

Jensvikvegen 57

SKODJE | ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr. 3 500 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen BRA-i/BRA Total 101/154 kvm NOTAR.NO
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

notar



Jensvikvegen 57

Unik og idyllisk fritidseiendom med flott sjøutsikt og plass til hele storfamilien | 3 anneks | Skjermet beliggenhet

Adresse	Jensvikvegen 57 6260 SKODJE
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Omkostninger	Kr 106 490,-
Totalpris	Kr 3 606 490,-
BRA-i/BRA Total	101/154 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1967
Soverom	3
Etasje	1

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Jensvikvegen 57 – En innholdsrik og høyt beliggende fritidseiendom med flott utsikt over fjord og fjell, flere gjestebygg og flotte uteområder.

Hytten er praktisk innredet på ett plan og inneholder bad, kjøkken, tre soverom, to stuer og gang. Fra stuen er det utgang til veranda hvor du kan nyte den flotte utsikten.

På eiendommen finner du også tre anneks som gir rikelig med ekstra sengeplasser for familie og gjester, eller mulighet for annen bruk etter behov.

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og flere hyggelige soner for rekreasjon. Her finnes både en sjarmerende grillhytte og en flott utestue som forlenger utesesongen og skaper gode rammer for sosiale sammenkomster gjennom hele året.

Velkommen til visning!

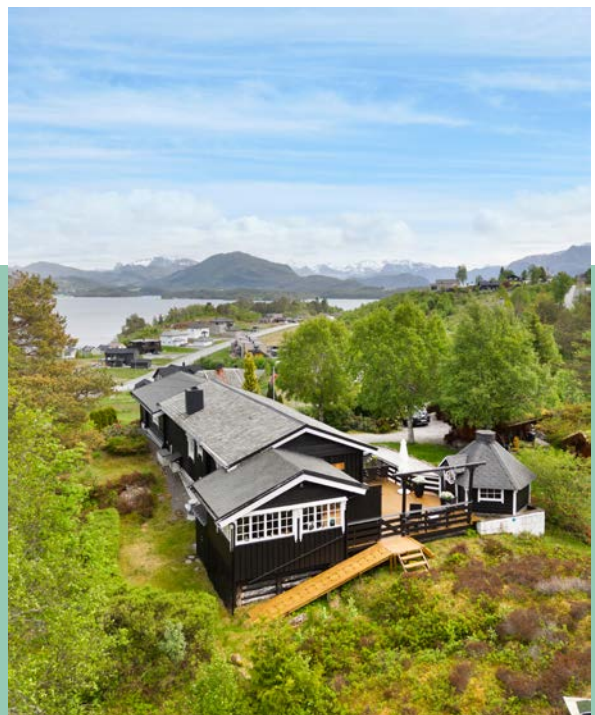
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	45
Vedlegg	47
Budgivning	154

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





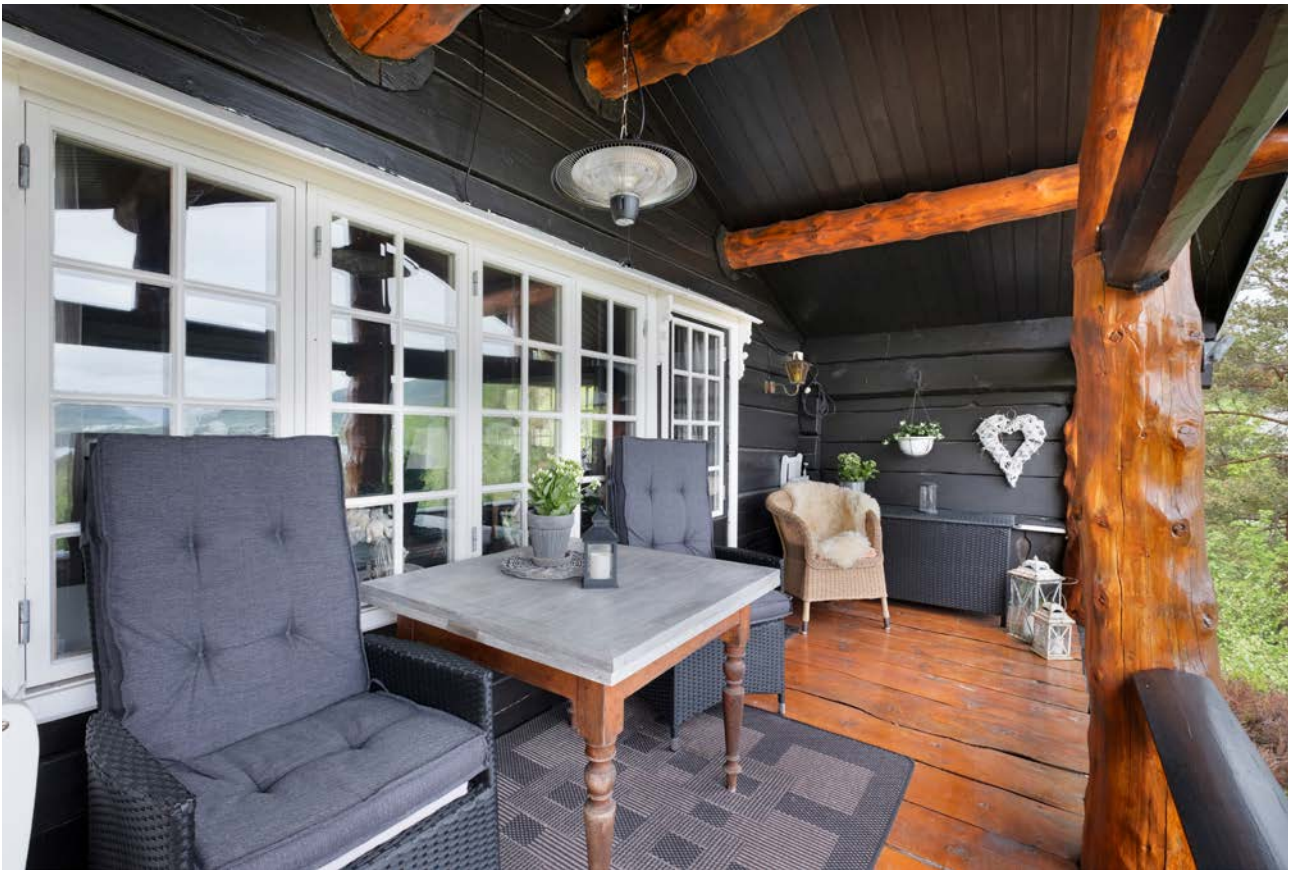






































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Velkommen til en sjelden mulighet – en fritidseiendom som kombinerer det beste av to verdener. Her bor du tilbaketrukket og privat, omgitt av skog og naturskjønne omgivelser som gir en rolig og skjermet atmosfære. Eiendommen ligger landlig til, med naturen som nærmeste nabo – perfekt for deg som ønsker å trekke deg tilbake fra hverdagens mas.

Samtidig er beliggenheten overraskende tilgjengelig. Med kort avstand til hovedvei og Digernes handelsområde, har du enkel tilgang til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og fasiliteter. Eiendommen ligger i nærheten av Digernes Næringspark og Jensvika, og det er kun ca. 15 minutters kjøring til Ålesund sentrum.

For deg som setter pris på sjø og friluftsliv, er det kun ca. 200 meter til sjøen, med gode muligheter for rekreasjon og aktiviteter. I nærområdet finner du også tilbud som Ålesund Golfklubb, Moa Svømmehall og Baronen Bowling – alle innen kort kjøreavstand.

Daglige gjøremål er lett tilgjengelige med dagligvarebutikker som Coop Extra og Rema 1000 Digernes bare få minutter unna. Området har også gode kollektivforbindelser fra både Svorta og Digernesskiftet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, noe som gir en praktisk og trygg løsning.

Her får du en unik kombinasjon av stillhet, natur og privatliv – samtidig som du har alt du trenger innen rekkevidde.

ADKOMST

Eiendommen ligger ved Digernes Næringspark og Jensvika, med kort avstand til handel og servicetilbud. Det er cirka 15 minutters kjøreavstand til Ålesund.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jensvikvegen 57, 6260 SKODJE

OPPDRAGSNUMMER

2-0124/26

SELGER

Bjarne Martin Torset
Bodhild Orvik Torset

MATRIKSEL

Gårdsnummer 531, bruksnummer 48, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

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. Boligdata i den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1.420 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger høyt og har god utsikt over Jensvika og fjellene i horisonten. Eiendommen er opparbeidet med gruset kjøre- og parkeringsareal, plen, beplantning og steinmur.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.05.2026. utført av Ose AS v/ André Ekroll.

BYGGEÅR

1967

BYGEMÅTE

Fritidsboligen er oppført over to etasjeplan, med byggeår i 1964 og senere tilbygget i 1994 og 2005. Underetasjen inneholder boder og en krypkjeller.

Bygningen har en grunnmur av lettklinkerblokker og betong, som er utvendig pusset og malt. Drenssystemet er ikke visuelt synlig.

Veggkonstruksjonen er en kombinasjon av laft og bindingsverk med stående kledning. Et tilbygg mot øst fra 2005 er utført som en laftkonstruksjon, mens resten av bygget, inkludert et tilbygg mot vest fra 1994, består av bindingsverk med stående kledning.

Taket er en saltakkonstruksjon med sperrer og et undertak av tretro fra 1994 og 2005. Taktekingen består av shingelpapp fra 2005 og skiferstein fra 1994.

Takrenner og nedløpsrør er laget av aluminium eller stål. Pipekledningen har beslag fra byggeåret.

Etasjeskillene i bygningen er konstruert av tre. Under boligen er det en blindkjeller/krypkjeller uten støpt gulv eller dampspærre, hvor deler av konstruksjonen er åpen og luftet, mens andre deler er lukket.

Bygningen har vinduer med koblet glass fra 2005 og isolerte 2-lags vinduer fra perioden 2010–2013. Vannbrettene over vinduene er av tre og avsluttet utenpå kledningen. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør med vindusfelt fra 1994, en nyere dør uten vindu, og en malt balkongdør i tre med koblet glass fra 2005.

Eiendommen har verandaer med trebjelker, terrassebord og rekkverk av tre.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Takteking

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

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

Shingeltaket fra 2005 har mer enn halvparten av forventet brukstid brukt opp.

Undertaket under skifersteinen har også mer enn halvparten av forventet brukstid brukt opp.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er registrert rust på flere av beslagene.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag i underkant uten oppbrett er enkelte steder ikke trukket ut til hele vinduets bredde. Det er også hull inn bak kledningen i hjørnet hvor det ikke er fuget, slik det er gjort andre steder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det er observert fuktinnsig og saltutslag i kjeller.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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 05.06.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 1991.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 35 + Antall måneder 5.

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?

Svar: ja.

Beskrivelse: Ved ekstrem regn, litt vannsig, ellers ikke.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Gjort det selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: 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?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Egeninnsats for 30 år side.

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

Svar: ja.

Beskrivelse: I kjeller.

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)? Nei.

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

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

Svar: ja.

Beskrivelse: Åsestranda Elektro.

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Egeninnsats.

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Nei.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/ økt fellesgjeld? Nei.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Nei.

Tilleggs kommentar: Ingen tilleggs kommentar.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2018:

- Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2018

2014:

- Ikea kjøkken

2013:

- isolerte 2-lags vinduer fra 2010-2013 ifølge produksjonsår på produktet

2011:

- Bad ble modernisert
- El.-anlegget har varierende alder og er med automatsikringer fra 2011 i følge eier

2005:

- Tilbygg mot øst
- Bygningen har taktekking av shingelpapp fra 2005
- Vinduer med koblet glass (to glass uten isolasjon) fra 2005 ifølge eier

1994:

- Tilbygg mot vest
- taktekking av skiferstein fra 1994

1993:

- Utvendige vannledninger er av ukjent type og fra 1993

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I henhold til Kommunedelplan for E39/E136 Brusdalen-Vestnes kommunegrense med PLANID: 2022000973, ble det lagt opp til nytt forslag på vei mellom Digneresskifte til Ørskogfjellet. Ved årsskiftet 2022-23 la Statens vegvesen ut et planprogram for kommunedelplanen for ny E39/E136 Digernesskiftet-Ørskogfjellet til høring. I løpet av høringsperioden i 2023 kom det inn forslag til nye veglinjer, som nå er inkludert i planprogrammet og sendt til høring hos regionale myndigheter og interesserte organisasjoner. De nye linjeforslagene, kalt M2, N2, D1.3, og H1+J2, er kostnadsberegnet basert på 2021-verdier for sammenlignbarhet. Spesielt er linjeforslag M2 ment som et alternativ til å unngå at den nye europaveien går gjennom Solnørdaalen.

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 21.05.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 21.05.2026 så er det på eiendommen registrert treff på 10 berørte datasett:

- Berørte datasett (10)
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- Løsmasser
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Temadata - Landbruk - ar5
- Vassdragsområde
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Flom aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred

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

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

MER INFORMASJON

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

OPPVARMING

Til oppvarming har hytten vedovn på stue og kjøkken, samt panelovner.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber.

