

Stavset 76

STETTE | STAVSET

notar



Prisantydning Kr 3 900 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 217/222 kvm Megler Lennart Økland Tetlie Tlf 913 75 491

NOTAR.NO

notar



Stavset 76

Enebolig fra 2002 i landlige omgivelser på Stette
| Fantastisk utsikt

Adresse	Stavset 76 6260 SKODJE
Prisantydning	Kr 3 900 000,-
Omkostninger	Kr 98 590,-
Totalpris	Kr 3 998 590,-
BRA-i/BRA Total	217/222 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2002
Soverom	5
Etasje	2

Stavset 76 ligger fint til i et rolig område på Stette. Nærområdet består av eneboliger og hytter, og det er lite trafikk i gaten. Det er fint opparbeidet tomt med hage og terrasse på den 867.5 kvm store tomten. Solrik beliggenhet med veldig flott utsikt! Boligen ble oppført i 2002 og har et areal på 217 kvm som fordeler seg over to etasjer. Underetasjen består av vindfang, gang, hall, vaskerom, 2 soverom og 4 boder. Ene boden har lagt opp rør for å kunne lage bad om ønskelig. Hovedetasjen består av gang, bad, stue, kjøkken (nytt i 2021) og 3 soverom. Det er også en veranda utenfor stuen på ca 14 kvm mot vest. Terrassen ved inngangspartiet er mot sør og er på 27 kvm. Boligen ligger i et rolig område, samtidig er det kort veg til Stette, Digerneset og Skodje med alle dets fasiliteter.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Lennart Økland Tetlie

Eiendomsmegler MNEF/Partner
913 75 491 / lennart@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	35
Nøkkelinformasjon	36
Plantegning	51
Vedlegg	54
Budgivning	135

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



Landlig og fin beliggenhet på Stavset



Fint opparbeidet hage som går rundt huset



Enebolig som ble oppført i 2002



Tomten er på 867.5 kvm



Det er ca 20 minutter med bil til Ålesund sentrum



Lekehytte/uthus i hagen



Terrasseplattung mot sør som er på ca 27 kvm



Solrik uteplass/terrasseplattung



Terrasseplattingen er ikke omsøkt per 04.09.2025, men selger vil besørge dette innsendt. Det er en forutsetning for handelen at tiltaket blir godkjent



Fin utsikt fra terrasseplattingen



Overbygd inngangsparti. Velkommen inn!

Første etasje

































Underetasje

















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Stavset vest for Stette. Dette er et område med noe spredt boligbebyggelse og mindre småbruk. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er ca 5 km til Stette og ca 10 km til Skodje og Digerneset næringspark.

ADKOMST

Kjør fra krysset på Stette mot Ellingsøy. Etter et par km kommer du til et langstrekke hvor det står skiltet Stavset. Ikke kjør opp ved skiltet, men ta neste avkjørsel opp til høyre noen hundre meter etter skiltet. Følg veien oppover og du vil se boligen på oppsiden av veien.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved annonsert visning.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Stavset 76, 6260 SKODJE

OPPDRAKSNUMMER

2-0170/25

SELGER

Einar Arne Stafset

Bente Helen Reiten

MATRIKKE

Gårdsnummer 548, bruksnummer 14 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca 16000-17000 kwh per år. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 867,5 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, terrasseplattning og plenarealer med diverse beplantning. Det er oppført et lite uthus på eiendommen. Det er begrenset med parkeringsplasser på tomten.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

SOLFORHOLD

Selger opplyser om sol på eiendommen fra ca kl. 06:00 til ca kl. 20:00 sommerstid. Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 14.08.2025. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

2002

BYGGEMÅTE

Enebolig på 2 etasjer pluss kryploft, oppført i 2002. Det er veranda mot sør og vest. Takoverbygg foran inngang til vaskerom mot øst. Deler av underetasje er uinnredet.

UTVENDIG

Yttertak er tekket med betongstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Valmet takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av sutakplater. Vinduer av treverk med 2-lags energiglass. Ytterdør av formpressa

trefinér med glassfelt. Ytterdør i vaskerom av treverk med 2-lags energiglass. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass mot sør.

Veranda på ca 14 kvm mot vest. Verandaen er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv og rekkverk av treverk.

Veranda på ca 8 kvm mot sør som er oppført i trekonstruksjoner med papptekking på gulv og rekkverk av treverk.

Terrasseplatting på ca 27 kvm i hage mot sør. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, samt rekkverk og levegg av treverk og murkonstruksjoner.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Plastrør. Boligen er oppført med grunnmur i isoblokker og støpte fundamenter.

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, terrasseplatting og plenarealer med diverse beplantning. Det er oppført et lite uthus på eiendommen. Det er begrenset med parkeringsplasser på tomten.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Boligen er tilknyttet privat vassverk, felles med flere nabohus i området. Slamavskiller med 3 tette tanker og filtrert overløp til terreng.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Verandadør vest

Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Døren har noe mindre fukt- og råteskader på utvendig brystningspanel.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Denne type takteking betraktes som ru overflate. Det er ikke krav til fysiske snøfangere utover denne taktekingen under 27 grader takvinkel. Det vises til Sintef Byggforsk detaljblad 525.931 tabell 24.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Utvendig - Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist andre avvik: Det er opplyst at ved mye vind og nedbør så kan det trekke noe fukt i vindu på karnapp mot vest.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tomteforhold - Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i skrånende terreng og det vil være noe tilsig av fukt fra terrenget.

UTHUS

Uthus på ca 5 kvm i hage. Byggeår 2005. Oppført i trekonstruksjoner med furubord på gulv, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med shingelpapp, vindu av treverk med koblet rammer. Inngangsdør av treverk. Det er noe fuktmerker på trekonstruksjoner, normal, enkel standard.

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

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 25.07.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2002.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 23 + Antall måneder 4.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Har ingen andre informasjon. Arbeid utført av: Rønnestad.

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

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Gikk over det elektriske og det ble utført fornedrelse av elektriker. Arbeid utført av: Nordvestnett.

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

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

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Har ingen annen info, firma gikk konkurs noen år etter huset var ferdig.
Arbeid utført av: Vestbohus.

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

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Søknad er sendt juli 2025.

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

Tilleggskommentar: Ikkje kommunalt vann. Eget kloakkanlegg.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029 (vedtaksdato 14.03.2019) er avsatt til:

- LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende (867.54 kvm)
- Ras- og skredfare (867.54 kvm)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen ikke i et regulert område per 14.07.2025. Det er derfor ovennevnte kommunedelplan som er gjeldende for området.

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune er det per 14.07.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 14.07.2025.

KOMMENTAR

Ovennevnte er opplysninger fra Ålesund kommune opplyst i meglerpakke per 14.07.2025. Kommunen tar forbehold om feil og mangler.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 14.07.2025 så er det registrert treff på følgende temadata:

- Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
- Areal over marin grense (867.54 kvm)

Temadata – Geologi – Radon

- Radon aktsomhet – Moderat til lav (867.54 kvm)

Temadata – Geologi – Løsmasser

- Løsmasser – Tynn morene (867.54 kvm)

Temadata – Landbruk – ar5

- Bebygd (867.54 kvm)

Temadata – Natur – Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap

- Artsforekomster (867.54 kvm)

Temadata – Natur – Vassdrag

- Vassdragsområde (867.54 kvm)

Temadata – natur – Natyrtyper

- Kystlandskap (867.54 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) (867.54 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

- Grundig kartlagt med funn (867.54 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Snø aktsomhet S3

- S3 Snøskred aktsomhetsområde (867.54 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

- S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde (867.54 kvm)

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær

oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

OPPVARMING

- Luft/luft varmepumpe på stue/kjøkken i første etasje.
- Varmekabler i gulv på bad i første etasje.
- Varmekabler i gulv på vaskerom i underetasje.
- Vedovn i gang i underetasje.

BRANSJENORM

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internett og tv fra Telenor. Uttaket er like ved inngangen.

PARKERINGSFORHOLD

Tomten er opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, men det er begrenset med parkeringsplasser på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

VEI

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat adkomst over nabotomt. Jfr. vedlagte kart over veiadkomst. I følge selger er en erklæring om veirett opp til huset sendt til kartverket for tinglysing. Erklæringen er ikke fremlagt for meglerforetaket. I følge selger har huseier har ansvaret for vedlikehold og måking av den private adkomsten/veien.

VANN

Boligen er tilknyttet privat vannkilde/vannverk, felles med 4 naboeiendommer. Selger opplyser at de så langt ikke har hatt noen kostnader knyttet til dette. De holder det vedlike ved å felle trær rundt demningen/vannkilden på fjellet. Selger opplyser videre at mattilsynet var der for ca 10 år siden, og at de den gangen ikke fant noe galt med vannkvaliteten. Selger opplyser videre at vannet har vært stabilt hele veien. Selger har ikke opplyst at det foretas regelmessige vannprøver etc, jfr. drikkevannsforskrift.

I henhold til drikkevannsforskrift er det satt krav til at eiere av vannkilde/brønn (et vannforsyningssystem) som leverer drikkevann til minst 2 abonnenter/husstander, skal registrere vannforsyningssystemet hos Mattilsynet. Dette kravet er gjeldende fra 1. juli 2017, og fristen for å registrere eksisterende vannforsyningssystem ble satt til 1. juli 2018. Nye vannforsyningssystem skal registreres før byggestart. Drikkevannsforskriften krever at vannverkseiere tar rutinemessige vannprøver av både råvann og ferdig drikkevann for å dokumentere at vannet er trygt. Hvor ofte det tas prøver, og hvilke analyser som gjøres, avhenger av vannverkets størrelse (mengde produsert vann per døgn). Alle vannverkseiere må utarbeide en prøvetaksplan, og analyseresultatene skal rapporteres til Mattilsynet. Eiere av vannforsyning er selv ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge.

AVLØP

Privat avløp. Slamavskiller med 3 tette tanker og filtrert overløp til terreng. Kommunal slamtømming annet hvert år er inkludert i de kommunale avgiftene.

VEDLIKEHOLD

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

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et område med noe spredt boligbebyggelse og mindre småbruk.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 18 - Stette. Dette er en av to skolekretser der det er Montessoriskoler. Disse skolekretsene er ikke knyttet til kommunens opptaksområde.

Nærmeste skole er Stette Montessoriskule. Denne skolen ble etablert i 2016 og er en privatskole lokalisert i Stettebygda i Ålesund kommune. Skolen har elever fra 1.-7. trinn, samt SFO-tilbud. Skoleåret 2025/2026 er det 60 elever ved skolen. Skolen har til sammen 14 ansatte.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er "Stavset" som ligger ca 4 minutters gange/0.4 km fra eiendommen. Her passerer linje 230.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG

Ålesund kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Vedtak om godkjenning av byggemelding på vilkår datert 04.05.2001.
- Byggemeldte tegninger nybygg/bolighus godkjent på vilkår datert 04.05.2001.
- Byggetillatelse nybygg/bolighus datert 08.05.2001.
- Ferdigattest nybygg/bolighus datert 20.03.2002.

