper - Svært viktig og viktig		Naturtyper - Lokalt viktig		Naturtyper - Slåttemark
	Innenlandslandskap		Kystlandskap		

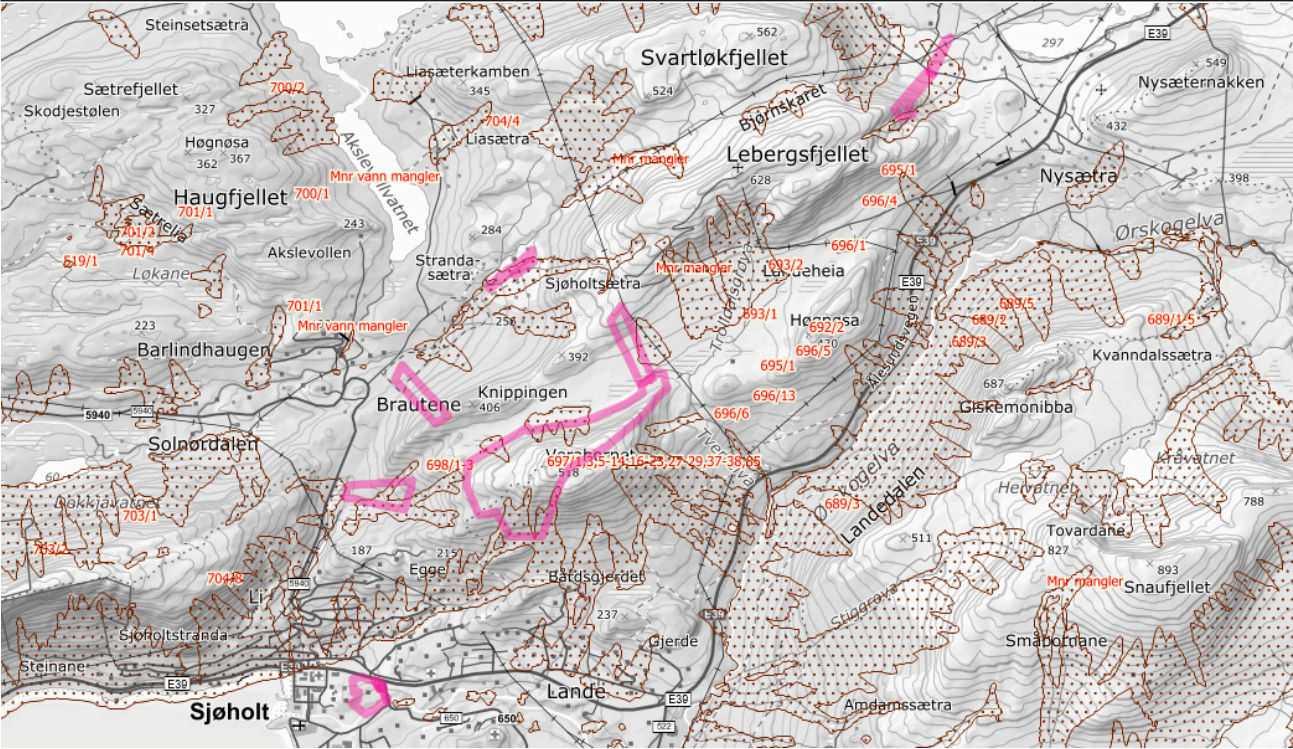
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Naturtyper - Slåttemark	1	x		7897.2m ²
Innenlandslandskap	3	x		809225.9m ²
Kystlandskap	1	x		46265.27m ²

Tema uten treff:

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

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-04-15	Kart



 Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	7	x		147688.04m ²

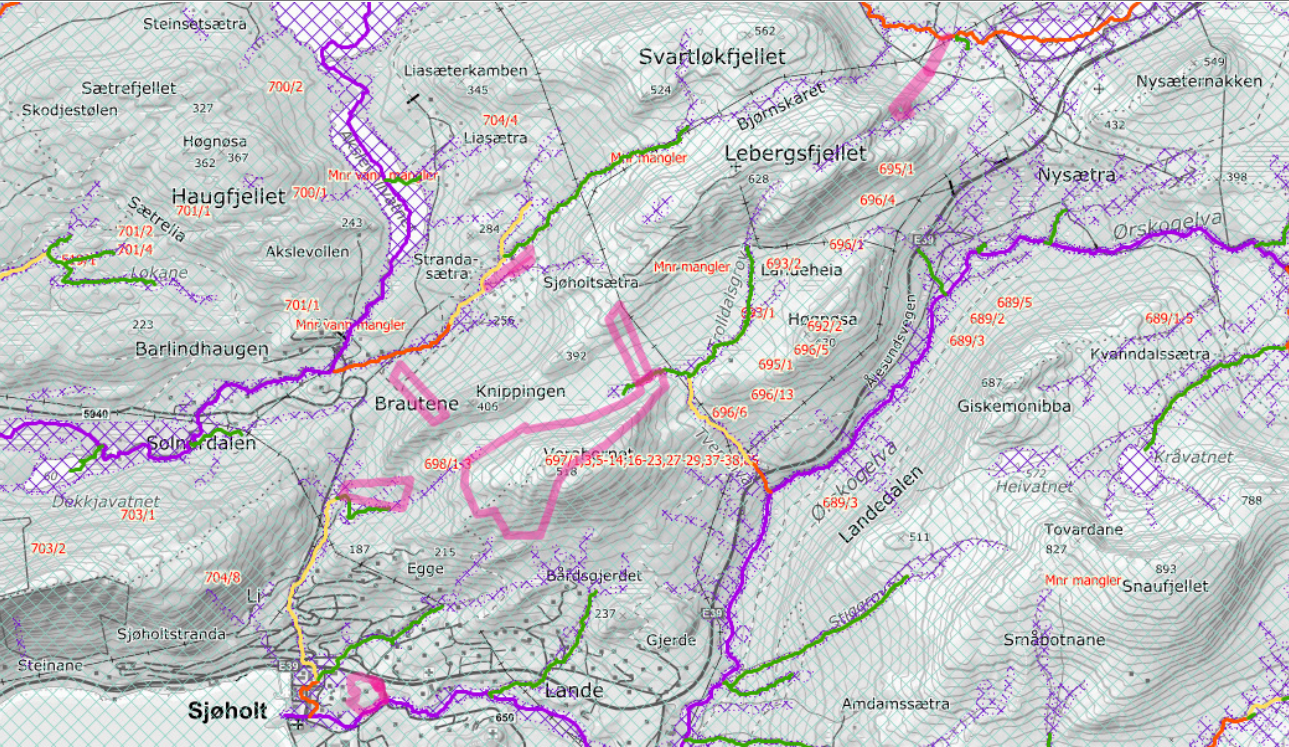
Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred
Skred analyseområde