PARKERINGSFORHOLD

Gruset biloppstillingsplass på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann: Det er privat grunnboret brønn. Det er lagt vannledninger fra eiendommen til kommunalt nett, og kan tilknyttes ved tilknyttingavgift og innmelding hos kommunen.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et område med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

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

FRITIDSBOLIG

Det ble gitt byggetillatelse for eiendommen 05.12.1967.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra byggets opprinnelse datert 04.12.1967, men det er gjort flere endringer i ettertid.

Opprinnelig var eiendommen en mindre hytte bestående av stue, kjøkken, 2 soverom, bod og toalett. Bod og toalett ble slått og omgjort til ett større bad.

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

TILBYGG 1994 MOT VEST 1994

Hytten ble i 1994 tilbygd mot vest med gang, arbeidsrom og soverom. Det foreligger melding om mindre byggarbeid datert 08.11.1993 og byggemeldte tegninger for tiltaket.

I tilknytning til tilbygget ble det oppført terrasse med overbygg. Tiltaket ble meldt som mindre byggearbeid som

ble godkjent ifølge vedtak datert 09.06.1995. Tegningene datert 01.06.1994 samsvarer med dagens bruk. Det er ikke sendt inn ferdigmelding for tiltakene.

TILBYGG MOT ØST 2005

I 2005 ble hytten utvidet mot øst med tilbygg til stuedel. Det foreligger melding om tiltak, godkjenningsvedtak samt byggemeldte tegninger. Det fremgår av vedtaket at ferdigmelding skulle oversendes kommunen, men dette er ikke dokumentert innsendt.

ANNEKS 1

Det foreligger byggemeldte tegninger dataert 28.01.2000, som stemmer med dagens bruk. Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

ANNEKS 2

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 11.01.1994, som stemmer med dagens bruk. Det ble sendt inn melding om mindre byggearbeid for tiltaket 08.11.1993, men det ble ikke sendt inn ferdigmelding til kommunen.

ANNEKS 3

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 11.01.1994, som stemmer med dagens bruk. Det ble sendt inn melding om mindre byggearbeid for tiltaket 08.11.1993, men det ble ikke sendt inn ferdigmelding til kommunen.

GRILLHYTTE

Grillhytten ble i følge eir oppført ca. 1998. Det foreligger ingen byggesøknad, melding eller øvrig dokumentasjon for tiltaket. Bygget er ikke registrert hos kommunen, og vil kreve innsendt ferdigmelding.

LOVLIGHET

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

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

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

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

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

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

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 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.

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

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

INNHold

1. etasje: Gang, 2 stuer, kjøkken, bad og 3 soverom. Verandaer på ca. 57 m² med tilkomst fra stue.

Underetasje: 2 boder med utvendig tilkomst på tilsammen 11 m².

Anneks 1 på ca. 18 m² innredet med ett soverom-

Anneks 2 på ca. 10 m² innredet med en stue.

Anneks 3 på ca. 6 m² innredet med ett soverom.

Grillhytte på ca. 8 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Ose AS v/ André Ekroll.

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD

Badet har laminat på gulvet, våtromsplater på veggene og malt panel i taket. Rommet er utstyrt med lys innredning, speil, gulvtoalett og dusjkabinett. Det er verken membran eller sluk i gulvet.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat og furugulv.

Vegger: Malt trepanel og laft.

Himling: Malt trepanel og ubehandlet trepanel.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber med plastkappe fra byggeår.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast. Anlegget er delvis skjult.
- Ventilasjon: Bygningen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1993 og er tilkoblet strøm via stikkontakt. Det er også montert en trykktank fra 1998.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Måling er utført på følgende rom:
- Gangen, her er det målt ca. 10mm høydeforskjell innenfor 2 m målelengde og gjennom hele rommet er det målt 20mm høydeforskjell
- Stuen, her er det målt ca. 5 mm høydeforskjell gjennom hele rommet

- Innvendig - Rom Under Terreng

- Avvik: · Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er observert fuktmerker på betonggulvet, og eier informerer om fuktinnslag ved kraftig nedbør.
- I tillegg er det registrert saltutslag.

- Kjøkken - Etasje - Kjøkken > Overflater og innredning

- Avvik: · Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er observert fuktskjolder rundt avløpet som går inn i vegg under vasken.
- Ved befaring ble det ikke målt forhøyet fukt rundt fuktskjoldene.
- Eier har opplyst at det tidligere har vært en lekkasje på avløpsrøret, som nå skal være utbedret.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig - Pipe og ildsted

- Avvik: · Pipevanger er ikke synlige.
- Tre av fire pipevanger er synlige. Én side vender mot yttervegg og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Våtrom - Etasje - Bad - Generell

- Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderomsplatene mangler bunnlist. Det er heller ikke tett i overgangen mellom vegg og gulv, siden det ikke er membran på gulvet.
 - Rommet har laminat på gulvet, og det er registrert ca. 10 mm høydeforskjell med motfall fra dørkarm til ytterkant av dusjkabinett.
 - Det er ingen varmekilde i gulvet.
 - Ingen sluk i rommet.
 - Avløp og vannrør har gjennomføringer i etasjeskille uten tetting.
 - Ingen mekanisk avtrekk på badet.
 - Fra kjeller er det registrert fuktmerke rundt avløpet til dusj, men det var tørt på befaringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

· Det er lekkasje fra rør.

Det er registrert drypplekkasje fra et rør i kjelleren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: · Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin, integrerte komfyr og frittstående kjøle- og kjøleskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Hytten kan selges dels møblert.

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: 101 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 154 m²

TBA: 57 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 m² 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 101 m² Gang, 2 stuer, kjøkken, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m² Verandaer.

ANNEKS 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Soverom.

ANNEKS 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Stue.

ANNEKS 3

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Soverom.

GRILLHYTTE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Grillhytte.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

HYTTE

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom kjelleren på grunn av skjevhet på gulv mot grunn. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Det er også krypkjeller som ikke er tilgjengelig til som umuliggjør oppmåling.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Godkjente tegninger levert av kommunen er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann. Meglerpakke blir innhentet etter tilstandsrapport er gjennomført.

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

ANNEKS 1

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

ANNEKS 2

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

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

ANNEKS 3

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

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

GRILLHYTTE

Arealet i dette bygget er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 939,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkludere hytte fritidsrenovasjon og avløpsgebyr.

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 395,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 147 769,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 87 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 106 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 606 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1967/106820-2/58 12.12.1967 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs. Gjerdeplikt påhviler parsellen. Andre setter en hos en nevnt har ikke parsellen.???

GRUNNDATA

1967/106820-1/58 12.12.1967 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 531 BNR: 8

2020/1201221-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1529 GNR: 31 BNR: 48

2024/202968-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 531 BNR: 48

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1967/106820-3/58 12.12.1967 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 531 BNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 531 BNR: 180

Bestemmelse om vannledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Parsellen har veirett over hovedbrukets eiendom. Veien skal føres fra parsellens nordøstre hjørne og fram til byggdeveien.

Parsellen har rett til å ta ut vann og føre dette fram til parsellen over hovedbrukets grunn.

Gjerdeplikten påhviler parsellen.

1968/104614-1/58 06.12.1968 FORKJØPSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 531 BNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 531 BNR: 180
AREALET VESTENFOR PARSELLEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Utenom de rettigheter som er nevnt i skylddelingsforretningen, får eierne av parsellen forkjøpsrett til arealet som ligger vestenfor eiendommen.

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

GRUNNBOKSDATO

02.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

5013978

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

09.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no
Mobil: 476 07 840

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: ole@notar.no

Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler 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 meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler 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 meidler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger 1967
- Byggemeldte tegninger tilbygg mot vest 1995
- Byggemeldte tegninger tilbygg mot øst 2005
- Byggemeldte tegninger anneks 1 2000
- Byggemeldte tegninger anneks 2 1994
- Byggemeldte tegninger anneks 3 1994
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energijattest

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

BUDGIVNING

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

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

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

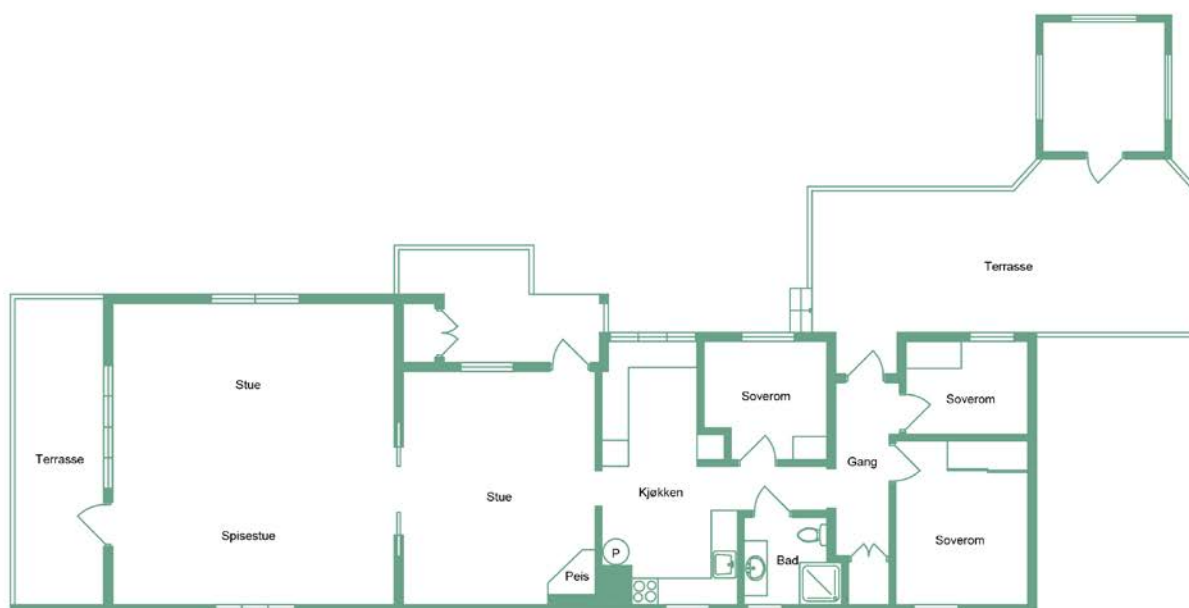
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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



Jensvikvegen 57

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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




Vedlegg

JENSVIKVEGEN 57

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger 1967
- Byggemeldte tegninger tilbygg mot vest 1995
- Byggemeldte tegninger tilbygg mot øst 2005
- Byggemeldte tegninger anneks 1 2000
- Byggemeldte tegninger anneks 2 1994
- Byggemeldte tegninger anneks 3 1994
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Hytte

 Jensvikvegen 57, 6260 SKODJE

 ÅLESUND kommune

 gnr. 531, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 22361-1045

Eiendomsverdi ref nr: VX3458

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: André Ekroll

Vår ref: TBV-26-115



**OSE**
Råd som realiserer visjoner


PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGETEKNIKK OG PROSJEKSTYRING
TAKST


Medlem av
Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

André Ekroll

André Ekroll

Uavhengig Takstingeniør

andre@oseing.no

986 91 947



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over to etasjeplan, hvor underetasje/kjeller inneholder boder samt krypkjeller. Boligen ble oppført i 1964 og senere påbygget i 1994 og 2005. På eiendommen er det i tillegg tre annekst og en grillhytte.

Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2 og TG3, og det må påregnes vedlikehold samt utbedring av enkelte forhold.

Sammendraget gir ikke en fullstendig beskrivelse av eiendommen. Det vises til de enkelte punktene i rapporten for nærmere og utfyllende informasjon.

Hytte - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har takteking av shingelpapp fra 2005 og skiferstein fra 1994 men ukjent undertak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, noen av rørene er ført direkte på drenering og noen er ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Pipekledning med beslag fra byggeår.

Kombinasjon mellom laft og bindingsverk med stående kledning. Påbygget mot øst fra 2005 er utført som laftkonstruksjon. Resten av bygget er bindingsverk med stående kledning, delvis fra byggeår, samt påbygg mot vest fra 1994.

Saltakkonstruksjon av sperrekonstruksjon og undertak av tretto fra byggeårene 1994 og 2005.

Vinduer med koblet glass (to glass uten isolasjon) fra 2005 ifølge eier, samt isolerte 2-lags vinduer fra 2010–2013 ifølge produksjonsår på produktet. Vannbrett over vinduene av tre er avsluttet utenpå kledning/laft.

Bygningen har en malt hovedytterdør med et lite vindusfelt fra 1994, en nyere dør uten vindu, samt en malt balkongdør i tre fra 2005 med koblet glass.

Verandaer med trebjelker og terrassebord, samt rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furugulv. Veggene består av malt trepanel og laft, mens himlingene har malt trepanel.

Etasjeskille av tre.

Bygningen har mursteinspipe, vedovn på stue og kjøkken.

Gulvet og vegger i kjeller er av betong.

Under boligen er det en blindkjeller/krypkjeller uten støpt gulv og uten dampsperre. Deler av konstruksjonen er en åpen, luftet konstruksjon med "gjerde" foran, mens andre deler er lukket, slik at det ikke er mulig å undersøke hele konstruksjonen.