Det er registrert avvik mellom byggemeldte/godkjente tegninger og faktisk situasjon:

- I underetasje er et disponibelt rom mot øst innredet til soverom. Det er søkt om bruksendring av rommet, jfr. vedtak om bruksendring nedenfor.
- Deler av disponibelt rom mot sør/vest er ominnredet til soverom og gang, og i den forbindelse så er det også installert et vindu på fasade mot øst. Dette vinduet, som er installert på soverommet, er litt lite angående kravene til lysforhold. Det er søkt om bruksendring av rommet, jfr. vedtak om bruksendring nedenfor.
- Et inntegnet bad i underetasje er uinnredet, men det er klargjort for bygging av bad (tillaget rørapplegg for vann og avløp). Siden rommet per dato er uinnredet så er det definert som bod i salgsoppgaven og tilstandsrapporten. Innredning til bad krever ikke søknad om bruksendring.
- I første etasje er delevegg mellom stue og kjøkken fjernet. Endringen anses ikke å være søknadspliktig.
- Terrasseplatting med rekkverk/levegg oppført i treverk og murkonstruksjon fremkommer ikke på tegninger/er ikke byggemeldt. Selger opplyser at de vil byggemelde dette. Det er en forutsetning for handelen at tiltaket blir godkjent. Ta kontakt med ansvarlig megler for oppdatert informasjon.
- Takoverbygg foran inngang til vaskerom mot øst fremkommer ikke på tegninger/er ikke byggemeldt. Selger opplyser at de vil byggemelde dette. Det er en forutsetning for handelen at tiltaket blir godkjent. Ta kontakt med ansvarlig megler for oppdatert informasjon.

Kopi av byggemeldte tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av vedtak og byggetillatelse kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

BRUKSENDRING ENEBOLIG

Ålesund kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Vedtak om godkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 03.09.2025. Søknaden gjaldt bruksendring i kjelleretasje;
 - Disponibelt rom mot vest bruksendres til soverom, målt 8,4 kvm.
 - Disponibelt rom mot øst bruksendres til soverom, målt 13,2 kvm.

UTHUS

Det foreligger ingen dokumentasjon/tegninger i kommunens bygningsarkiv. Uthuset, som i følge opplysninger er oppført i 2005, er ikke byggemeldt. Selger opplyser at de vil byggemelde dette. Det er en forutsetning for handelen at tiltaket blir godkjent. Ta kontakt med ansvarlig megler for oppdatert informasjon.

TIL INFORMASJON

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

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

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

til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det er ulike regler for terrasser som er lavere eller høyere enn 0,5 meter over bakken. Hvis hele terrassen eller plattingen er lavere enn 0,5 meter over bakken kan man bygge uten å søke så lenge kommunens planer ikke setter begrensninger. En kan plassere terrassen helt inntil nabogrensa. Er hele terrassegulvet lavere enn 0,5 meter over bakken, men skal den ha rekkverk så må man kontakte kommunen for å høre om men likevel må søke. Skal man bygge en terrasse hvor terrassegulvet er høyere enn 0,5 meter over bakken så regnes terrassen i de fleste tilfeller med i det bebygde arealet på eiendommen. En må derfor passe på at terrassen ikke blir større enn det man har lov til å bygge på eiendommen.

Først i 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må bygningen blant annet

- være 50 kvadratmeter eller mindre
- være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
- være minst 1,0 meter fra nabogrensen
- ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
- ikke brukes til beboelse eller overnatting
- ikke ha kjeller
- ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
- ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

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

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

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

RADONMÅLING

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

Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

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

INNHold

UNDERETASJE

Vindfang, hall, 2 soverom, gang, vaskerom og 4 bodar.

FØRSTE ETASJE

Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjent bruksendring på 2 disponible rom som er ominnredet til 2 soverom i underetasje.

I første etasje er delevegg mellom stue og kjøkken fjernet. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

INNENDIG

Underetasje har laminat og betongflater på gulv, malte/tapetserte vegger og synlig murkonstruksjoner. Panel i himling. Deler av overflater i underetasje er klar til overflateinnredning med gulv, veggflater og himling.

Første etasje har laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og panel med stedvis innfelte downlights i himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Det er installert vedovn i gang i underetasje, tilknyttet elementpipe fra byggeår.

Grunnmur er oppført i isoblokker som er dels ubehandlet, dels pusset og dels utlektet og platekledd innvendig.

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.

Det er innvendige slette finérdører og trefyllingsdører i boligen.

Den ene boden i underetasjen er klargjort for bygging av bad- det er tillaget røropplegg for vann og avløp.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter. Det er integrert koketopp med innebygd kullfilterventilator. I tillegg innehar kjøkkenet integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses at kjøkkenet ble oppusset i 2021.

VÅTROM

Bad i første etasje har fliser og varmekabler i gulv og malte/tapetserte vegger. Badet innehar dusjkabinett, badekar, toalett, hel servantplate med underskap samt ventilasjon i himling og på vegg. Det er 2 sluker i gulv.

Vaskerom i underetasje har støpt plate og varmekabler på grunn, pussa murvegger og takessplater i himling. Vaskerommet innehar skyllekar, vv-bereder, fordelerskap for vann, brannslange, stoppekran og opplegg for

vaskemaskin. Ventilasjon på vegg. Det er utgang til gårdsplass fra vaskerommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
- Det er montert utvendig vannutkast.
- Det er installert luft/luft varmepumpe fra 2013 i boligen.
- 200 liter vv-bereder i vaskerom.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Brannslukningsapparat, røykvarsler og brannslange tilknyttet egen vannkran.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Betonggulv er overflatebehandlet med primer e.l. men det er ingen membran eller tettesjikt på gulv, rundt sluk eller i overgang mellom gulv og vegg. Vegger er pusset men usikkert om puss er behandlet med fuktsperre.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig - Innvendige dører

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er noe skrapemarker på en dør i underetasje.

Tekniske installasjoner - Varmesentral

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Malt tapet på vegger er en ikke anbefalt løsning i våtsoner.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er målt 2 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm, og krav til fallforhold mot sluk er ikke oppfylt. Det er tilnærmet flatt gulv og det kan samle seg vann på gulvet som ikke renner til sluk ved eventuelt vannsøl.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ventilasjonskanal i himling som tidligere har vært tilknyttet mekanisk avtrekk.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er benyttet plast bak veggplater på badet som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet plast i slike konstruksjoner idag. Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det foreligger en rapport etter feiing av skorstein datert 23.04.2025 der Ålesund Brannvesen KF bekrefter gjennomført feiing av skorsteinen i Stavset 76, bruksenhet H0101, 6260 SKODJE den 23.04.2025. Sotmengde i skorstein: Middels sot. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger. Kopi av rapport etter feiing av skorstein følger vedlagt i salgsoppgaven.

ELTILSYN

Det ble utført el-tilsyn 24.05.2022 med 2 påviste mangler. Det er fremvist godkjent vedtak datert 25.07.2025 angående tilsynskontrollen, og det vurderes å ikke være behov for ytterligere kontroll utifra alder og standard på boligen. Men det gjøres oppmerksom på at EI-tilsynsrapport IKKE er en utvidet EI-kontroll. Kopi av tilsynsrapport og vedtak følger vedlagt i salgsoppgaven.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap samt integrert koketopp med innebygd kullfilterventilator på kjøkken medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

Robotklipper følger ikke med.

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: 217 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 222 m²

TBA: 22 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 104 m² Vindfang, hall, 2 soverom, gang, vaskerom og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 113 m² Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² 2 verandaer.

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET ENEBOLIG

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent bruksendring på 2 disponible rom som er ominnredet til 2 soverom i underetasje. Datert 3.9.2025. I 1. etasje er delevegg mellom stue og kjøkken fjernet.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Det er litt lite vindu på ene soverommet i underetasje angående lysforhold.

LOVLIGHET UTHUS

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 900 000,-

VERDITAKST

Kr 3 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 239,- for år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, feie-/tilsynsgebyr, renovasjon 140 liter og slamtømming annet hvert år.

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 877 019,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 3 508 077,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

3 900 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

97 500 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

98 590 Omkostninger totalt

114 090 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

116 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 590 Totalpris. inkl. omkostninger

4 014 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

4 016 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1959/103925-1/58 18.11.1959 SKJØTE PÅ BEBYGGELSE
HJEMMEL TIL BYGNING
HJEMMEL: STØREN EILERT JOHAN ANDEL: 1/ 2
HJEMMEL: STØREN GUNNAR ANDEL: 1/ 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 548 BNR: 2

Dvs: Jfr. Gavebrev datert 25.09.1959/tinglyst 18.11.1959:
Undertegnede Karen Ertesvåg overdrar herved som gave mitt hus "Sommerro" samt mitt hus "Sovero", som begge er oppført på Arne Stafseth's eiendom, gnr 48, bnr 2, Stafset i Skodje, til mine dattersønner Eilert-Johan Støren og Gunnar Støren. Husene antas å være verd kr 5000,-.

Dette heftet ble overført fra gnr 548, bnr 2 i forbindelse med at denne matrikkelenheten/salgobjektet ble utskilt fra gnr 548, bnr 2 i 2001. Heftet er imidlertid ikke relevant for salgobjektet. Selger vil gjøre et forsøk på å få dette heftet slettet fra gnr 548, bnr 14 (salgsobjektet), men om dette ikke lar seg gjøre så vil heftet følge eiendommen/matrikkelenheten.