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

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



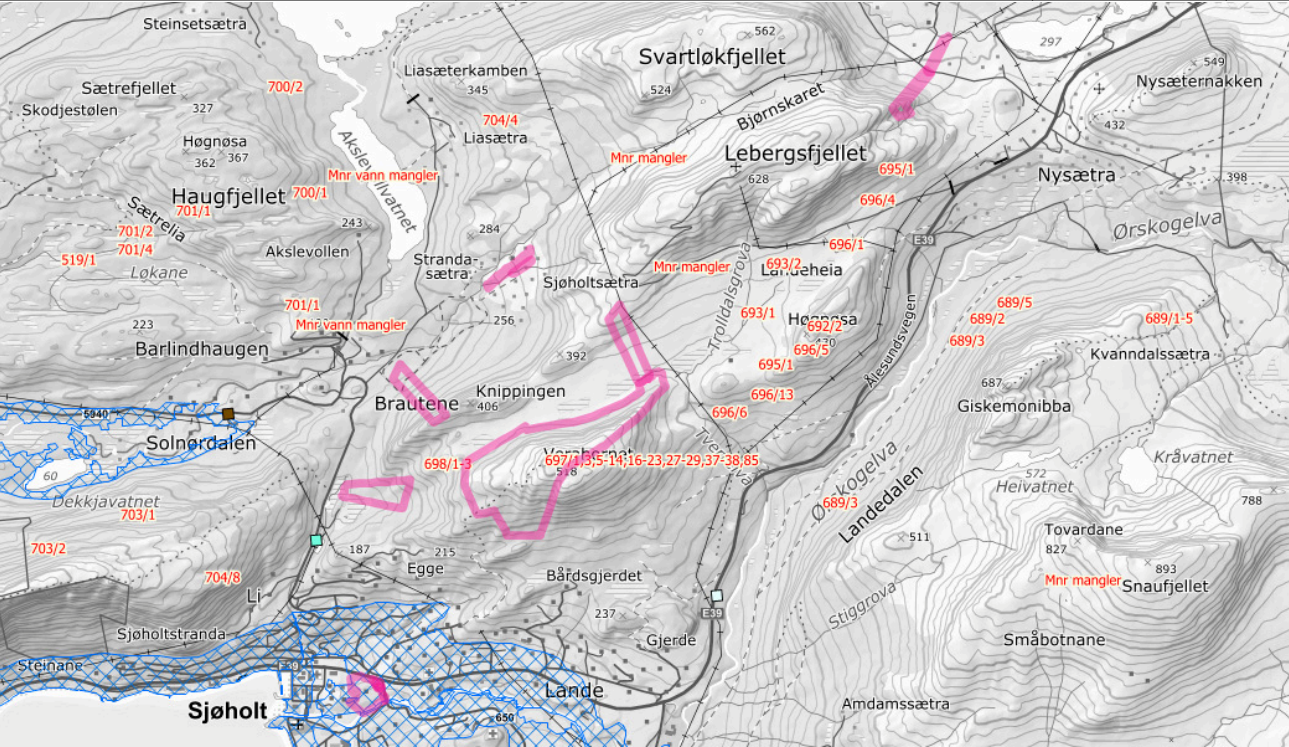
	Maksimal vannstandstigning ≤ 2,5 m		Maksimal vannstandstigning 2-3 m		Maksimal vannstandstigning 3-4 m
	Maksimal vannstandstigning 4-5 m		Maksimal vannstandstigning 5-6 m		Flom aktsomhetsområde
	Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)				

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Maksimal vannstandstigning ≤ 2,5 m	3	x		
Maksimal vannstandstigning 2-3 m	1	x		
Maksimal vannstandstigning 3-4 m	1	x		
Flom aktsomhetsområde	8	x		38500.18m ²
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		855491.18m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetsdekning)	