I boligen er det montert malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har laminat på gulvet, våtromsplater på veggene og malt panel i taket.

Rommet er utstyrt med lys innredning, speil, gulvtoalett og dusjkabinett.

Badet kan ikke sammenlignes med et moderne våtrom, da det verken er membran på gulvet eller sluk i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lys Ikea-innredning fra ca. 2013 ifølge eier, med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp og stekeovn. Ikke-integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin og kjøll/frys-skap.

Over induksjonstoppen er det kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber med plastkappe fra byggeår.

Avløpsrør er av plast, anlegget er delvis skjult og uten dokumentasjon, TG er vurdert utfra opplyst alder og observasjoner forøvrig.

Bygningen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 1993 som er tilkoblet strøm via stikkontakt. Det er også montert trykktank fra 1998.

El.-anlegget har varierende alder og er med automatsikringer fra 2011 i følge eier

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker/betong, og er utvendig pusset og malt.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og fra 1993. Det er privat grunnboret brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger levert av kommunen er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann. Meglerpakke blir innhentet etter tilstandsrapport er gjennomført.

Anneks 1

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Anneks 2

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Anneks 3

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

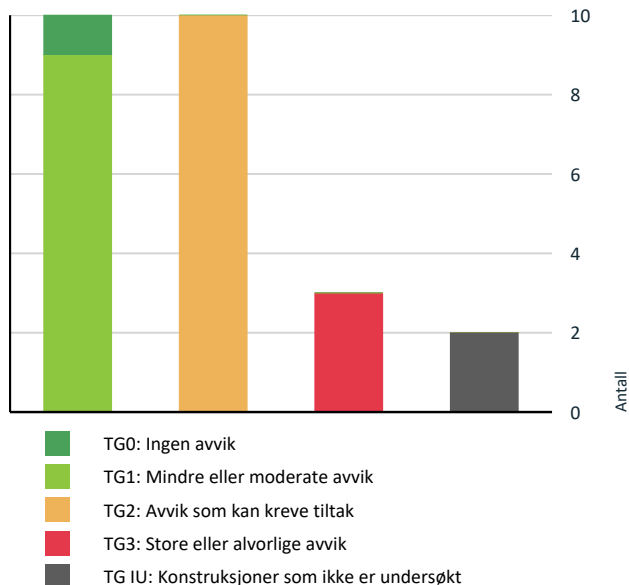
Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

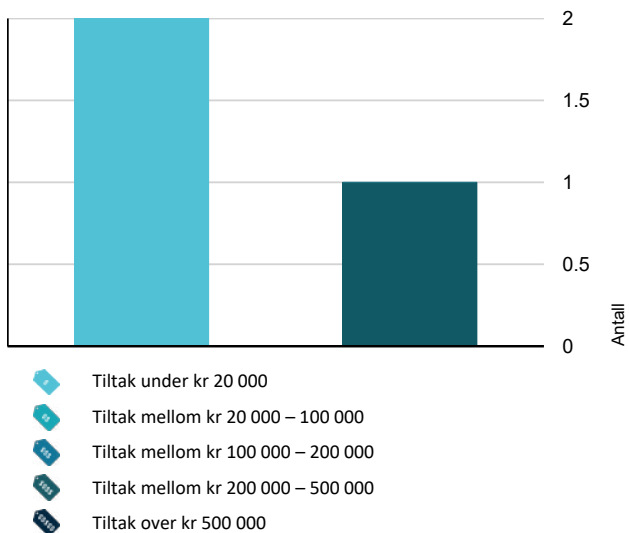
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I den reviderte forskriften NS3600:2025 som trådte i kraft 01.01.2026 ble det angitt en overgangsordning frem til 1. juli 2026, hvor også NS 3600:2018 kan benyttes. Det vil si at tilstandsrapport i IVIT programmet i ht. NS 3600:2018 fortsatt kan benyttes i denne overgangsordningen.

Vi presiserer at det i denne tilstandsrapporten så har vi lagt til grunn NS 3600:2018 for våre vurderinger og ikke ny NS3600:2025.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant. Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Meglerpakke er ikke innhentet/mottatt før tilstandsrapporten ble laget, og dokumentene er følgelig ikke gjennomgått av takstmann

Oppsummering av avvik

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

Hytte

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige.

Tre av fire pipevanger er synlige. Én side vender mot yttervegg og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er lekkasje fra rør.

Det er registrert drypplekkasje fra et rør i kjelleren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell

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

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Baderomsplatene mangler bunnlist. Det er heller ikke tett i overgangen mellom vegg og gulv, siden det ikke er membran på gulvet.
- Rommet har laminat på gulvet, og det er registrert ca. 10 mm høydeforskjell med motfall fra dørkarm til ytterkant av dusjkabinett.
- Det er ingen varmekilde i gulvet.
- Ingen sluk i rommet.
- Avløp og vannrør har gjennomføringer i etasjeskille uten tetting.
- Ingen mekanisk avtrekk på badet.
- Fra kjeller er det registrert fuktmerke rundt avløpet til dusj, men det var tørt på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Shingeltaket fra 2005 har mer enn halvparten av forventet brukstid brukt opp.

Undertaket under skifersteinen har også mer enn halvparten av forventet brukstid brukt opp.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Det er registrert rust på flere av beslagene.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag i underkant uten oppbrett er enkelte steder ikke trukket ut til hele vinduets bredde. Det er også hull inn bak kledningen i hjørnet hvor det ikke er fuget, slik det er gjort andre steder.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling er utført på følgende rom:
Gangen, her er det målt ca. 10mm høydeforskjell innenfor 2 m målelengde og gjennom hele rommet er det målt 20mm høydeforskjell

Stuen, her er det målt ca. 5 mm høydeforskjell gjennom hele rommet

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert fuktmerker på betonggulvet, og eier informerer om fuktinnslag ved kraftig nedbør.

I tillegg er det registrert saltutslag.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert fuktinnslag og saltutslag i kjeller.

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er observert fuktskjolder rundt avløpet som går inn i veggene under vasken.

Ved befaring ble det ikke målt forhøyet fukt rundt fuktskjoldene.

Eier har opplyst at det tidligere har vært en lekkasje på avløpsrøret, som nå skal være utbedret.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



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

Det er målt ca. 63 cm høyde på rekkverket mot øst.

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg mot øst
2011	Modernisering	Bad ble modernisert
2014	Modernisering	Ikea kjøkken
1994	Tilbygg	Tilbygg mot vest

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har taktekking av shingelpapp fra 2005 og skiferstein fra 1994 men ukjent undertak.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og takfot grunnet manglende tilkomst, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Shingeltaket fra 2005 har mer enn halvparten av forventet brukstid brukt opp.

Undertaket under skifersteinen har også mer enn halvparten av forventet brukstid brukt opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket og undertaket bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

Ved tegn til forverring bør utskiftning vurderes for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, noen av rørene er ført direkte på drenering og noen er ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.
Pipeledning med beslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rust på flere av beslagene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Rustne beslag bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid, samt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygget.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kombinasjon mellom laft og bindingsverk med stående kledning. Påbygget mot øst fra 2005 er utført som laftkonstruksjon. Resten av bygget er bindingsverk med stående kledning, delvis fra byggeår, samt påbygg mot vest fra 1994.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av sperrekonstruksjon og undertak av tretto fra byggeårene 1994 og 2005.

Konstruksjonen er gjenbygget, så det var ikke mulig å undersøke.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som gir økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med koblet glass (to glass uten isolasjon) fra 2005 ifølge eier, samt isolerte 2-lags vinduer fra 2010–2013 ifølge produksjonsår på produktet. Vannbrett over vinduene av tre er avsluttet utenpå kledning/laft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Beslag i underkant uten oppbrett er enkelte steder ikke trukket ut til hele vinduets bredde. Det er også hull inn bak kledningen i hjørnet hvor det ikke er fuget, slik det er gjort andre steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag med tilstrekkelig bredde og oppbrett under vinduene. Dersom beslag med oppbrett monteres, vil man ikke trenge fuging i hjørnene, da dette ikke er en varig løsning.

Tiltakene vil redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i veggkonstruksjonen.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør med et lite vindusfelt fra 1994, en nyere dør uten vindu, samt en malt balkongdør i tre fra 2005 med koblet glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer med trebjelker og terrassebord, samt rekkverk av tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furugulv. Veggene består av malt trepanel og laft, mens himlingene har malt trepanel og ubehandlet trepanel.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling er utført på følgende rom:

Gangen, her er det målt ca. 10mm høydeforskjell innenfor 2 m målelengde og gjennom hele rommet er det målt 20mm høydeforskjell

Stuen, her er det målt ca. 5 mm høydeforskjell gjennom hele rommet

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har mursteinspipe, vedovn på stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Tre av fire pipevanger er synlige. Én side vender mot yttervegg og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

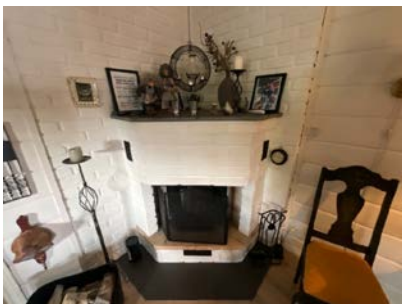
- Andre tiltak:

Konsekvensen av utilgjengelig pipevang er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages,

Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilstanden fra tidligere kontroller, eller å gjennomføre en kontroll av pipe.

Kostnadsestimatet gjelder for kontroll av pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet og vegger i kjeller er av betong. Hulltaking i kjelleren er ikke foretatt, da det kun er synlige betongvegger mot terreng og dette gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert fuktmerker på betonggulvet, og eier informerer om fuktinnslag ved kraftig nedbør.

I tillegg er det registrert saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktinnslag, for eksempel ved å forbedre drenering og ventilasjon.

Unngå lagring av organiske materialer eller gjenstander som kan ta skade av fukt i kjelleren, da det fuktige miljøet kan føre til mugg- og råteskader samt redusert innemiljø.



Vann trengte inn i bod, synlig fukt på betong under befarings



Synlig saltutslag

TG 10 Kryp kjeller

Beskrivelse

Under boligen er det en blindkjeller/krypkjeller uten støpt gulv og uten dampsperre. Deler av konstruksjonen er en åpen, luftet konstruksjon med "gjerde" foran, mens andre deler er lukket, slik at det ikke er mulig å undersøke hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren for å muliggjøre inspeksjon og jevnlig kontroll av konstruksjonen.

Manglende tilgang og inspeksjon medfører økt risiko for uopdagede fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I boligen er det montert malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har laminat på gulvet, våtromsplater på veggene og malt panel i taket. Rommet er utstyrt med lys innredning, speil, gulvtoalett og dusjkabinett. Badet kan ikke sammenlignes med et moderne våtrom, da det verken er membran på gulvet eller sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderomsplatene mangler bunnlist. Det er heller ikke tett i overgangen mellom vegg og gulv, siden det ikke er membran på gulvet.
- Rommet har laminat på gulvet, og det er registrert ca. 10 mm høydeforskjell med motfall fra dørkarm til ytterkant av dusjkabinett.
- Det er ingen varmekilde i gulvet.
- Ingen sluk i rommet.
- Avløp og vannrør har gjennomføringer i etasjeskille uten tetting.
- Ingen mekanisk avtrekk på badet.
- Fra kjeller er det registrert fuktmerke rundt avløpet til dusj, men det var tørt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få et bad som tilfredsstillers dagens krav til våtrom, må hele rommet totalrenoveres og bygges opp med godkjent membran, sluk, tette gjennomføringer og tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet og levetid.

Kostnadsestimatet gjelder for renovering av hele badet, inkludert baderomsplater og gjenbruk av innredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom bak dusj, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold, målingen gav ingen utslag, dvs. fuktnivå under 7 % og tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lys Ikea-innredning fra ca. 2013 ifølge eier, med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp og stekeovn. Ikke-integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin og kjøøl/frys-skap. Over induksjonstoppen er det kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er observert fuktskjolder rundt avløpet som går inn i veggen under vasken. Ved befaring ble det ikke målt forhøyet fukt rundt fuktskjoldene. Eier har opplyst at det tidligere har vært en lekkasje på avløpsrøret, som nå skal være utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier har informert at skadeårsak er utbedret. Det anbefales å utbedre platen med fuktskjolder for å hindre videre skadeutvikling.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber med plastkappe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Det er registrert drypplekkasje fra et rør i kjelleren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utskifting eller utbedring av vannrørene for å stoppe lekkasjen og redusere risikoen for vannskader på bygningen.

Selv om anlegget fungerer i dag, tilsier alder at skader kan oppstå plutselig på eldre anlegg, noe som kan medføre omfattende følgeskader.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rørene for å sikre fremtidig drift og redusere risiko for lekkasjer.