GRUNNDATA

2001/2304-1/58 23.02.2001 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 548 BNR: 2

2020/1510881-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1529 GNR: 48 BNR: 14

2024/209745-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 548 BNR: 14

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
02.09.2025

FORSIKRINGSSKAP
Fremtind

POLISENUMMER
8954962/36

DIVERSE OPPLYSNINGER
OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
04.09.2025

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

ANSVARLIG MEGLER
Lennart Økland Tetlie, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: lennart@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas

på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og

informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

Plantegning



Stavset 76

1 Etg

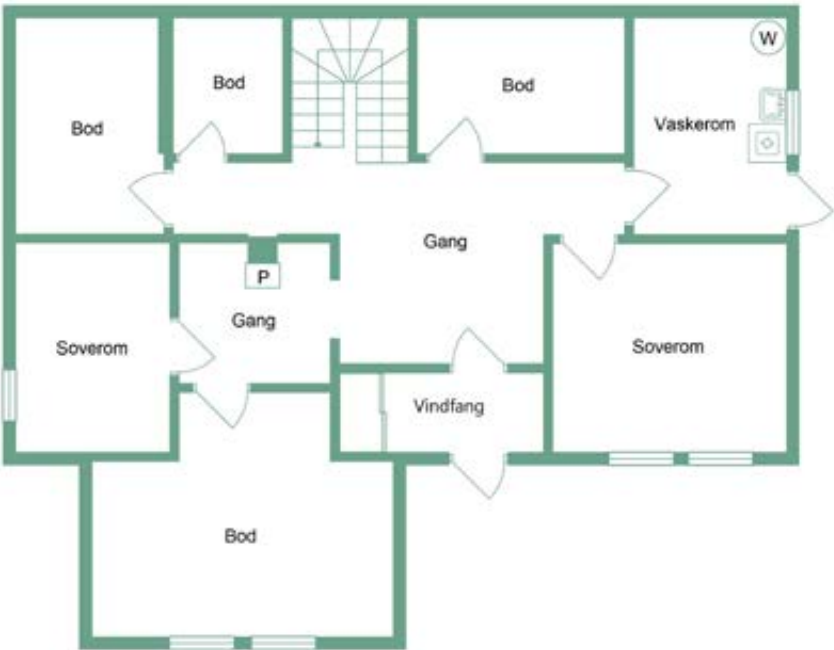
notar.no

@notar_mno

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Stavset 76

U Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

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

STAVSET 76

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger enebolig
- Ferdigattest enebolig
- Vedtak bruksendring kjeller
- Rapport etter feiling av skorstein
- Tilsynsrapport og vedtak etter e-tilsyn
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Utdrag av Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stavset 76, 6260 SKODJE

 ÅLESUND kommune

 gnr. 548, bnr. 14

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 18872-1938

Referansenummer: ZL7853

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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 er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringsseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

901 34 242



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer pluss kryploft, oppført i 2002. Det er veranda mot sør og vest, takoverbygg foran inngang til vaskerom mot øst. Deler av underetasje er uinnredet.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekkt med betongstein.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Valmet takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater.
Vinduer av treverk med 2-lags energiglass.
Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Ytterdør i vaskerom av treverk med 2-lags energiglass. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass mot sør.
Veranda mot vest på ca 14 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Veranda mot sør på ca 8 m² som er oppført i trekonstruksjoner med papptekking på gulv, rekkverk av treverk.
Terrasseplating på ca 27 m² i hage mot sør. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk og levegg av treverk og murkonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har laminat og betongflater på gulv, malte/tapetserte vegger og synlig murkonstruksjoner, panel i himling.
1. etasje har laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og panel med stedvis innfelte downlights i himling.
Deler av overflater i underetasje er klar til overflateinnredning med gulv, veggflater og himling.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn i gang i underetasje, elementpipe fra byggeår.
Grunnmur er oppført i isoblokker som er dels ubehandlet, dels pusset og dels utlektet og platekledd innvendig.
Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige slette finerdører og trefyllingsdører i boligen.
Ene boden i underetasje er klargjort for bygging av bad- det er tillaget røropplegg for vann og avløp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom med støpt plate og varmekabler på grunn, pusset murvegger, takessplater i himling. Skyllekar, vv-bereder, fordelerskap for vann, opplegg for vaskemaskin, brannslange, stoppekran. Det er utgang til gårdsplass fra vaskerommet. Ventilasjon på vegg.

Bad

Bad med fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger. Dusjkabinett, badekar, toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling og på vegg. Det er 2 sluker i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter. Det er integrert koketopp med innebygd kullfilterventilator, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble

oppusset i 2021.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Det er montert utvendig vannutkast.
Det er installert luft/luft varmepumpe fra 2013 i boligen.
200 liter vv-bereder i vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannslange tilknyttet egen vannkran, brannslukningsapparat, røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Plastrør.
Boligen er oppført med grunnmur i isoblokker og støpte fundamenter.
Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, terrasseplating og plenarealer med diverse beplantning. Det er oppført et lite uthus på eiendommen. Det er begrenset med parkeringsplasser på tomten.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Boligen er tilknyttet privat vassverk, felles med flere nabohus i området.
Slamavskiller med 3 tette tanker og filtrert overløp til terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	222 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjent bruksendring på 2 disponible rom som er ominnredet til 2 soverom i underetasje. Datert 3.9.2025

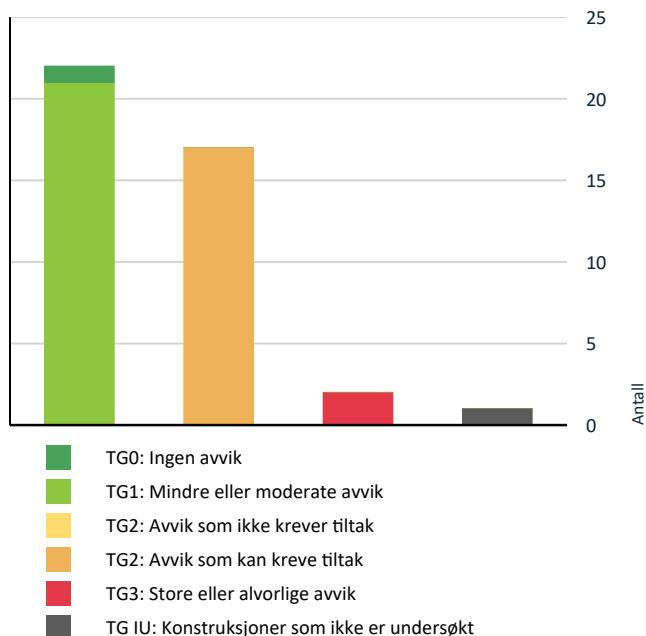
I 1. etasje er delevegg mellom stue og kjøkken fjernet.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

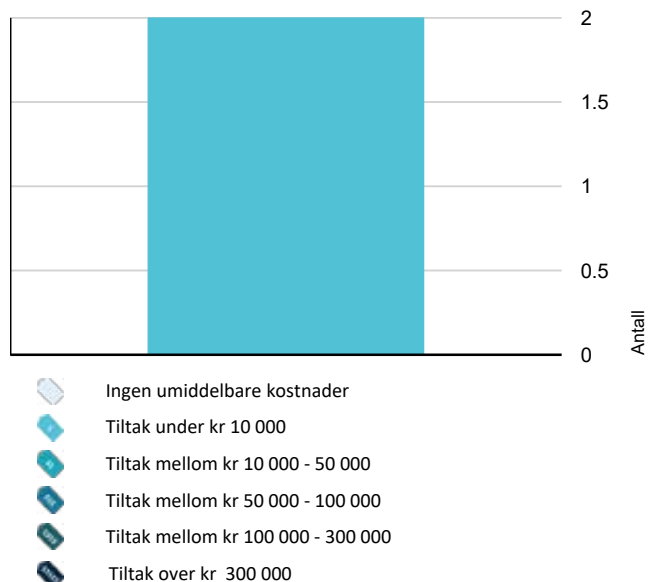
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Verandadør vest [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
2002

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekkt med betongstein. Det er et par steiner som har vært reparert.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Denne type taktekkning betraktes som ru overflate. Det er ikke krav til fysiske snøfangere utover denne taktekkningen under 27 grader takvinkel. Det vises til Sintef Byggforsk detaljblad 525.931 tabell 24.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.



Vinduer

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst at ved mye vind og nedbør så kan det trekke noe fukt i vindu på karnapp mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer, forholdet må overvåkes.

Verandadør vest

2-fløya verandadør av treverk med 2-lags energiglass mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Døren har noe mindre fukt- og råteskader på utvendig brystningspanel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det vil være påregnelig med lokal utbedring, reparasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Ytterdør i vaskerom av treverk med 2-lags energiglass. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass mot sør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot vest på ca 14 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Veranda mot sør på ca 8 m² som er oppført i trekonstruksjoner med papptekking på gulv, rekkverk av treverk.
Terrasseplattning på ca 27 m² i hage mot sør. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk og levegg av treverk og murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje har laminat og betongflater på gulv, malte/tapetserte vegger og synlig murkonstruksjoner, panel i himling.
1. etasje har laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og panel med stedvis innfelte downlights i himling.
Deler av overflater i underetasje er klar til overflateinnredning med gulv, veggflater og himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart:
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn i gang i underetasje, elementpipe fra byggeår.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur er oppført i isoblokker som er dels ubehandlet, dels pusset og dels utlektet og platekledd innvendig. Det er boret inspeksjonshull i bod mot yttervegg mot terreng uten å avdekke unormale forhold. Det er utført fuktsøk med Protimeter og det er målt 13 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt som ansees som tørt.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige slette finerdører og trefyllingsdører i boligen.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er noe skrapemerker på en dør i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Andre innvendige forhold

Ene boden i underetasje er klargjort for bygging av bad- det er tillaget røropplegg for vann og avløp.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med støpt plate og varmekabler på grunn, pusset murvegger, takessplater i himling. Skyllekar, vv-bereder, fordelerskap for vann, opplegg for vaskemaskin, brannslange, stoppekran. Det er utgang til gårdsplass fra vaskerommet. Ventilasjon på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er pusset murvegger, takessplater i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er støpt betongflate med varmekabler på gulv.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Betonggulv er overflatebehandlet med primer e.l. men det er ingen membran eller tettesjikt på gulv, rundt sluk eller i overgang mellom gulv og vegg. Vegger er pusset men usikkert om puss er behandlet med fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Ved oppussing/fornyng av vaskerommet må det etableres godkjent tettesjikt/membran på gulv og vegger. Konsekvens av mangelfullt tettesjikt kan være fukt i tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekar, vv-bereder, fordelerskap for vann, opplegg for vaskemaskin, brannslange, stoppekran. Det er utgang til gårdsplass fra vaskerommet. Ventilasjon på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger av murkonstruksjoner- hulltaking er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger. Dusjkabinett, badekar, toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling og på vegg. Det er 2 sluker i gulv.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt tapet på vegger, panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malt tapet på vegger er en ikke anbefalt løsning i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Malte/tapetserte vegger i våtsoner på bad krever jevnlig vedlikehold og overvåking.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 2 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm, og krav til fallforhold mot sluk er ikke oppfylt. Det er tilnærmet flatt gulv og det kan samle seg vann på gulvet som ikke renner til sluk ved eventuelt vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt. Badet er ca 23 år gammelt og står foran oppgradering innen kort tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker i gulv, smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, badekar, toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling og på vegg. Det er 2 sluker i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ventilasjonskanal i himling som tidligere har vært tilknyttet mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom mot våtsone på bad og det er observert plast bak veggplater på badet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er benyttet plast bak veggplater på badet som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet plast i slike konstruksjoner idag. Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing av bad og eventuell montering av membran og fliser, må veggplater og plast fjernes før montering av nye plater og fuktsperre/membran.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter. Det er integrert koketopp med innebygd kullfilterventilator, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2021.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Det har tidligere vært mekanisk avtrekk og det er montert ventilasjonskanaler på kryploft. Ikke lenger i bruk.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert utvendig vannutkast.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe fra 2013 i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv-bereder i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det ble utført el-tilsyn 24.05.2022 med 2 påviste mangler. Det er fremvist godkjent vedtak datert 25.07.2025 ang tilsynskontrollen, og det vurderes å ikke være behov for ytterligere kontroll utifra alder og standard på boligen. Men gjør oppmerksom på at El-tilsynsrapport IKKE er en utvidet El-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslange tilknyttet egen vannkran, brannslukningsapparat, røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Plastrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med grunnmur i isoblokker og støpte fundamenter.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, terrasseplattning og plenarealer med diverse beplantning. Det er oppført et lite uthus på eiendommen. Det er begrenset med parkeringsplasser på tomten.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i skrånende terreng og det vil være noe tilsig av fukt fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Boligen er tilknyttet privat vassverk, felles med flere nabohus i området.