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-04-10	Kart



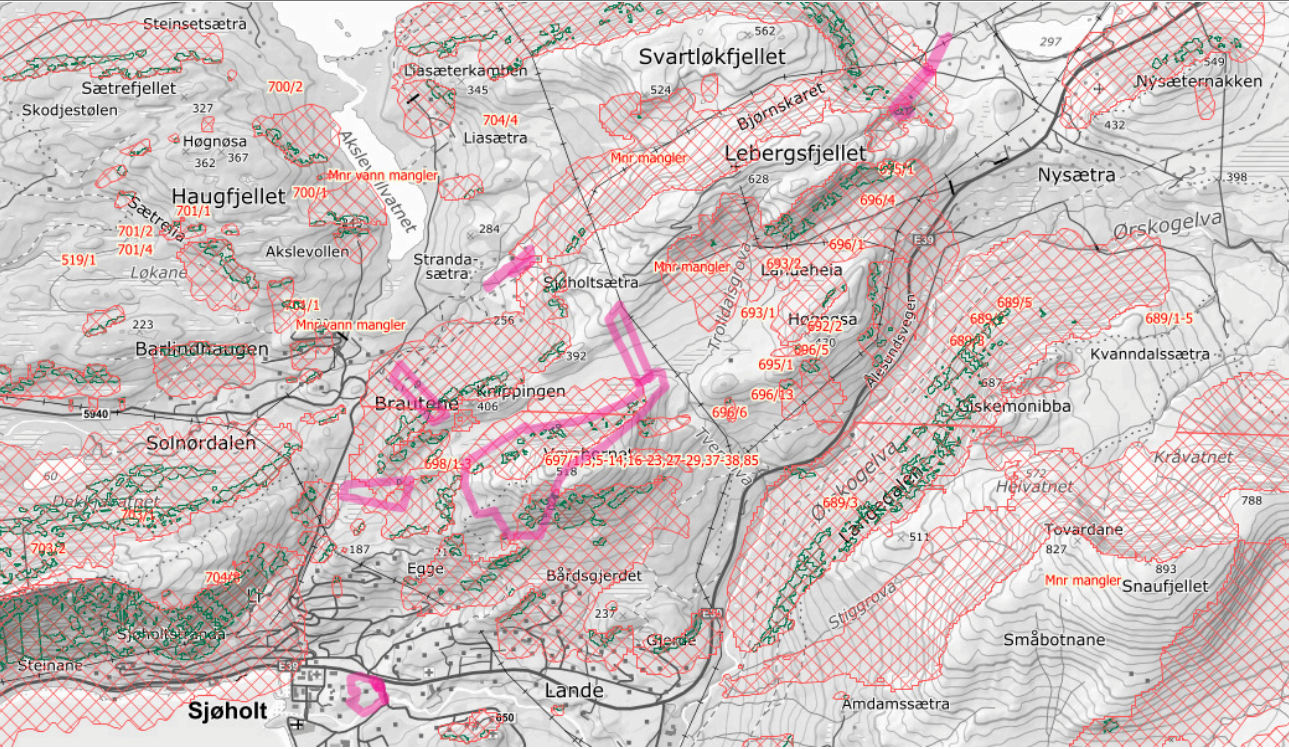
	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.		Skredhendelse - Snøskred		Skredhendelse - Ikke angitt
	KvikkleireskredAktomhet				

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktomhet	1	x		45687.8m ²

Tema uten treff:

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

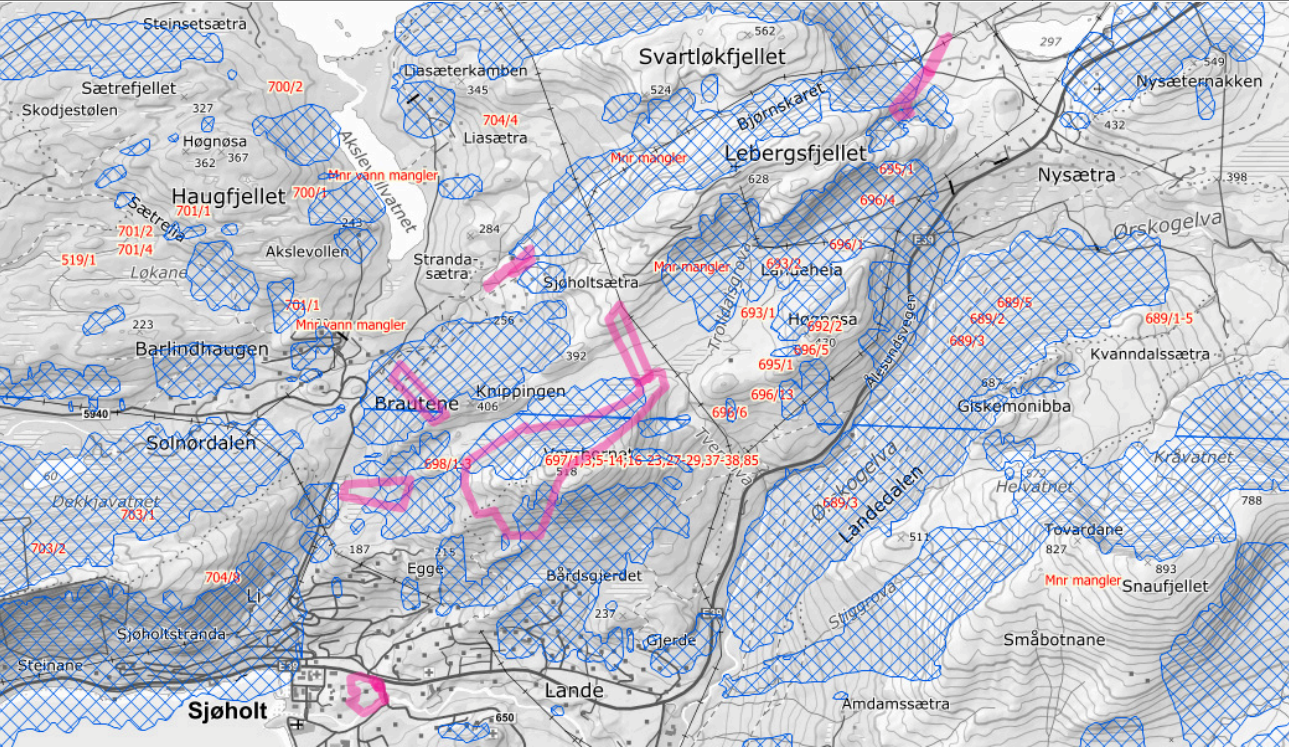
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart



- S3 Snøskred
aktsomhetsområde
- Skog med betydning for
snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	4	x		462059.78m ²
Skog med betydning for snøskredfare	37	x		46786.42m ²

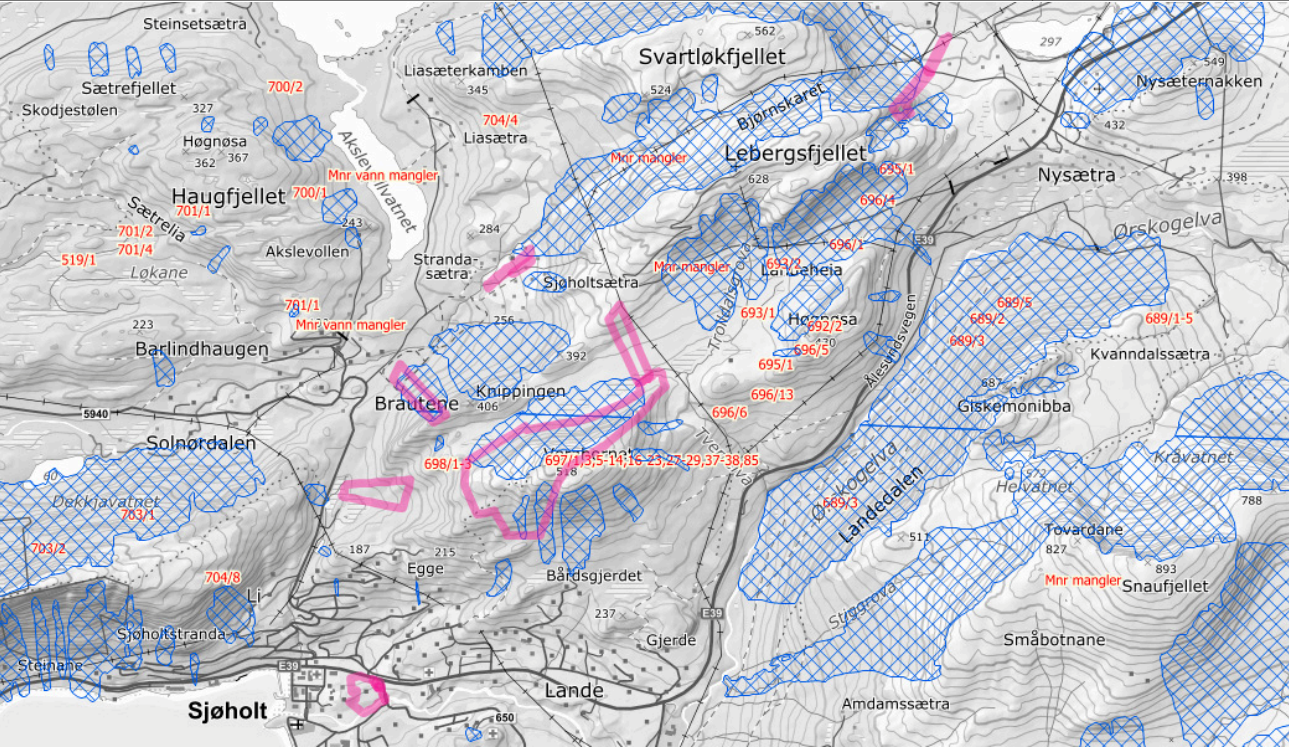
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart



 S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	7	x		421951.81m ²

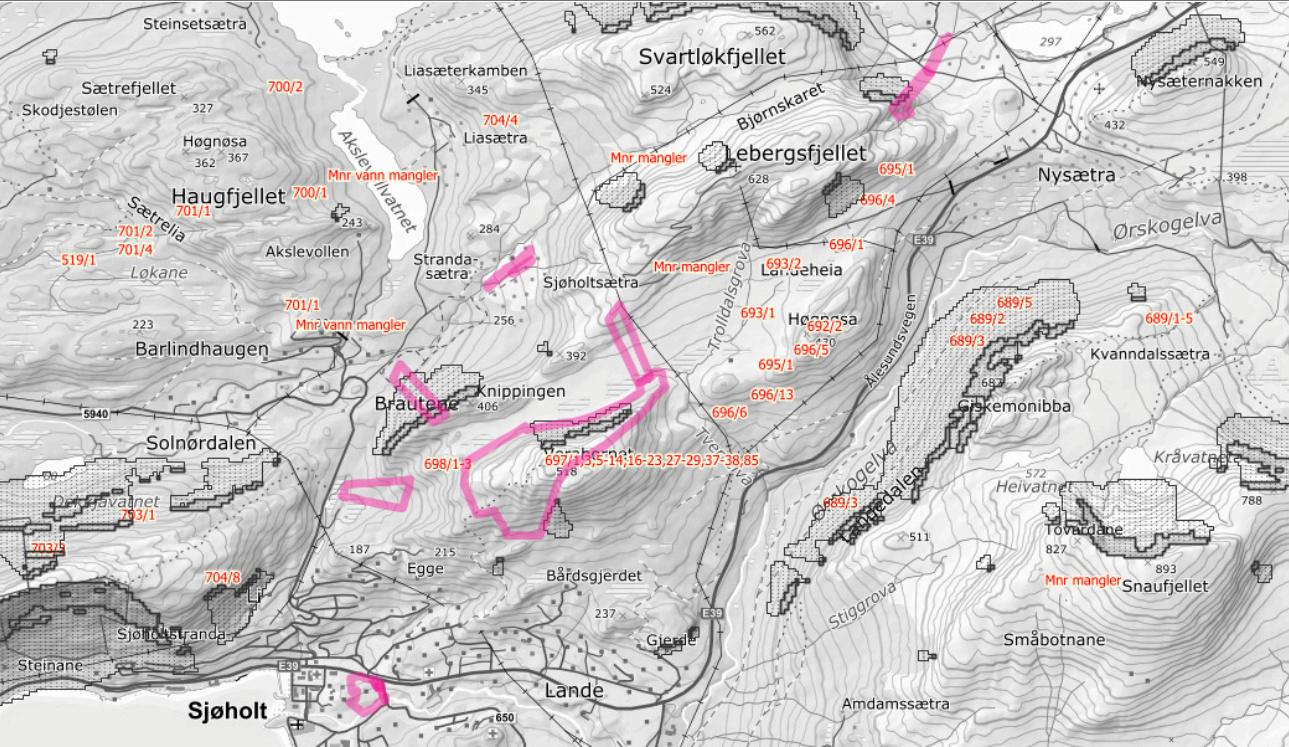
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart



 S2 Snøskred med skogeffekt
 aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde	8	x		360204.11m ²

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2023-12-16	Kart



- 
Steinsprang - Utløsningsområde
- 
Steinsprang - Utløpsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Steinsprang - Utløsningsområde	5	x		35111.73m ²
Steinsprang - Utløpsområde	4	x		87754.7m ²

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	697	19	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	7	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	13	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	3	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	37	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	29	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	22	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	20	0	0	11	855491.18m ²
1508	697	14	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	27	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	17	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	12	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	38	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	5	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	1	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	8	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	23	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	21	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	16	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	28	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	18	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	11	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	9	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	6	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	10	0	0	1	588465.11m ²
1508	697	85	0	0	1	588465.11m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Hus for dyr/landbruk, lager/silo	4	280.19m ²
Våningshus	1	89.97m ²
Skogs- og utmarkskoie, gamle	1	55.29m ²
Enebolig	1	22.65m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	27.23m ²
Samfunnshus, grendehus	1	69.50m ²

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligområde	Nåværende	5587.24m ²
Senterområde	Framtidig	5453.31m ²
Frilandsområde	Nåværende	13669.98m ²
LNF-område	Nåværende	815215.12m ²
Offentlig bygning	Nåværende	597.42m ²
Annet byggeområde	Nåværende	12098.34m ²

Idrettsanlegg			Nåværende	2869.77m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
15231986001	Sjoholt sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	46253.65m ²
15231993002	Brauta	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	66883.23m ²
2023007185	Sjoholt sentrum - områderegulering	Områderegulering	Planforslag	46265.27m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet				
Formål				Areal
Landbruksområde				36776.60m ²
Offentlig friområde				8908.55m ²
Jord- og skogbruk				21696.15m ²
Offentlig bebyggelse				303.39m ²
Annet spesialområde				45187.08m ²
Friområde i sjø og vassdrag				265.10m ²

Datasett uten treff/status ukjent (31)

Korallrev	Akvakultur - lokalteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låsettingsplasser	Reindrift - Reindrifsanlegg
Reindrift - Trekkei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Inngrepsfri natur i Norge
Markagrensen	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Tilgjengelighet	

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



Adresse

Ålesundsvegen 968, 6240 ØRSKOG

Dato for energimerking

23.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-337279

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179973774

Gårdsnummer

697

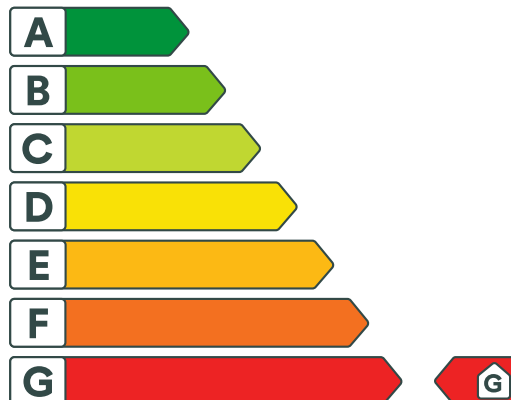
Bruksnummer

20

Seksjonsnummer

—

Brukseinsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjón

Byggeår

1870

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

135,0 m²

Oppvarma bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjón

Naturlig ventilasjón


Energi

Berekna vektalvert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

Berekna vektalvert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

623,18 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

583,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år

58 372 kWh



Ålesundsvegen 968, 6240 ØRSKOG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Ålesundsvegen 968, 6240 ØRSKOG



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 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.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

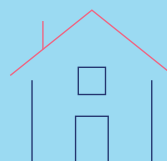
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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: 1-0124/26

Adresse: Ålesundsvegen 968, 6240 ØRSKOG, gnr. 697, bnr.
20 og 76 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/