Kostnadsestimat gjelder bare for lokal utbedring av drypplekkasje fra vannrør i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypplekkasje fra vannrør i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast, anlegget er delvis skjult og uten dokumentasjon, TG er vurdert utfra opplyst alder og observasjoner forøvrig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 1993 som er tilkoblet strøm via stikkontakt. Det er også montert trykketank fra 1998.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brannfare.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

El.-anlegget har varierende alder og er med automatsikringer fra 2011 i følge eier

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1964

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med tilbygg i 1994 og 2005, samt i forbindelse med oppgradering av kjøkken, bad og nye sikringer i 2011.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring for arbeid som er utført etter 1999 anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selve dreneledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert fuktinnslag og saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering og fuktsikring til grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader. Siden det er en grovkjeller, vil konsekvensene kunne bli små dersom det ikke lagres organisk materiale og det sørges for god ventilasjon. Bruken av rommene vil bli avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker/betong, og er utvendig pusset og malt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er delvis flat inn til bygningskropp. Terreng inn mot bygning/huskropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fall vekk fra boligen for å hindre at overflatevann ledes mot boligen.

Konsekvensen av manglende tiltak er at overflatevann kan bli ledet mot bygningskroppen, noe som kan påføre skader på bygning og drenering, samt øke risikoen for fuktskader i boligen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og fra 1993. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet er forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet kontrollert, punktene som i ht. NS3600:2025 har avvik i forhold til dagens krav, er angitt nedenfor.

Det blir ikke satt tilstandsgrad på disse punkta.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt ca. 63 cm høyde på rekkverket mot øst.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkets høyde bør økes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helseisiko.

Tilstandsrapport



ca 63cm høyde

Bygninger på eiendommen

Anneks 1



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Laftet anneks med saltak tekket med torv. Bygningen har flere utskjæringer i treverket og står på støpte fundamenter og steiner.

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

Anneks 2



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Laftet anneks med saltak tekket med torv. Bygningen har flere utskjæringer i treverket og står på støpte fundamenter og påler av tre.

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

Anneks 3



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Laftet anneks med saltak tekket med torv. Bygningen har flere utskjæringer i treverket og står på støpte fundamenter og påler av tre.

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

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Oktagonformet, laftet grillhytte med yttertak tekket med shingel. Innvendig er det åpen peis og plassbygde benker. Gulvet er belagt med belegningsstein.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

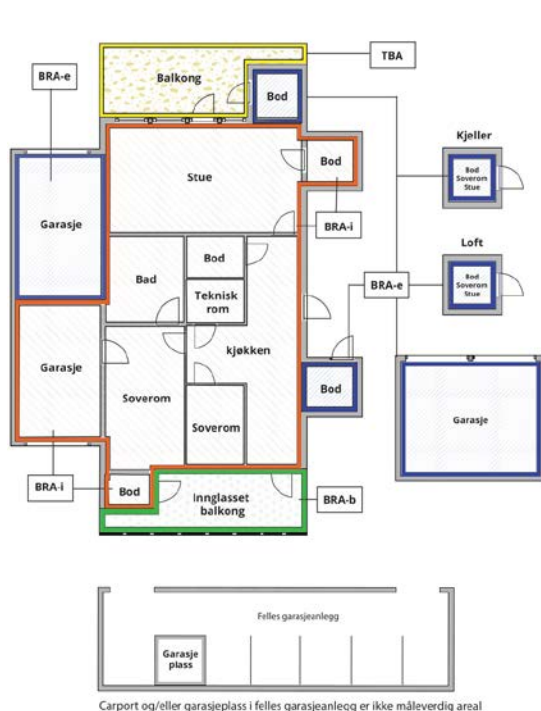
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	101			101	57		101
Underetasje		11		11		16	27
Krypkjeller							
SUM	101	11			57	16	128
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, soverom, stue, gang, soverom 2, soverom 3, stue 2		
Underetasje		Bod, bod 2	
Krypkjeller			

Kommentar

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom kjelleren på grunn av skjevhet på grunn mot grunn. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er også krypkjeller som ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger levert av kommunen er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann. Meglerpakke blir innhentet etter tilstandsrapport er gjennomført.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Anneks 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks 3

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i dette bygget er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	André Ekroll	Takstingeniør
	Bjarne Martin Torset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	531	48		0	1420.1 m ²	eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Jensvikvegen 57

Hjemmelshaver

Torset Bjarne Martin, Torset Bodhild Orvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger ved Digernes Næringspark og Jensvika. Det er kort avstand til handel og servicetilbud, og ca. 15 minutters kjøreavstand til Ålesund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Utenfor regulert område, men del av kommunedelplan hvor eiendommen ligger under LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Om tomten

Tomten ligger høyt og har god utsikt mot vest over Jensvika og fjellene i horisonten. Eiendommen er opparbeidet med gruset kjøre- og parkeringsareal, plen, beplantning og steinmur.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.
- ~~Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 22361-1045

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 30 av 31

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/VX3458>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.	
2-0124/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bodhild Orvik Torset	Bjarne Martin Torset
Gateadresse	
Jensvikvegen 57	
Poststed	Postnr
SKODJE	6260
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	5013978

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ved ekstrem regn, litt vannsig, ellers ikke

Initialer selger: BOT, BMT

1

Document reference: 2-0124/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bodhild Orvik Torset	f1562b0e8ca8055f76999 52185373b04181ecf13	05.06.2026 10:24:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Martin Torset	bcc4ed331389cd7ebe40 97be4062b5090a2de7c8	05.06.2026 10:28:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0124/26

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

Nabolagsprofil

Jensvikvegen 57

Avstand til sjø

204 m

Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	38 min	🚗
🚏 Svorta Linje 16, 100, 210, 230, 237, 681, 905	10 min	🚶 0.9 km
🚏 Digernesskiftet E39 Linje 100, 681, 905	18 min	🚶 1.6 km

Avstand til byer

Ålesund	28 min	🚗
Ulsteinvik	1 t 57 min	🚗
Kristiansund	3 t 26 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Digerneset	20 min	🚶
🚗 Rema 1000 Digernes	21 min	🚶

Havner i området

- Gjestehavn ved Vika feriesenter
Matvarer

Aktiviteter

Ålesund Golfklubb	9 min	🚗
Moa Svømmehall	14 min	🚗
Baronen bowling	15 min	🚗
Ålesund Rideklubb	19 min	🚗
Borgund Dyreklubb	23 min	🚗
Aksla Utsiktspunkt	31 min	🚗
Atlanterhavsparken	34 min	🚗

Sport

🏊 Gymsal ved Valle skule Aktivitetshall, ballspill	5 min	🚗 3.8 km
🏊 Grindvika ballbinge Ballspill	8 min	🚗 6.2 km
🏊 Aktiv Trening Digernes	4 min	🚗
🏊 Sprek365 Spjelkavik	13 min	🚗

Dagligvare

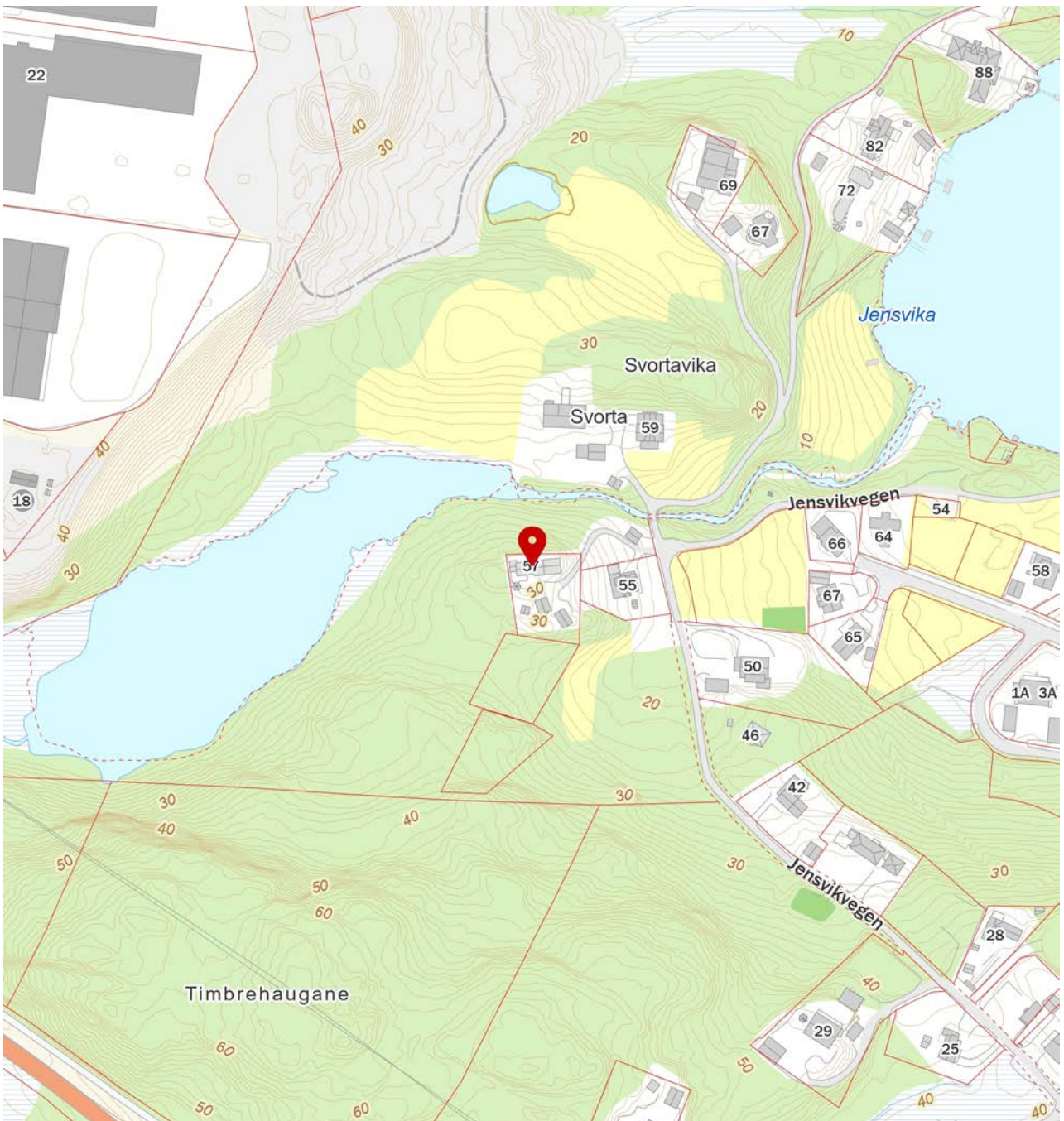
Coop Extra Digernes	4 min	🚗
Rema 1000 Digernes	4 min	🚗

Varer/Tjenester

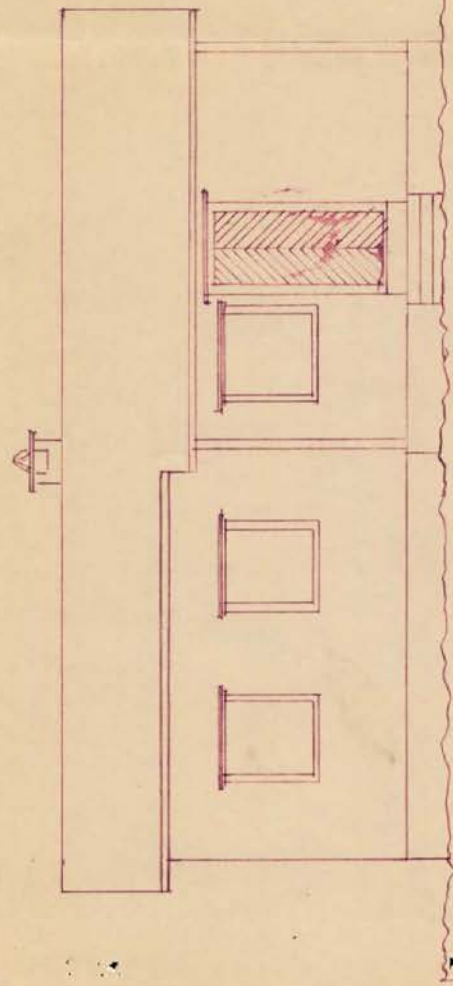
📦 AMFI Moa	15 min	🚗
📦 Apotek 1 Digerneset	21 min	🚶



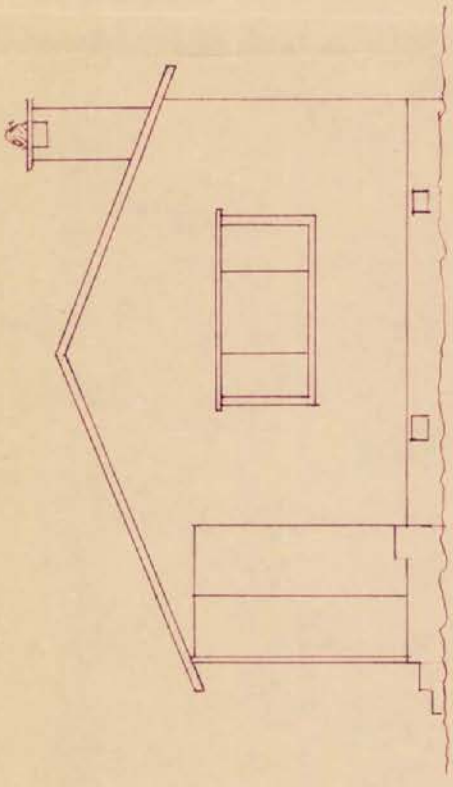
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