TG 1 Septiktank

Slamavskiller med 3 tette tanker og filtrert overløp til terreng.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2005

Kommentar

Ca årstall

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Uthus på ca 5 m² i hage. Oppført i trekonstruksjoner med furubord på gulv, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med shingelpapp, vindu av treverk med koblet rammer. Inngangsdør av treverk. Det er noe fuktmerker på trekonstruksjoner, normal, enkel standard.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/217 m²

Enebolig: 5 Soverom, 2 Gang, Hall, Vindfang, Vaskerom, 4 Bod, Stue, Kjøkken, Bad

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende på Stavset vest for Stette. Eiendommen ligger i et område med noe spredt boligbebyggelse og mindre småbruk, og boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er ca 5 km til Stette, ca 10 km til Skodje og Digerneset næringspark. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stettevika 33 ,6260 SKODJE 201 m² 1994 3 sov	07-07-2025	5 650 000	5 800 000		5 800 000	28 856
2 Tennfjordneset 228 ,6264 TENNFJORD 184 m² 1975 3 sov	08-04-2024	4 900 000	4 900 000		4 900 000	26 630
3 Eidsvikvegen 111 ,6264 TENNFJORD 206 m² 1934 3 sov	27-05-2025	5 400 000	5 250 000		5 250 000	25 485
4 Langhaugane 18 ,6264 TENNFJORD 175 m² 1997 3 sov	19-05-2025	4 400 000	4 900 000		4 900 000	24 873
5 Tennfjordvegen 189 ,6264 TENNFJORD 225 m² 1959 5 sov	15-05-2025	5 200 000	5 175 000		5 175 000	22 021
6 Stettevika 66 ,6260 SKODJE 226 m² 1919 5 sov	29-05-2025	5 750 000	5 300 000		5 300 000	21 901
7 Lyngholmvegen 239 ,6057 ELLINGSØY 146 m² 1959 2 sov		3 190 000				20 449
8 Ellingsøyvegen 1615 ,6260 SKODJE 202 m² 1965 3 sov	19-06-2025	3 390 000	3 000 000		3 000 000	13 889

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 240 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

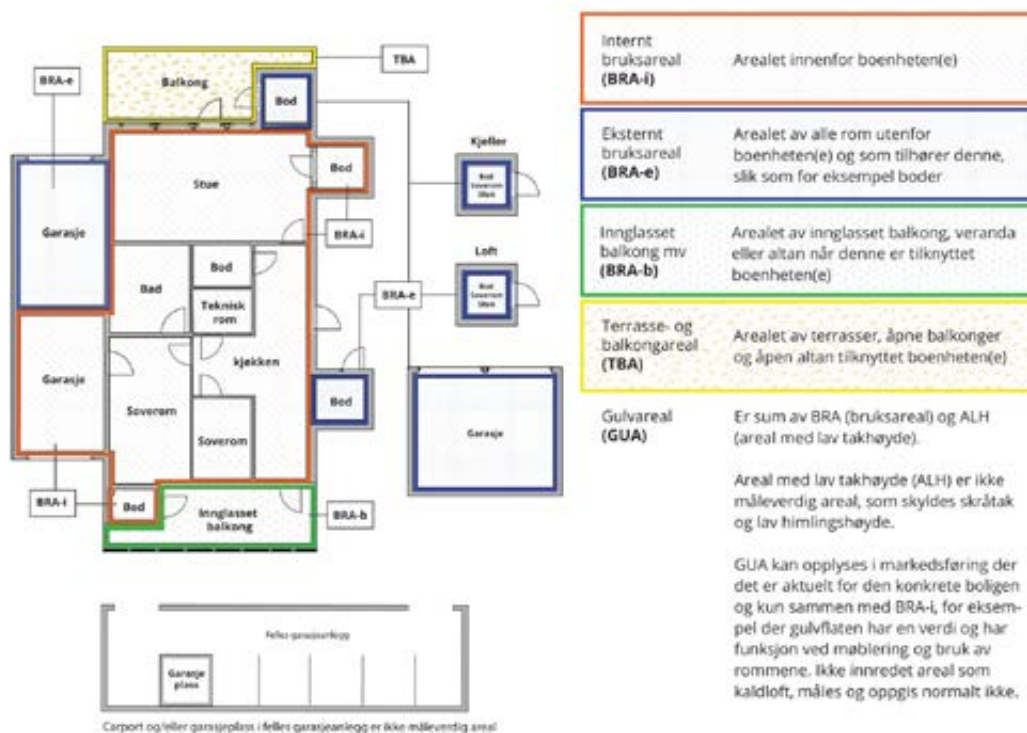
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	104			104	
1. etasje	113			113	22
SUM	217				22
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Hall, Vindfang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent bruksendring på 2 disponible rom som er ominnredet til 2 soverom i underetasje. Datert 3.9.2025
I 1. etasje er delevegg mellom stue og kjøkken fjernet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er litt lite vindu i ene soverommet i underetasje i forhold til lysforhold.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	37
Uthus	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Einar Stafset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	548	14		0	867.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Stavset 76							
Hjemmelshaver							
Stafset Einar Arne, Reiten Bente Helen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stavset vest for Stette og ligger i et område med noe spredt boligbebyggelse og mindre småbruk. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er ca 5 km til Stette, ca 10 km til Skodje og Digerneset næringspark.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate. Adkomst til eiendommen går over nabotomt.

Tilknytning vann

Privat vassverk, felles med flere nabohus i området.

Tilknytning avløp

Slamavskiller med 3 tette tanker og filtrert overløp til terreng.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert men avsatt til LNF-formål med spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, terrasseplating og plenarealer med diverse beplantning. Det er oppført et lite uthus på eiendommen. Det er begrenset med parkeringsplasser på tomten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	14.08.2025		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner	14.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	14.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	18.04.2001		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.03.2002	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	04.09.2025	Godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL7853>

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 Moa	
Oppdragsnr.	
2-0170/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bente Helen Reiten	Einar Arne Stafset

Gateadresse	
Stavset 76	
Poststed	Postnr
SKODJE	6260

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0170/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

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

Har ingen andre informasjon

Arbeid utført av

Rønnestad

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gikk over det elektriske og det ble utført fornedrelse av elektrikker

Arbeid utført av

Nordvestnett

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

Utført av elektriker

Filer

[Email_20250725_094904.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har ingen annen info, firma gikk konkurs noen år etter huset var ferdig
Arbeid utført av	Vestbohus

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

Beskrivelse	Innredet ett soverom i kjeller
-------------	--------------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Søknad er sendt juli 2025
-------------	---------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Ikkje kommunalt vann Eget kloakkanlegg

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Helen Reiten	d7e53540cfbe3ea6e26ee fe0c7dc149c5ab04151	25.07.2025 08:30:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Arne Stafset	ee238ef55ea3996ceb0c9 9767195af15a0c19f90	25.07.2025 08:32:02 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Stavset 76

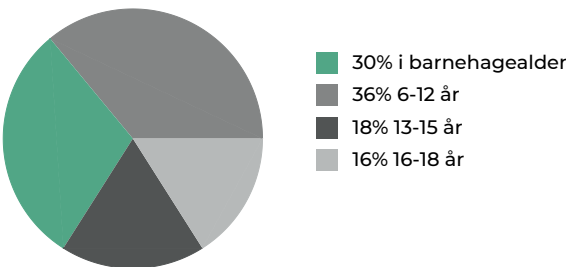
Offentlig transport

🚏 Stavset	4 min 🚶
Linje 230	0.4 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	28 min 🚗

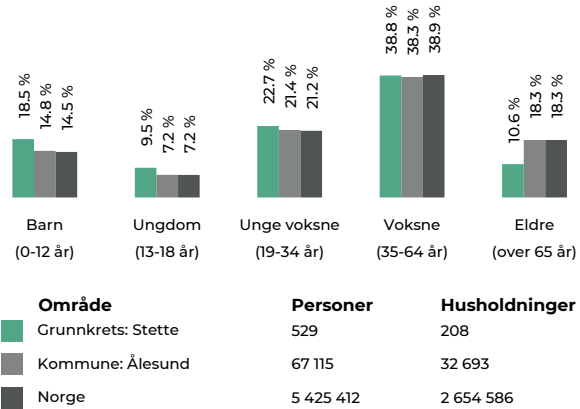
Skoler

Stette Montessoriskule (1-7 kl.)	4 min 🚗
57 elever, 4 klasser	4 km
Stokke skole (1-7 kl.)	8 min 🚗
135 elever, 9 klasser	8.4 km
Vik skole (1-7 kl.)	10 min 🚗
135 elever, 9 klasser	11.8 km
Skodje barneskule (1-7 kl.)	11 min 🚗
231 elever, 15 klasser	11.3 km
Skodje ungdomsskule (8-10 kl.)	11 min 🚗
165 elever, 8 klasser	11.1 km
Spjelkavik videregående skole	20 min 🚗
492 elever	22.7 km
Borgund vidaregåande skole	21 min 🚗
730 elever, 54 klasser	23.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

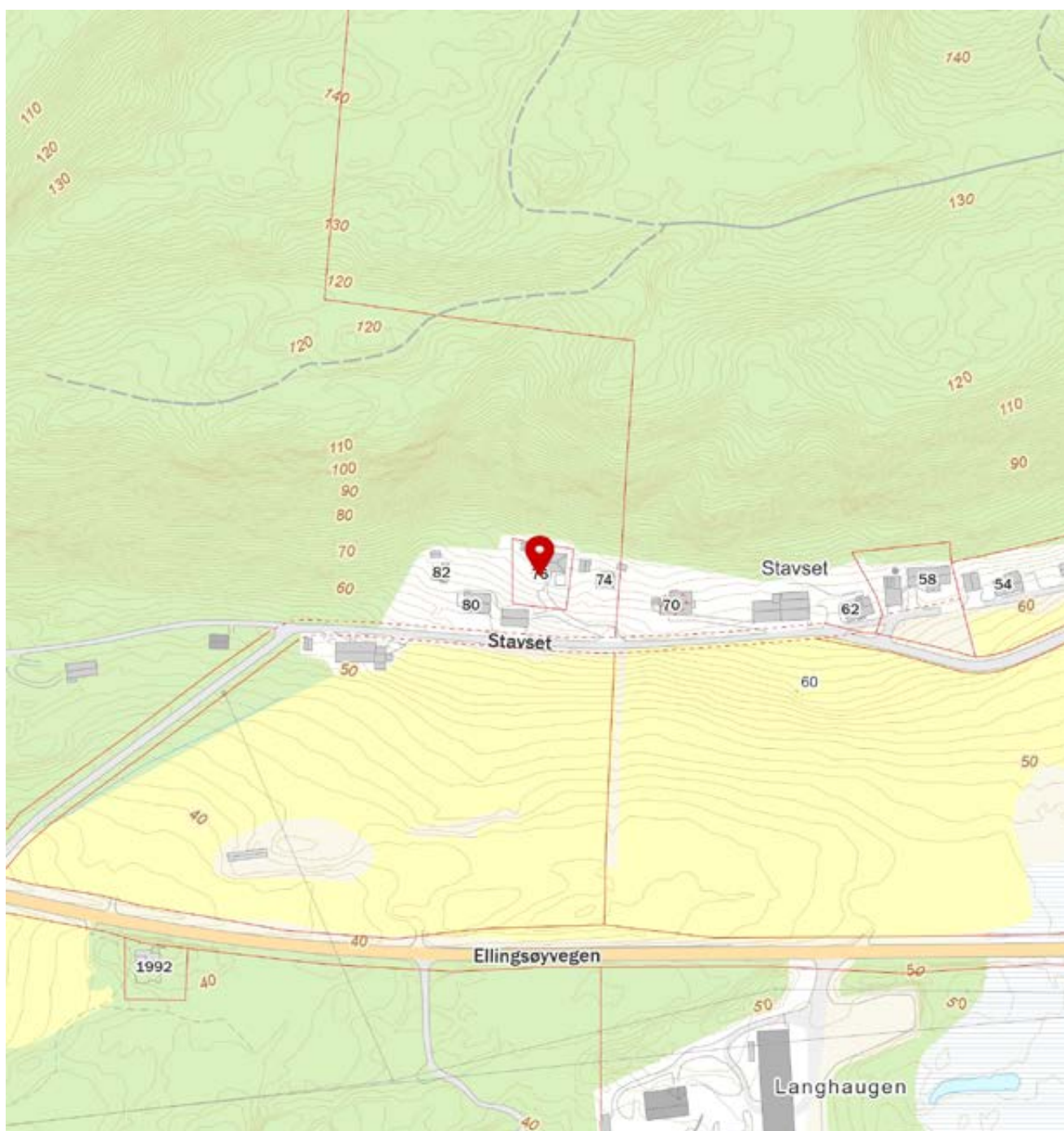
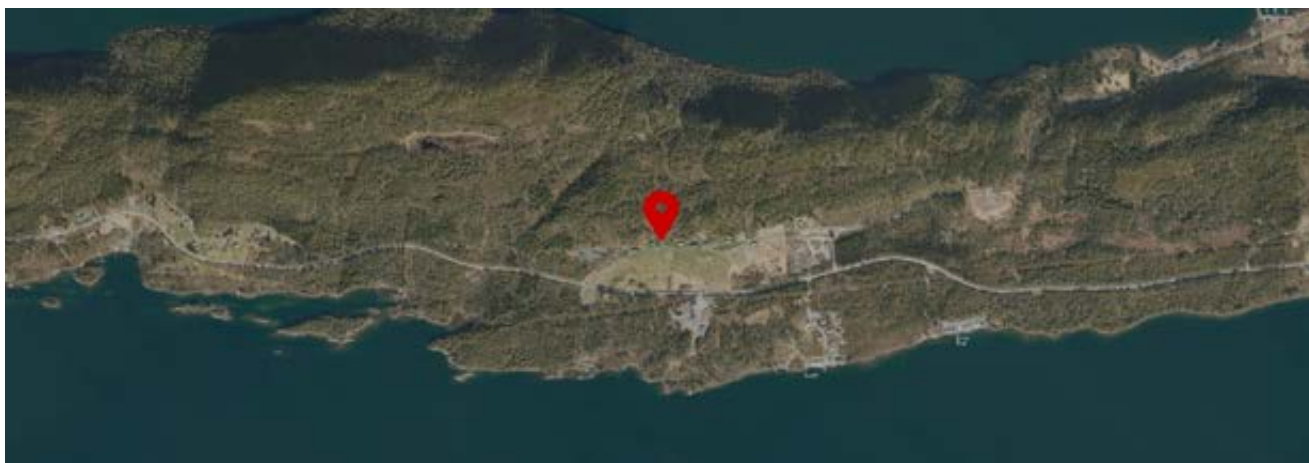
Stette barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
38 barn	4.5 km
Stokke Maritime Fus barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
92 barn	8.1 km
Tennfjord barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
71 barn	9.8 km

Dagligvare

Spar Ellingsøy	7 min 🚗
Post i butikk, PostNord	8 km
Bunnpris Vatne	8 min 🚗
Søndagsåpent	9.3 km

Sport

🏠 Stette Montessoriskule	4 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	4 km
🏠 Tennfjord skule	8 min 🚗
Aktivitetshall	3.8 km
🏊 Aktiv Trening Digernes	11 min 🚗
🏊 Tren Vatne	12 min 🚗



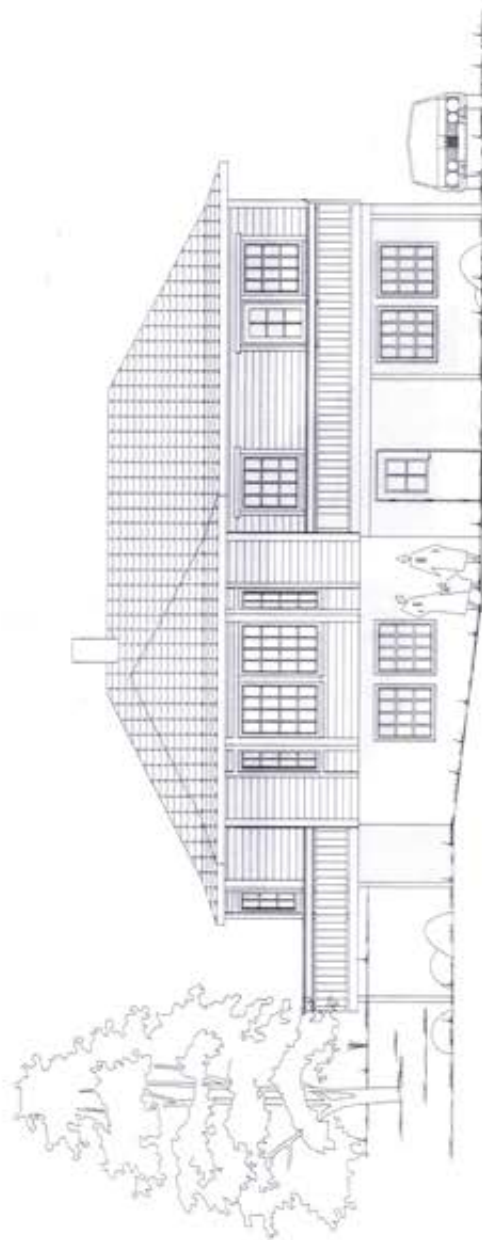


GODKÄNT PÅ DEN VILKÅR SOM GÄR
FRÅN ÅR 1968/1969. 10/10/01
SEKORR BARNINGRÅD DEN 4/15 1968
P. Lid

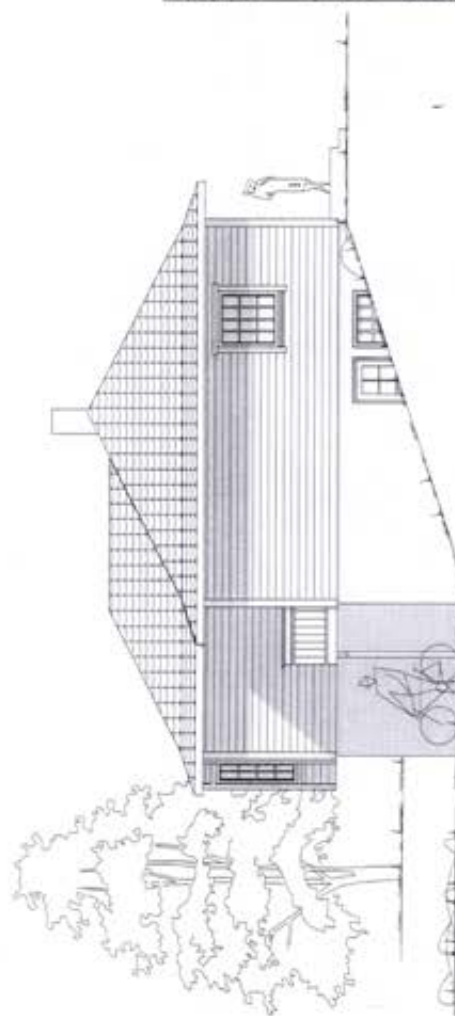
SKODJE KOMMUNE		18 APR. 2001	
TJENEST AVD.		48/14 L-12	
876		01/00487	

REV	ANT	REV GJELD	140	19.03.01	2010	2010
TITTEL			PLAN 1.ETG. OG SNITT AA			
TILFØRSEL			BENTE REITEN OG EINAR ARNE STAFSETH, STAVSET, Byggekommune: SKODJE			
KUNST			MURGAARD AS, BOKS 7776, 6022 ALESUND, Tlf: 70172110, Fax: 70172121			
FORHÅLLER			SAGNUMMER			
BOLIGSENTERET MØRE AS			2052			
POSTBOKS 7132 SPJELKAVIK			PROJEKTNUMMER			
6022 ALESUND			V012052			
			MAKES HUS TYPE			
			V1640			

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I



FASADE SYD

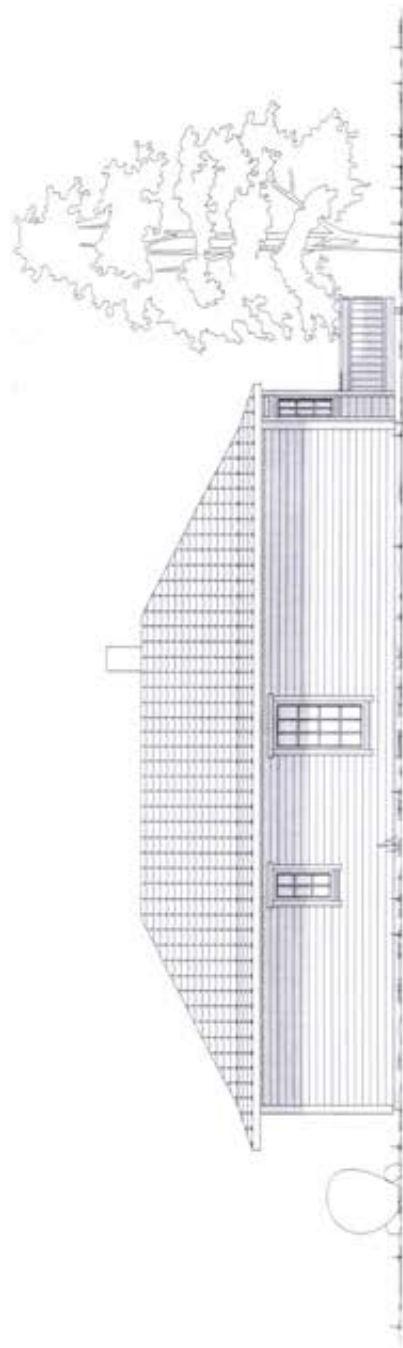


FASADE ØST

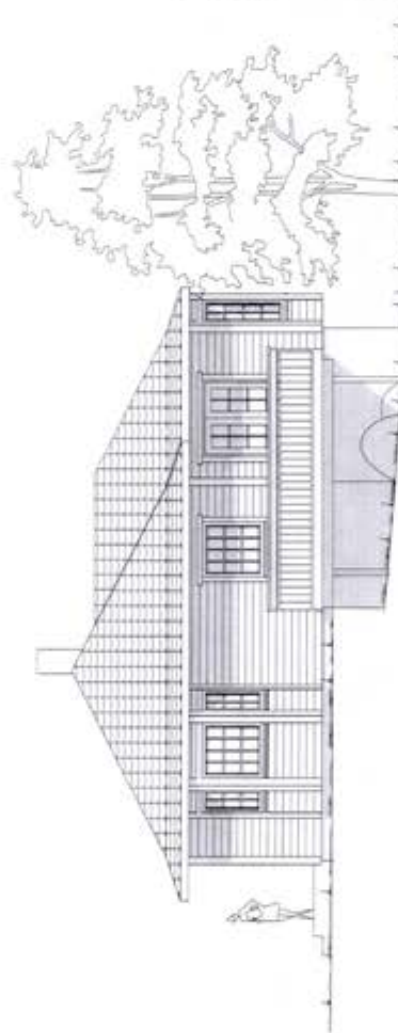
SKODJE KOMMUNE TEKNISKE	
18 APR 2001	48/4
01/00487	L42