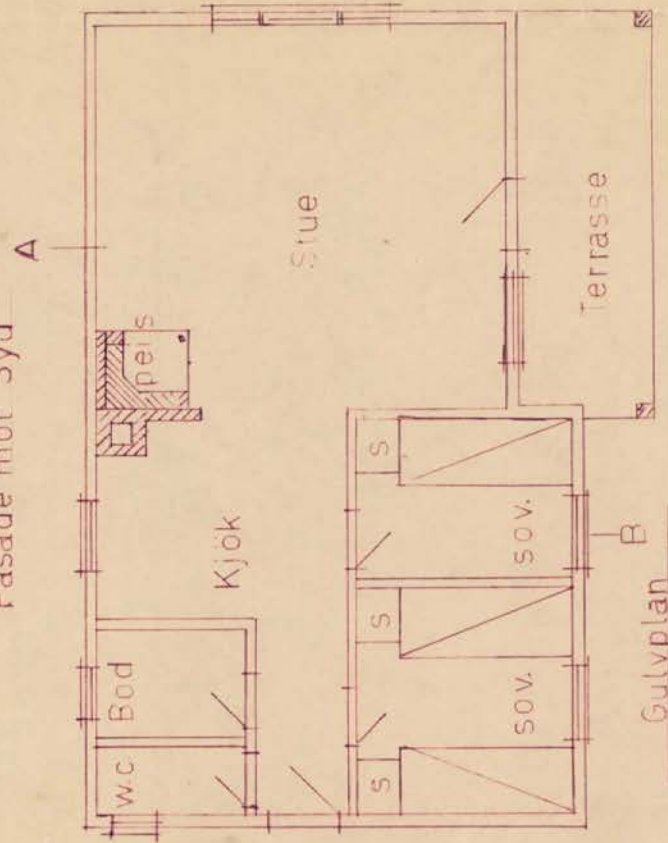
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



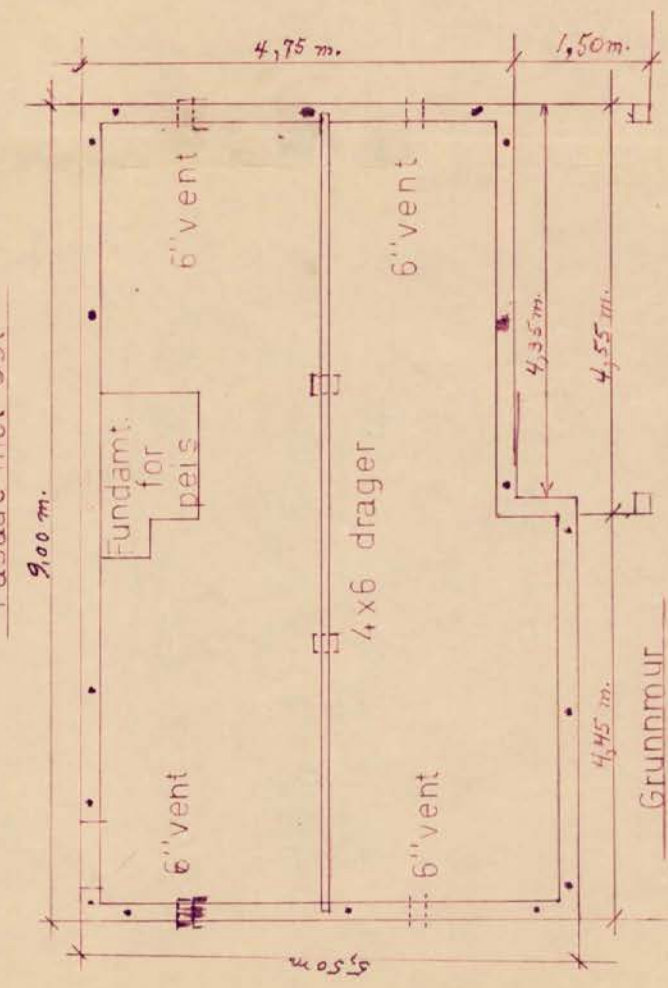
Fasade mot Syd



Fasade mot Öst



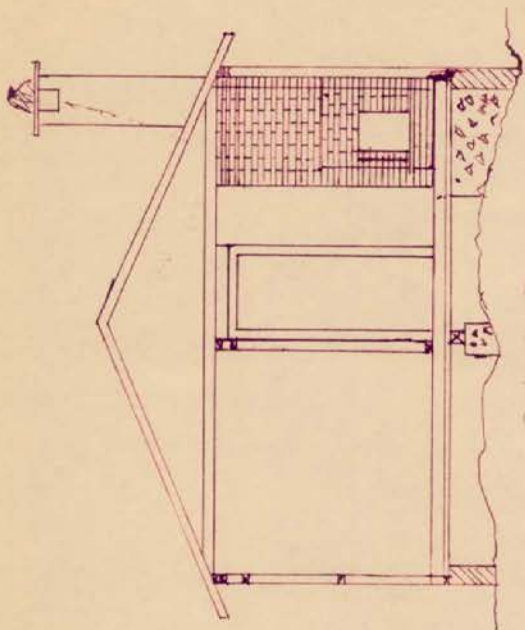
Gulvyplan



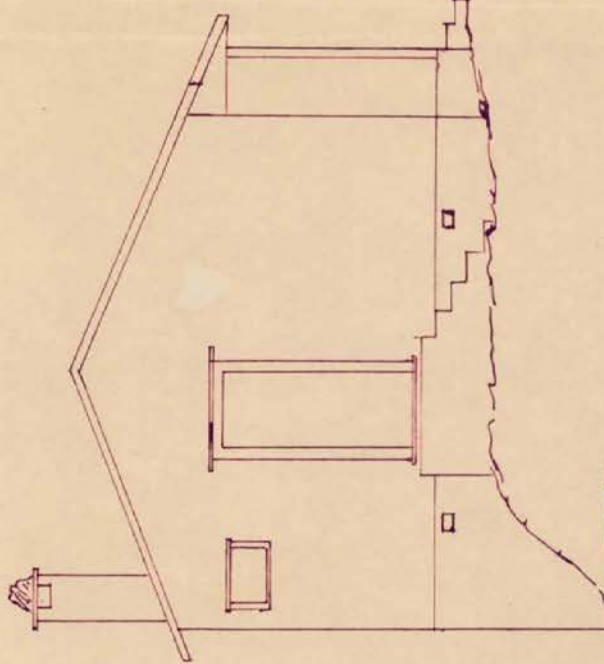
Grunnmut

Hyttebygg for
Hanna & W.H. Kvam
M. 1 = 50

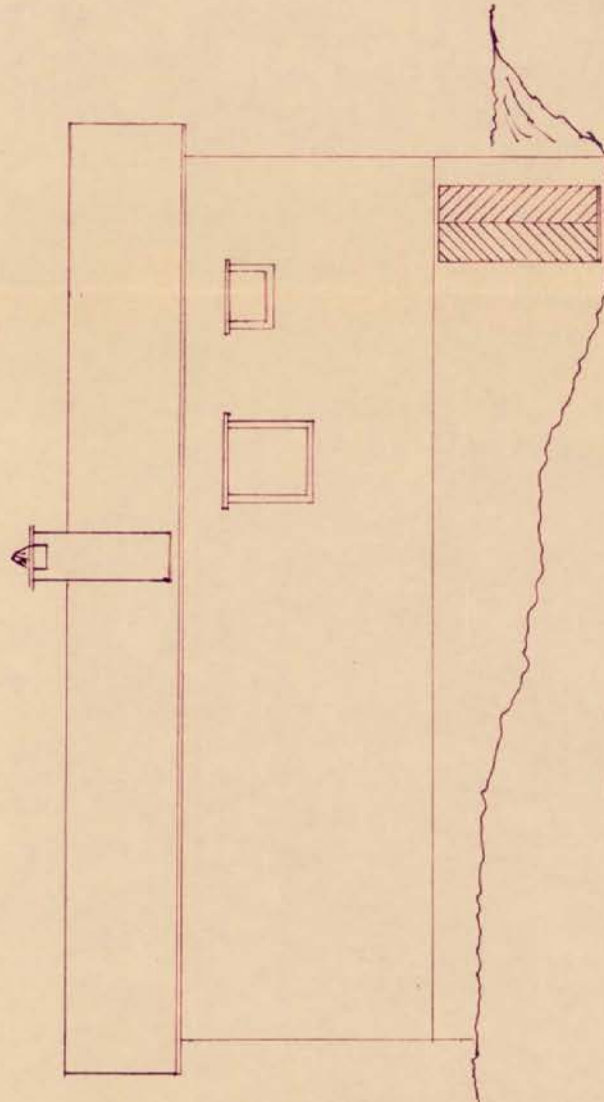
CODE: JENDT 41/2 1967
ORSKOG BYGNINGSRÅD
[Signature]



Snit A-B

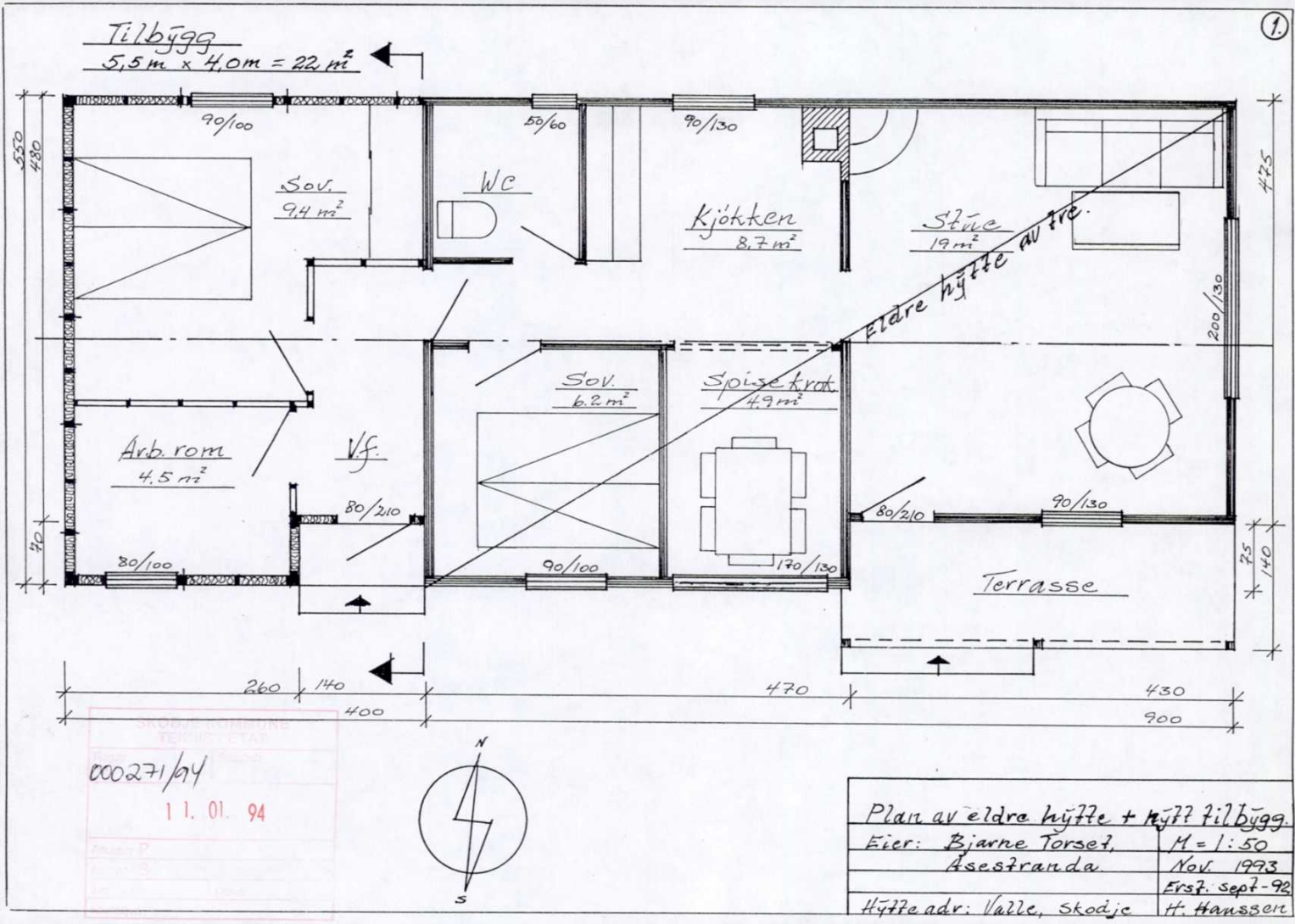


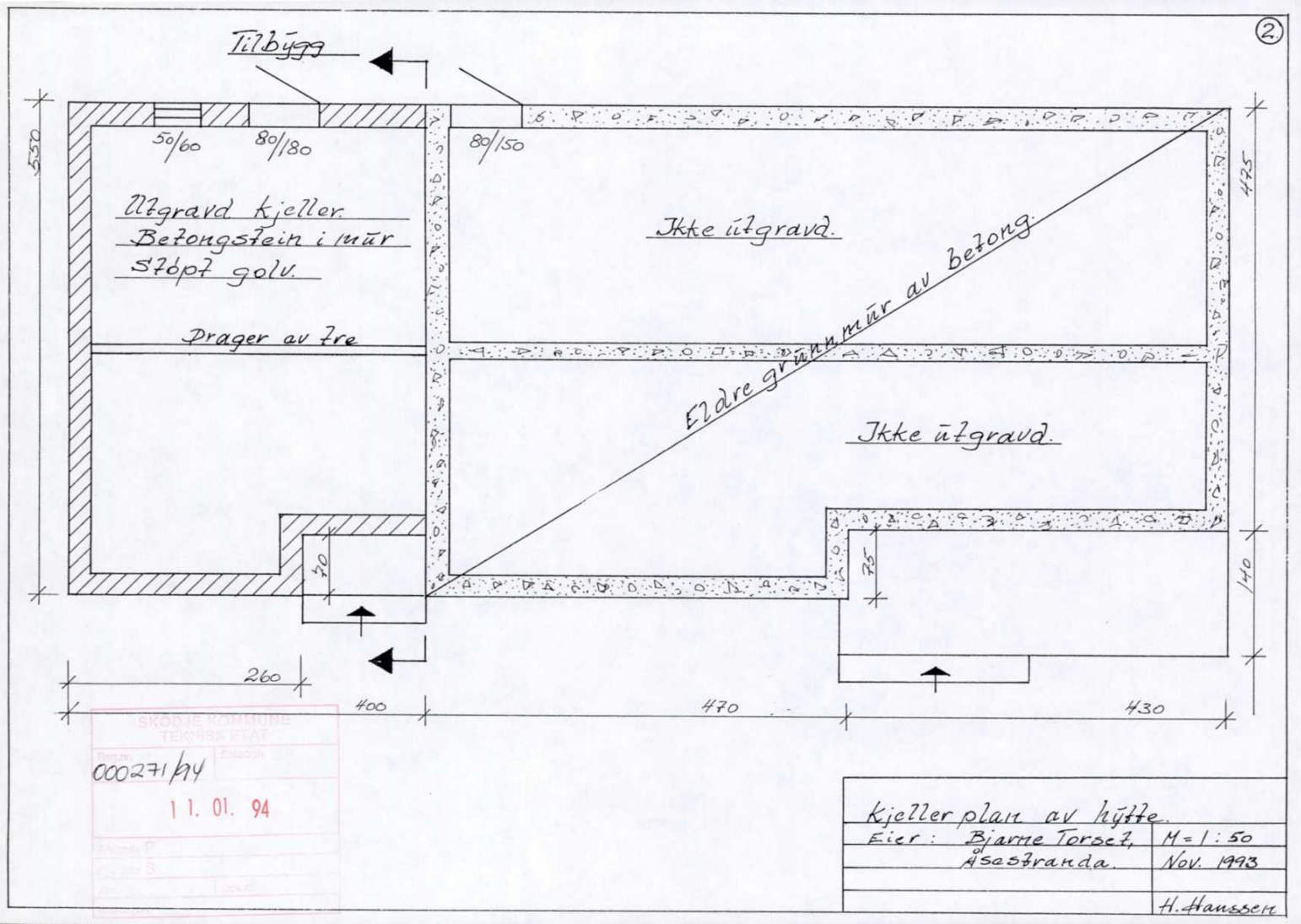
Fasade mot Vest



Fasade mot Nord

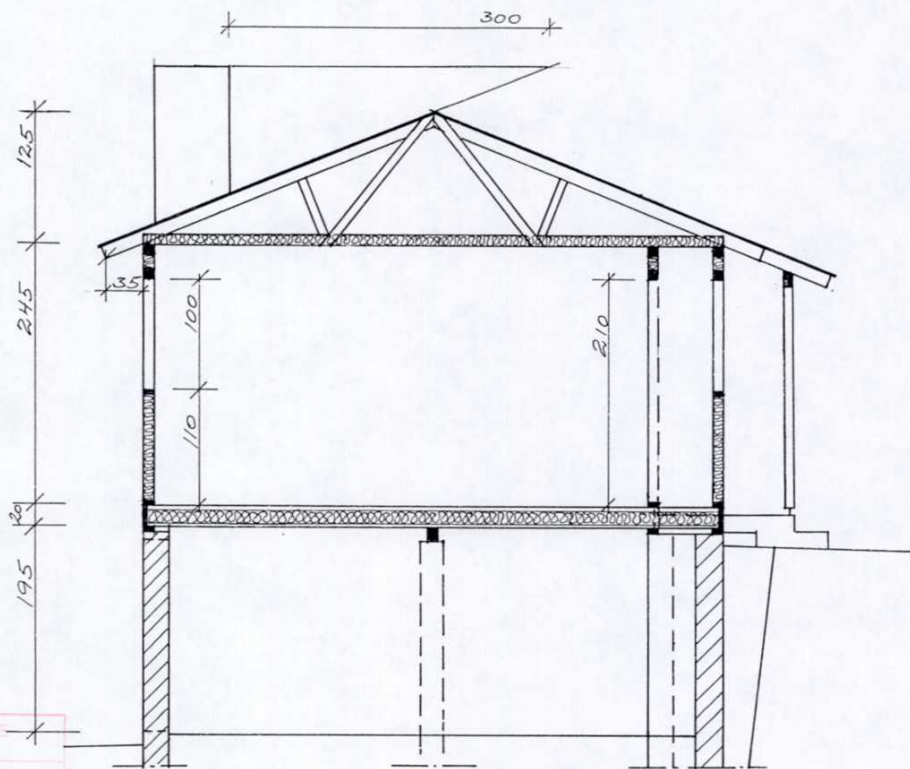
GODFÆRDIGT 4/12 1967
BISKOPPE BYGNINGSRÅD
[Signature]





SKODJE KOMMUNE	
TEIKNINGSTÅT	
Prosjekt	Etasjebok
000271/14	
11.01.94	
Arkitekt	
Byggherrens	
Byggherrens	

Kjellerplan av hütte	
Eier: Bjarne Torset,	M = 1:50
Asestranda.	Nov. 1993
	H. Hanssen



SKODJE KOMMUNE
TEKNISKT ETAT

00027/94

11. 01. 94

Arbeid P

Arbeid S

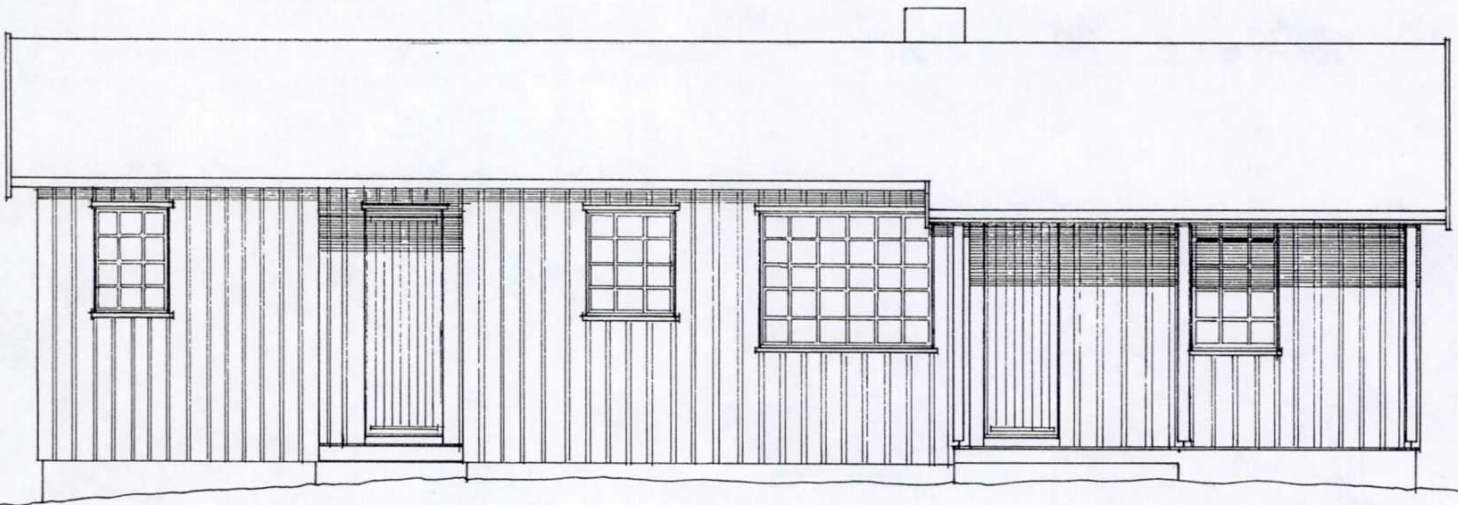
Arbeid T

Arbeid U

Fundament til
frostfri dypde.

Snitt av hytte-tilbygg	
Eier: Bjarne Torset,	M = 1:50
Åsestranda,	Nov. 1993
	Frs 7. sept-92
	H. Haussen

4.

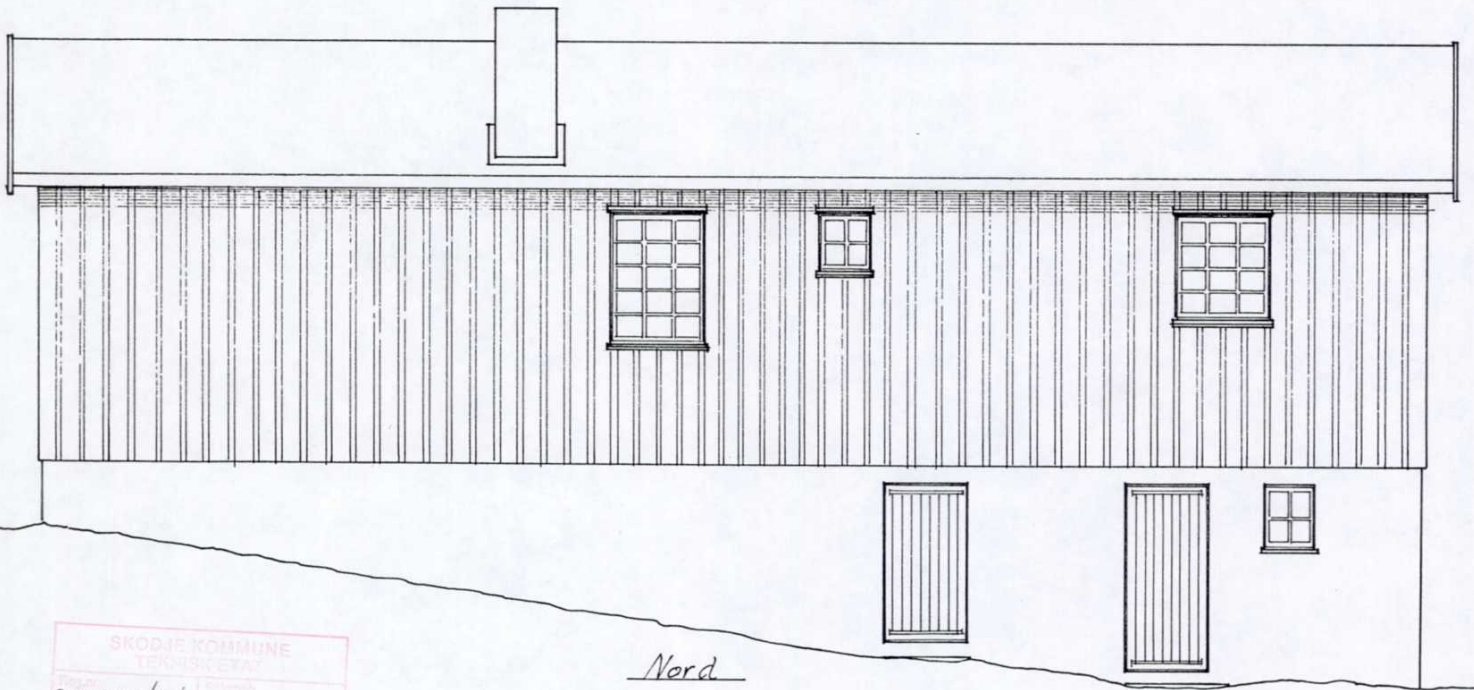


Syd.