REV	ANT	REV GJELDER	18.03.01	SKODJE
TITTEL		MÅL: 1:100		
FASADER		DATO: 05.02.2001		
BENTE REITEN OG EINAR ARNE STAFSETH, STAVSET, Byggekommune: SKODJE		TEKNISKE		
TEKSTADEN/STAVSET		TEKNISKE		
ARBEIDSTITTEL		TEKNISKE		
MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ALESUND, TEL: 70172110, FAX: 70172121		E-post: murgaard@murgaard.no		
BOLIGSENTERET MØRE AS POSTBOKS 7132 SPJELKAVIK 6022 ALESUND		SAGNRUMMER		
2052		PROJEKTFRAME		
V012052		BASIS RUSTYPER		
V1640				

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I



FASADE NORD

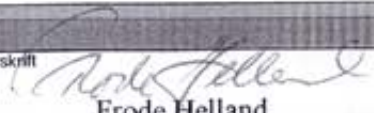


FASADE VEST

SKODJE KOMMUNE TEKNIK AVD.	
48/14	18 APR. 2001
07/00487	252

REV	ANT	REV GJØRDER	19.03.01	252	FR
TITTEL		MÅL 1:100			
FASADER		DATO 05.02.2001			
TEKST		TEGN 252			
BENTE REITEN OG EINAR ARNE STAFSETH, STAVSET, Byggekommune: SKODJE		KONTROLL FR			
ARKITEKT MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ALESUND, Tlf: 70172110, Fax: 70172121		TEGN NR. 02			
FORMANGLER		E-post: murgard@murgard.no			
BOLIGSENTERET MØRE AS POSTBOKS 7132 SPJELKAVIK 6022 ALESUND		SARNUMMER 2052			
BOLIGSENTERET MØRE AS		PROJEKTNUMMER V012052			
BOLIGSENTERET MØRE AS		BAGG HESTYPE V1640			

TEGNENGEN NÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I

Kommune SKODJE KOMMUNE 6260 SKODJE		Ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarleg søker (namn, adresse) Boligsenteret Møre AS postboks 7132, spjelkavik 6022 Ålesund		Tiltakshavar (namn, adresse) Einar Arne Stafseth og Bente Reiten Stavset 6260 Skodje	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eigedom/adresse Stavset	Gnr 48	Bnr 14	
SPESIFIKASJON			
Kva slag bygg/tiltak Bustadhus/ Nybygg			
Vedtak gjort av Teknisk Utval		Vedtak dato 04.05.01	Saksnr DS 0012/01
Dato sluttkontroll 14.03.02	Kontrollansvarleg Ståle Vegsund		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93).		
UNDERSKRIFT			
Stad Skodje	Dato 20.03.2002	Stempel/underskrift  Frode Helland	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon Anvarleg søker	Namn Boligsentert Møre As	Adresse boks 7132, Spjelkavik, 6022 Ålesund	
Funksjon	Namn Skodje Likn. kontor	Adresse Skodje	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	

Einar Arne Stafset
Stavset 80
6260 Skodje

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/11072, 25/101889	L42	03.09.2025

Gbnr. 548/14 - Vedtak - Stavset 76 - Bruksendring kjeller

Behandling:

Delegert sak nummer: 910/25	Dato: 03.09.2025
-----------------------------	------------------

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Gbnr. 548/<14 Stavset 76
Tiltakshaver:	Einar Arne Stafset
Søknad komplett:	06.08.2025

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Tiltaket er søknadspliktig jf. Plan og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d

Saksopplysninger

Vi viser til søknad uten ansvarsrett mottatt hos oss 06.08.2025. Søknaden var komplett 06.08.2025.

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:

1. Uregulert eiendom
2. Arealdelen av kommuneplan for Skodje 2019 - 2029 med bestemmelser, gjeldende fra 14.03.2019

Eiendommen er i kommuneplan regulert til spredt boligbebyggelse.
Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ingen endringer.

Tiltaket er ikke nabovarslet. Bruksendringen innebærer innvendig endring, og vil ikke påvirke naboeiendommer. Det vurderes at tiltaket «ikke, eller i liten grad» vil berøre interessene til naboer og gjenboere, jf. Pbl. § 21-3 annet ledd. Tiltaket er følgelig unntatt kravet om nabovarsling.

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad uten ansvar mottatt hos oss 06.08.2025 . Søknaden var komplett 05.08.2025

Det er søkt om bruksendring i kjelleretasje;

- Disponibelt rom mot vest bruksendres til soverom, målt 8,4 m2.
- Disponibelt rom mot øst bruksendres til soverom, målt 13.2 m2.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Vi vurderer tiltaket til å være innenfor vedtatte planer.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til sin funksjon. Videre mener vi at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Konklusjon

Søknad om bruksendring godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket. Se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.

Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt av bystyret, og blir sendt til deg seinere. Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Vi gjør oppmerksom på at du må søke på nytt om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år. Du må også søke på nytt om arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør også oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen), og at kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli regnet ut fra det areal som er ført i der.

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/11072» og gbnr. 548/14.

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

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

Med hilsen
Espen Aker
Seniorrådgiver
Plan og bygning

Ingve Stokkerei
Juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Gbnr. 548/14 - Søknad om tillatelse til tiltak - Stavset 76 - Bruksendring kjeller
planteikning

BENTE HELEN REITEN
STAVSET 76
6260 SKODJE

Saksnummer	25/4750
Dokumentdato	23.04.2025
Kontrolldato	23.04.2025
Saksbehandler	Tom Arild Sjøholt
Gnr/bnr.	548/14
Adresse	Stavset 76
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiling av skorstein

Vi gjennomførte feiling av skorsteinen i Stavset 76, bruksenhet H0101, 6260 SKODJE den 23.04.2025
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:

Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiling og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:

Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Tom Arild Sjøholt:
Telefon 91 67 01 79
E-post tom.arild.sjoholt@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiling med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Tom Arild Sjøholt
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Bente Helen Reiten
Stavset 76
6260 SKODJE

GODKJENT

Målepunktadresse

Bolighus
Stavset 76
6260 SKODJE
Bueiningsnr:
Målerplassering:
Strømmåler: 5708567270751732

Anleggsnr.
101164-01

Inspektør
Lars Henning Vinje

Utskriftsdato
25.07.2025

Kontrolltype
Inspeksjon/Periodisk

Rapportnr.
2021675

Bente Helen Reiten
Stavset 76
6260 SKODJE

VEDTAK

Målepunktadresse Bolighus Stavset 76 6260 SKODJE Bueiningsnr: Målerplassering: Strømmåler: 5706567270751732	Anleggsnr. 101164-01 Inspektør Lars Henning Vinje	Rapportnr: 2021675 Dato for kontroll: 24.05.2022	Utskriftsdato 29.09.2022 Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk
---	--	---	---

Rapport frå tilsyn utført 24.05.2022, anleggsnr.: 101164-01

I samsvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med heimel i denne lova, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg knytt til Nordvest Nett AS sitt forsyningsnett.

Dykkar anlegg er under offentlig tilsyn som vert utøvd av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynslova §3 og fel §7.

Eit elektrisk anlegg skal vere i ein slik stand at det ikkje byr på fare for liv, helse og materielle verdiar, jf. el-tilsynslova § 2. Nærmare bestemmelsar om krav til anlegget, er gjeve i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

De vert med dette pålagt å rette påviste feil/manglar snarast og seinast innan 28.12.2022,

Jf. el-tilsynslova § 6 og fel § 9. DLE grunngjev vedtaket med at krava i el-tilsynslova § 2 ikkje er oppfylt. Ei nærmare grunngjeving for vedtaket er gjeve i tilsynsrapporten, som viser til kva forskriftskrav som ikkje er oppfylt og kva faktiske funn som ligg til grunn for denne vurderinga.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidlegare motteke Varsel om vedtak frå Elsikkerhet Møre med vedlagt tilsynsrapport som beskriv dei feil/manglar som blei påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikkje motteke merknader fra dykk innan tilbakemeldingsfrist på varselet, og dei påviste feil/manglar er pr. dato ikkje bekrefta retta av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningslova §§ 28 - 36. Klagefristen er tre veker frå De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ein eventuell klage kan sendast til Det lokale Eltilsyn, DLE.

De har rett til å gjere dykk kjent med dokumenta i saka, jf. forvaltningslova §§ 18 -19. Dersom De sørger for retting av påpeikte feil/manglar, og stadfesting vert sendt til Det lokale Eltilsyn, vil saka bli avslutta.

Med helsing
Nordvest Nett AS

Alf Knutsen
DLE ansvarleg.

Dokumentet er etter Nordvest Nett AS sine rutiner godkjent og sendt uten underskrift.

Målepunktadresse Bolighus Stavset 76 6260 SKODJE	Anleggsnr. 101164-01	Rapportnr: 2021675	Utskriftsdato 29.09.2022
Bueiningsnr: Målerplassering: Strømmåler: 5706567270751732	Inspektør Lars Henning Vinje	Dato for kontroll: 24.05.2022	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Påviste feil må rettes av installatør

Sikringsskap

1. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. FEL § 21
Isolasjonsresistansen på kurs 10 er for lav. (0,16Mohm) Kan medføre økt risiko for elektrisk sjokk ved bruk av elektrisk anlegg eller tilkoblet utstyr med feil samtidig med berøring av annet jordet elektrisk anlegg eller utstyr eller annen anleggsdel med jordforbindelse. Det kan også medføre fare for varmgang / brann i elektrisk anlegg eller utstyr.

Vaskerom

2. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § 22
Varmgang i ledning i koblingshus på vv bereder. Kan medføre stor risiko for brann ved at det kan oppstå lysbue i installasjon eller tilkoblet utstyr eller at nærliggende brennbare konstruksjoner kan antennes

RETTING ER UTFØRT AV:

Det lokale elektrisitetstilsynet

Dato Underskrift monter

Dato for underskrift

Dato Stempel/underskrift installatør



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 548	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stavset 76 6260 SKODJE			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt	Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
Traktorveg hvit bakgrunn	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus
 Veg	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
Eiendomsteig	 Bebyggd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 548	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stavset 76 6260 SKODJE			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Mast	 Grensepunkt
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig
 Garasje, carport og uthus	 Veg	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 548 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Stavset 76
6260 SKODJE

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Kjøreveg			Eiendomsteig
	Traktorveg midtlinje		Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn			Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Grenselinje nøyaktig måling			Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
	Hjelpelinje fiktiv		Bygningslinje			Låvebru
	Mønelinje		Takkant			Taksprang
	Veranda		Traktorveg			Hekk
	MurFrittstående		MurLoddrett			Steingjerde
	Gjerde		Frittstående mur			Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant			VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		VegAnnenAvgrensning			Høydekurve 1m Ålesund
	Kanal og grøft		Kanal og grøft			Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk			Fritidsbolig
	Garasje, carport og uthus		Veg			

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

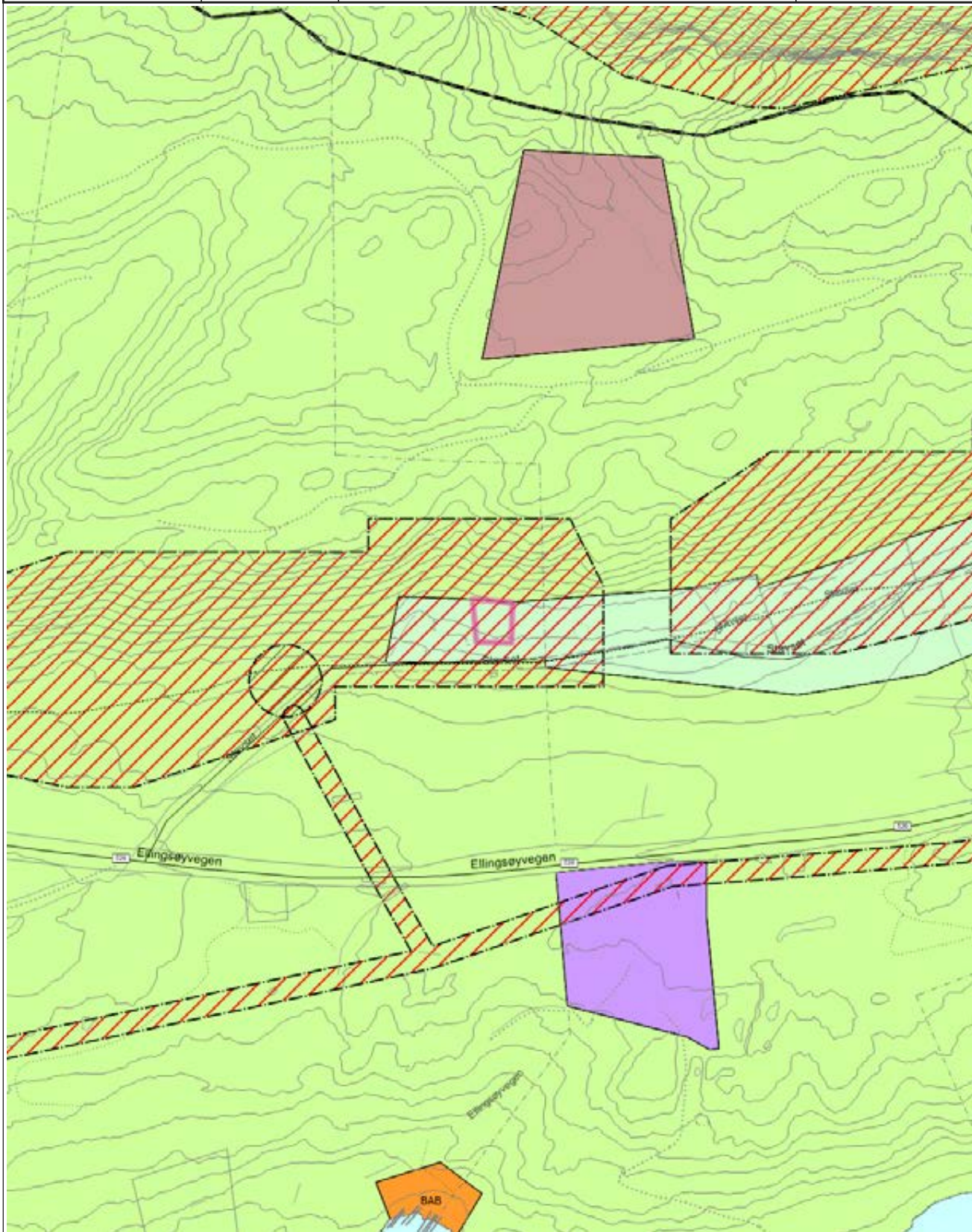
Eiendom: Gnr: 548 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Stavset 76
6260 SKODJE

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Fylkesveg	 Fylkesveg	 Kommunalveg
 Privatveg	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Slipp	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Høydekurve 5m Haram	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant	 Kommunegrense	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Plangrense	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Ras- og skredfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Råstoffutvinning
 Næringsvirksomhet	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
 LNFR for spredt boligbebyggelse	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	 Plangrense
 Grense for arealformål	 Grense for faresoner	 Ras- og skredfare
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 548 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Stavset 76
6260 SKODJE

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	548	14	0	0

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

Temadata - Tettsted

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Tettsted



Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		867.54m ²

Tema uten treff:

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		867.54m ²

Tema uten treff:

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



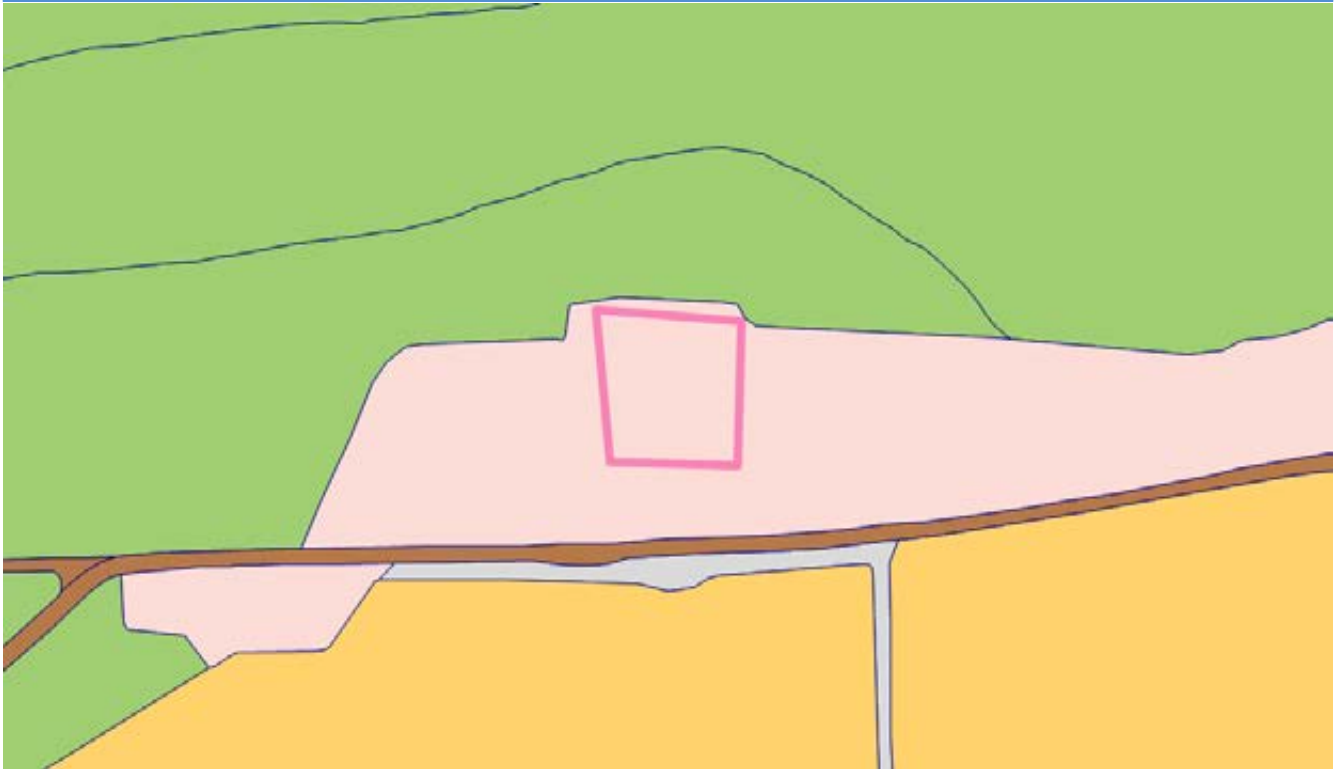
Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		867.54m ²

Tema uten treff:

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

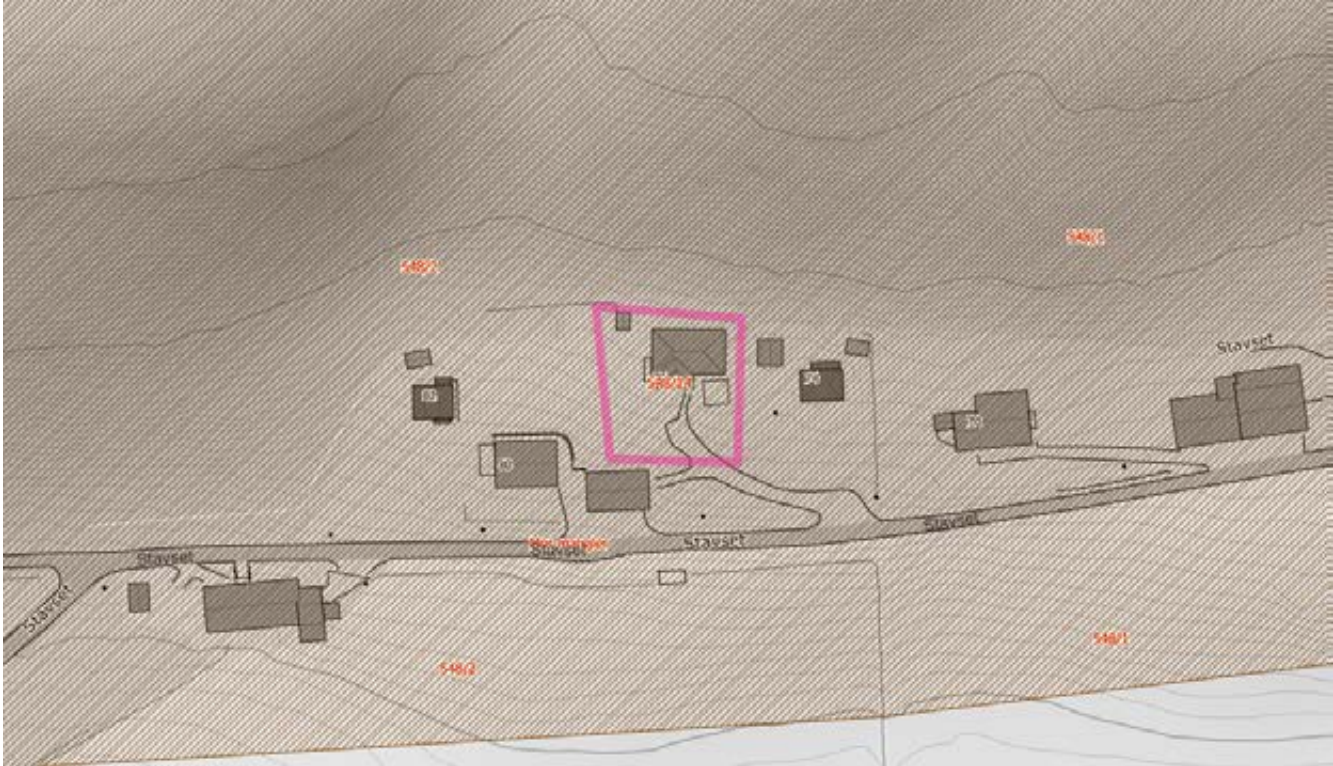


 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Skog	 Åpen fastmark	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		867.54m ²

Tema uten treff:

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



 Artsforekomster

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Artsforekomster	1	x		867.54m ²

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturvernområder - Nasjonalpark	Naturvernområder - Naturreservat
Naturvernområder - Landskapsvernområde	Naturvernområder - Marint verneområde	Naturvernområder - Artsfredning
Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder	Villreinområder



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		867.54m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		867.54m ²

Tema uten treff:

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

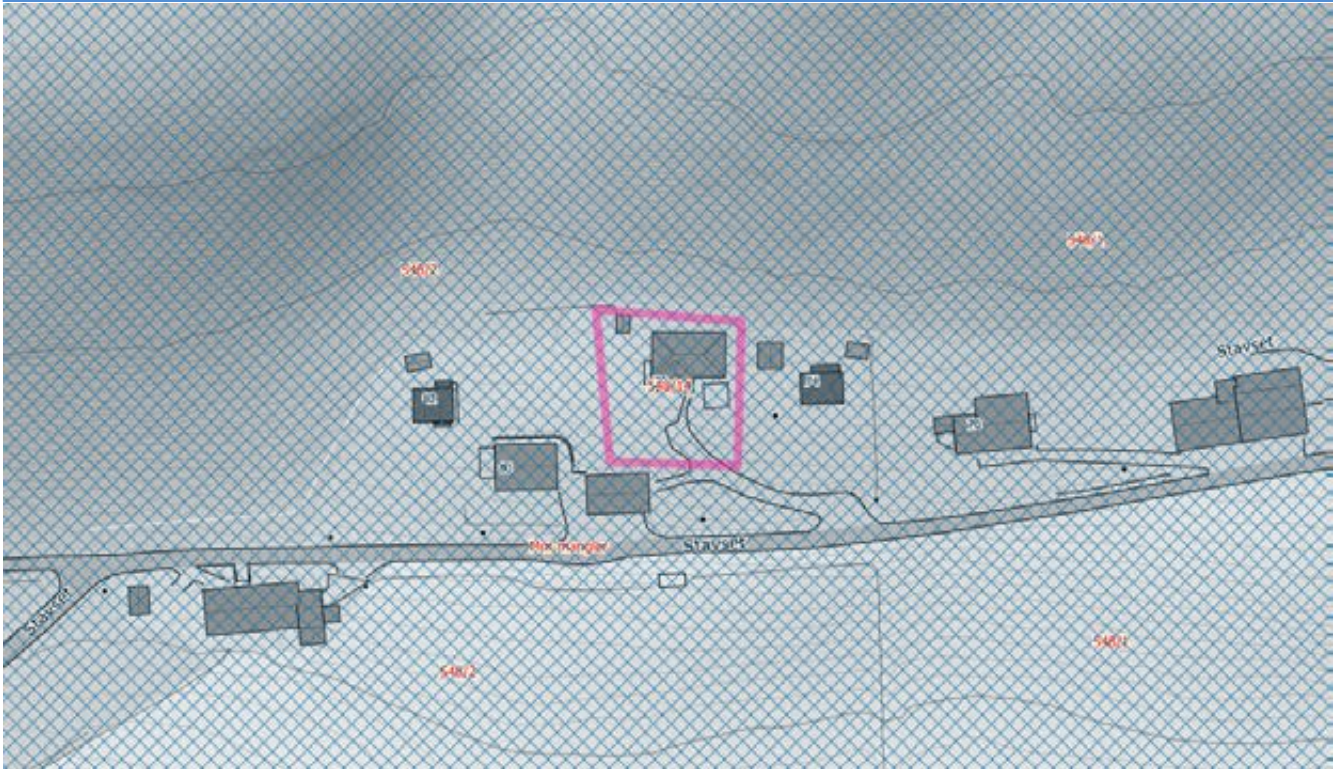


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		867.54m ²

Tema uten treff:

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

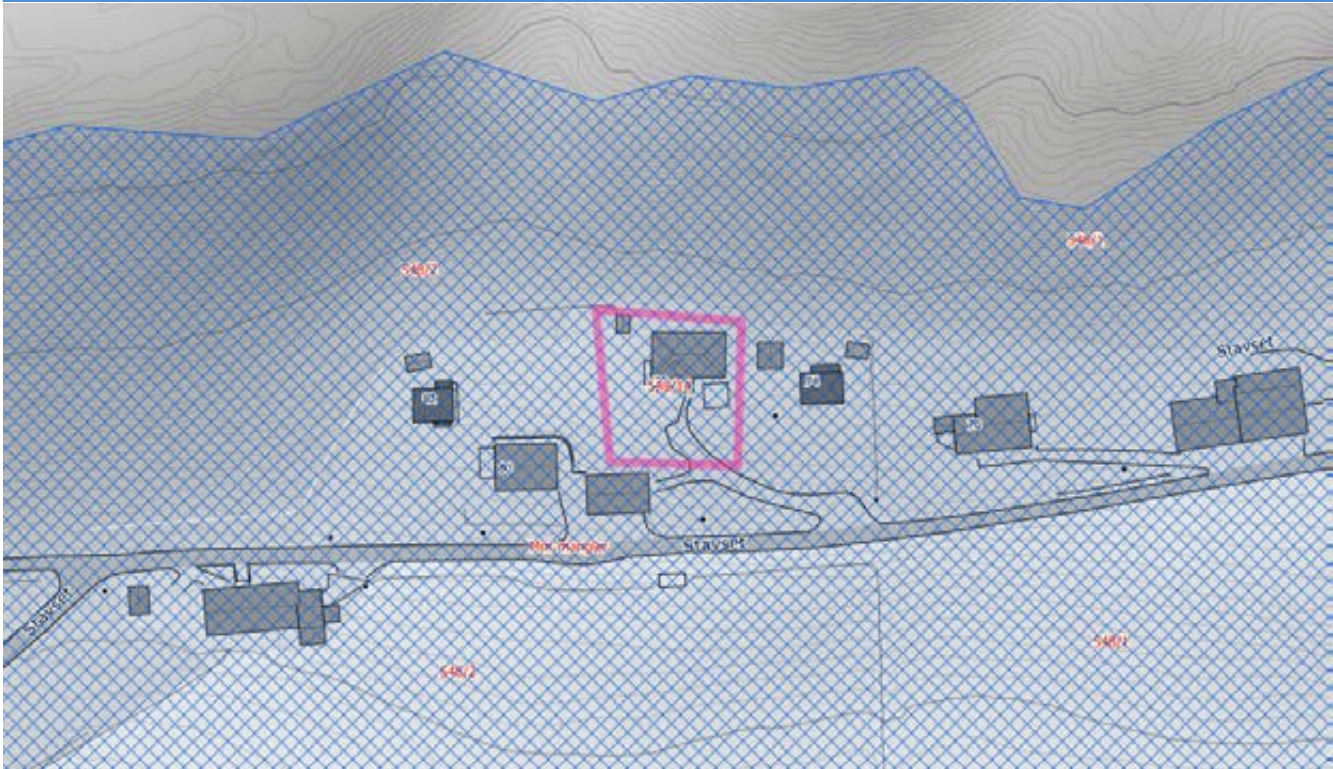


 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		867.54m ²

Tema uten treff:

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



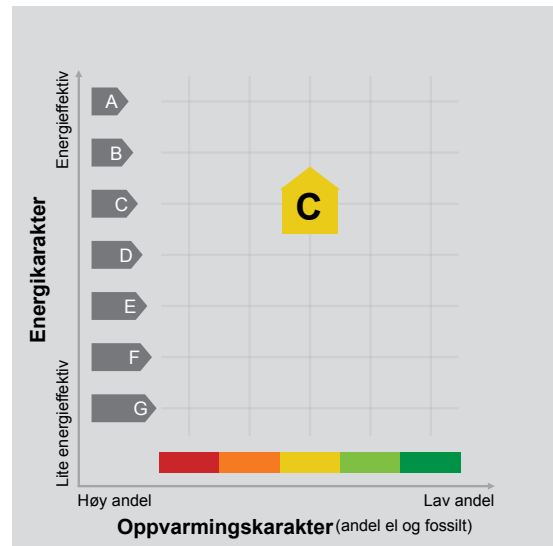
 S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		867.54m ²

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	548	14	0	0	1	867.54m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					1	163.97m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
LNFR for spredt boligbebyggelse					Nåværende	867.54m ²

ENERGIATTEST

Adresse	Stavset 76
Postnummer	6260
Sted	SKODJE
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	548
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21541257
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162898
Dato	01.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 9 008 kWh pr. år

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

9 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2002
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 180
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

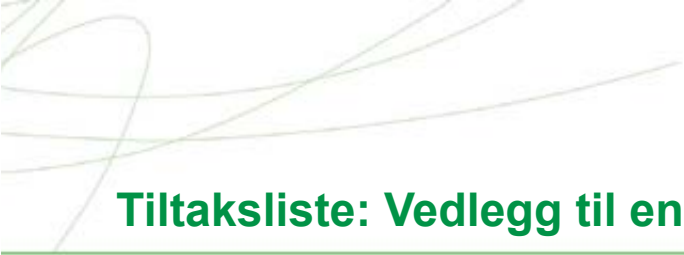
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at 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 12: 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 13: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0170/25

Adresse: Stavset 76, 6260 SKODJE, gnr. 548, bnr. 14 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Lennart Økland Tetlie

Tlf: 91375491

Epost: lennart@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/