SKODJE KOMMUNE	
TEKNISKT ETAT	
000271/94	Skisbak
11.01.94	
Prosjektant	
Byggherrens	
Byggherrens	

Fasade mot syd.	
Eier: Bjarne Torsø?	M = 1:50
Åsestranda.	Nov. 1993
	Erst. sept.-92
	H. Haussen

5

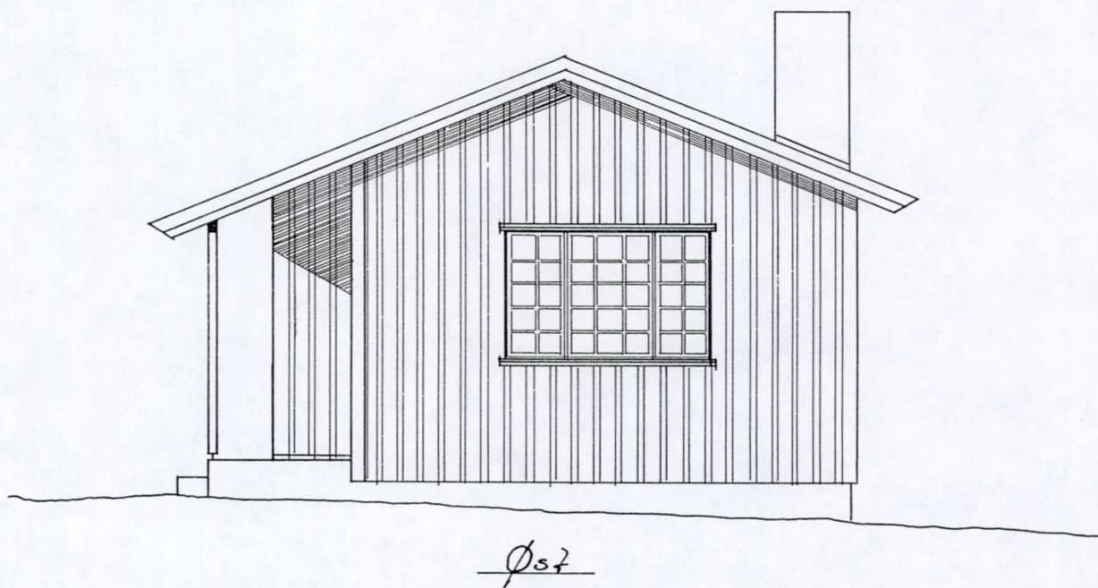


Nord

SKODJE KOMMUNE	
TEKNIŠKETAL	
000271/94	
11.01.94	

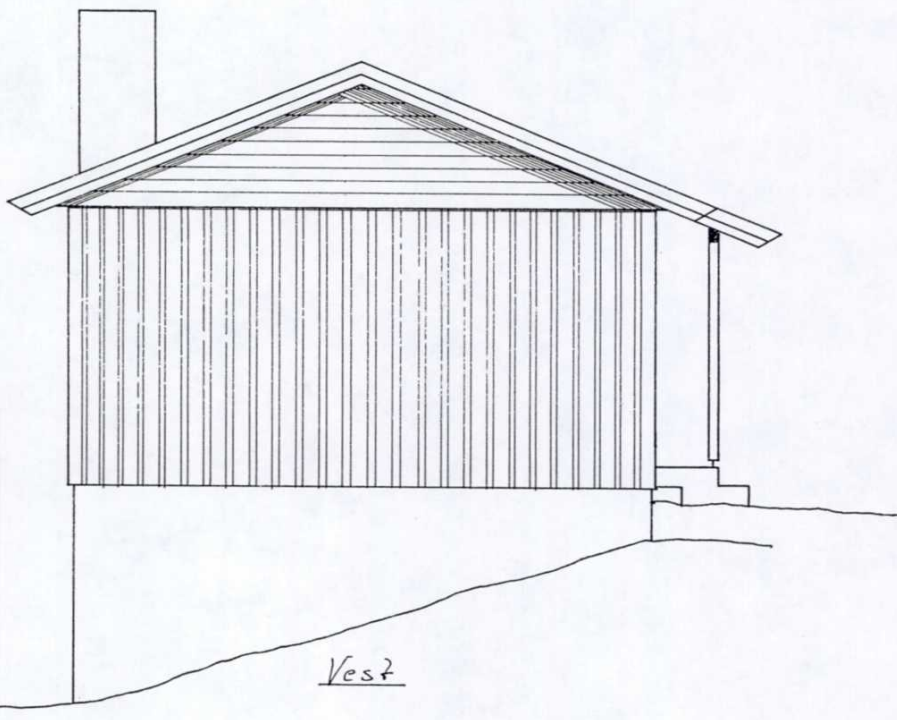
Fasade mot nord	
Eier: Bjarne Torsøf	M = 1:50
Åsestranda	Nov. 1993
	H. Hanssen.

6



SKODJE KOMMUNE	
TEKNIKTJEN	
000271/94	
11. 01. 94	
Opplyst	
Opplyst	
Opplyst	
Opplyst	

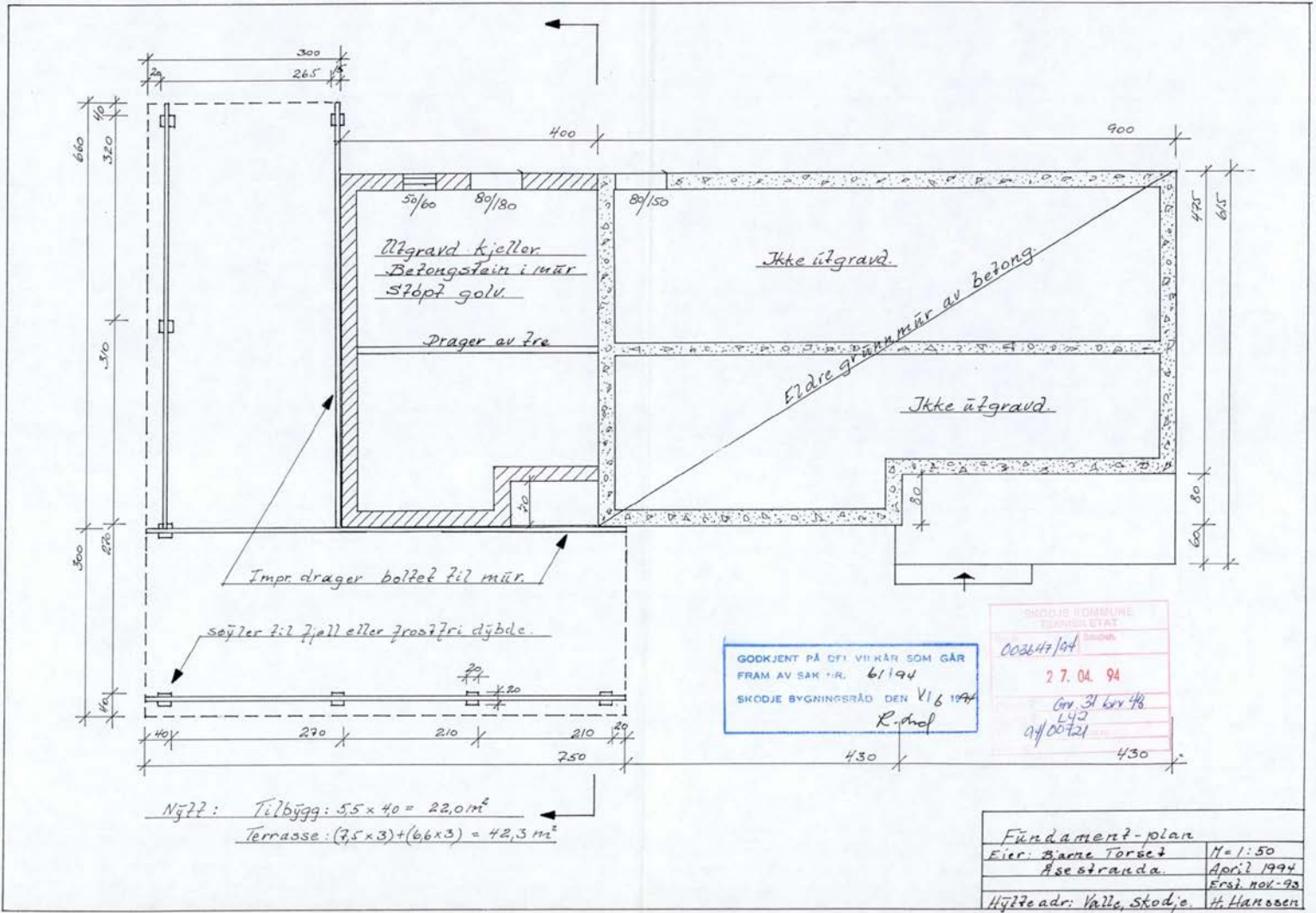
Fasade mot øst	
Eier: Bjarne Torset	M = 1:50
Åsestranda	Nov. 1993
	H. Hanssen

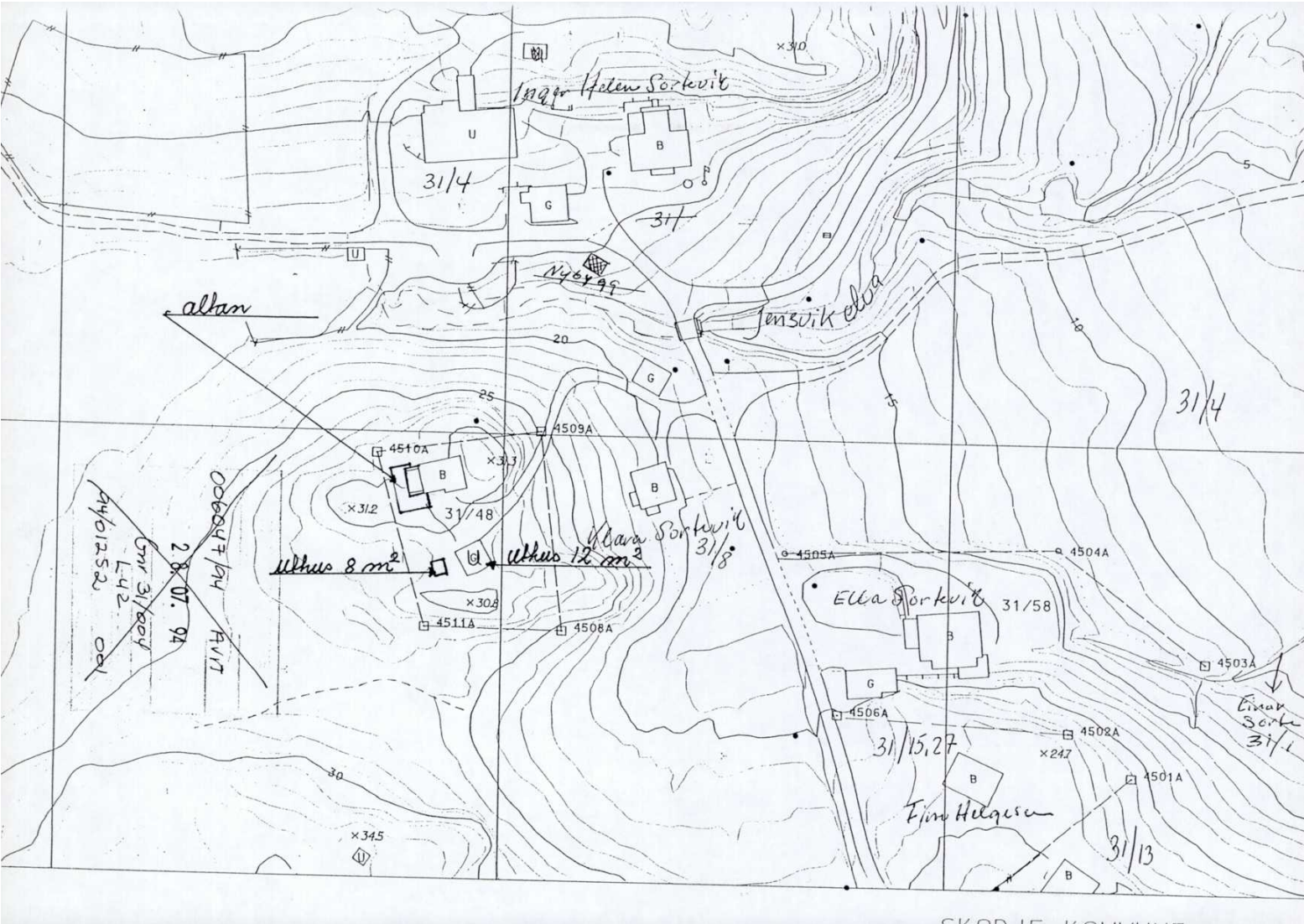


SKODJE KOMMUNE	
TEKNIKERSTAV	
00027/94	
11.01.94	
Utarbeidning	
Prosjekt	
Oppmåling	
Notis	
Notis	

Vest

Fasade mot vest	
Eier: Bjarne Torset,	M=1:50
Asestranda	Nov. 1993.
	Erst. sept-92
	H. Haussen



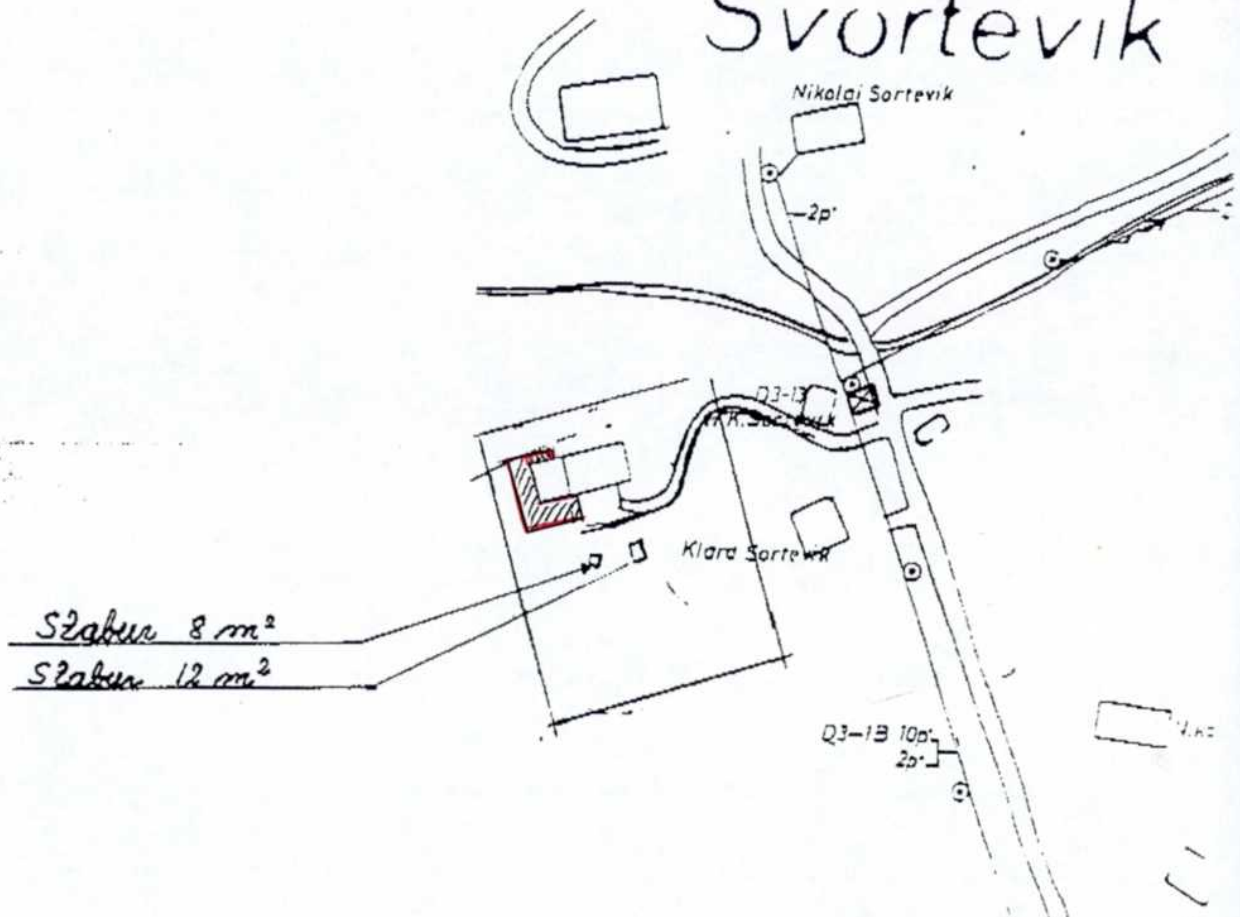


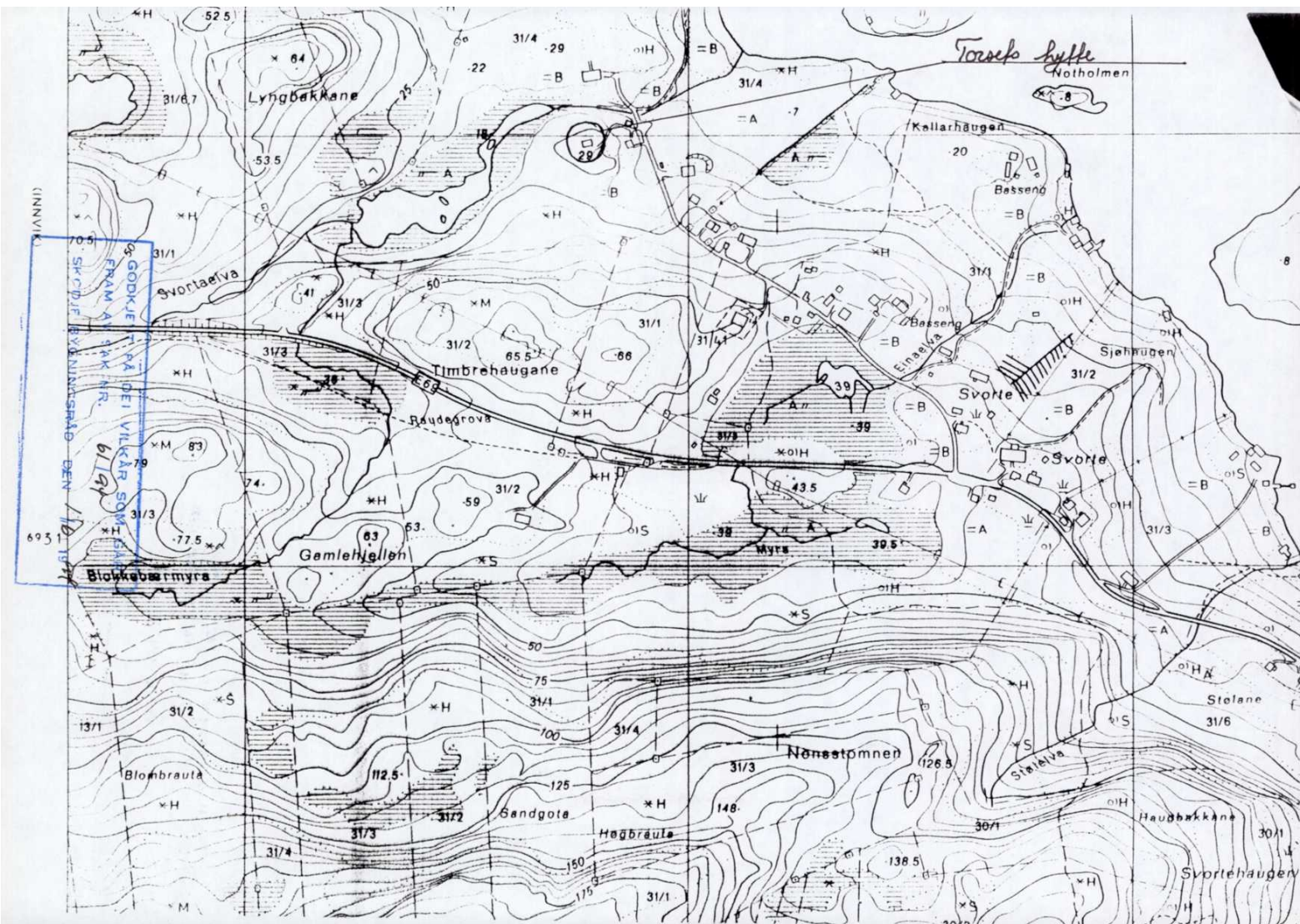
SKODLE KOMMUNE

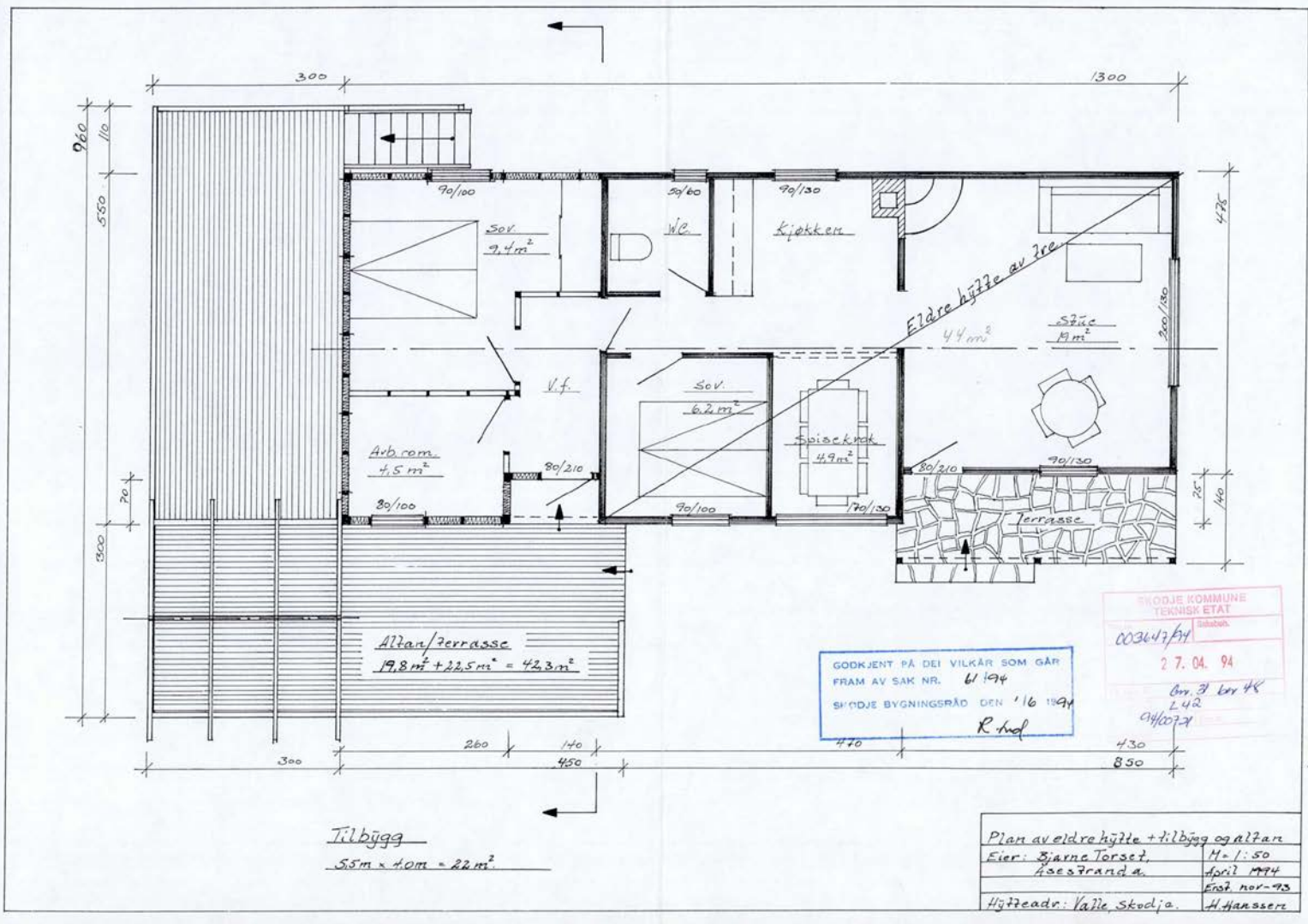
Bjarni Torset
fax 70145332

SKODJE KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Saks.nr. 003247/94	Saksbeh.
27.04.94	
Grv. 31 bnr 48 L42 94/00721 Dok.nr.	

Svortevik





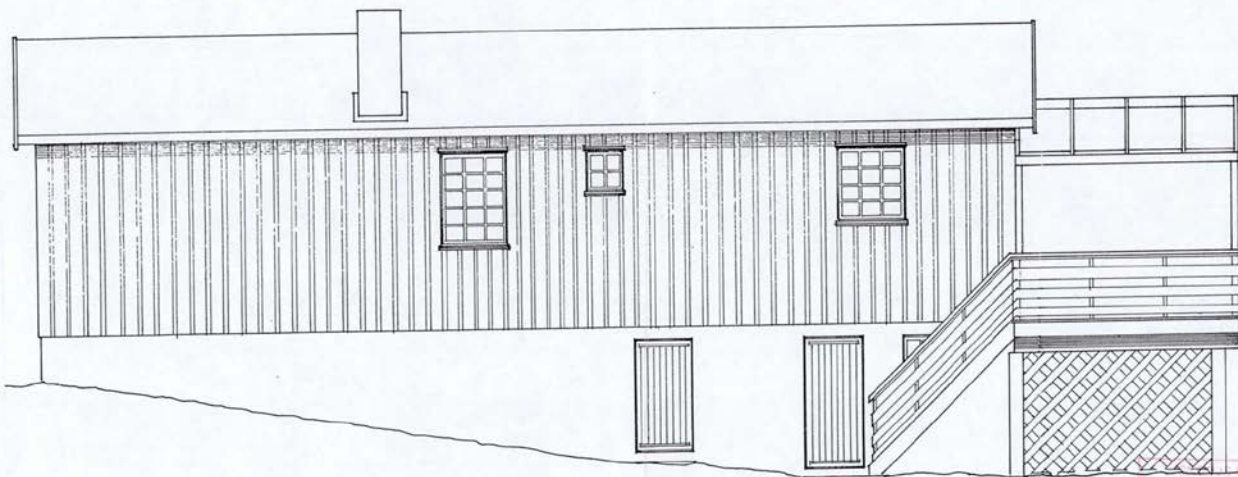


GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV SAK NR. 61/194
SINDJE BYGNINGSRÅD DEN 11/6 1994
R. Ind

SKODJE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
003647/94
27.04.94
Om. 3 kor 48
L42
04/0072

Tilbygg
5,5m x 4,0m = 22m²

Plan av eldre hytte + tilbygg og allan	
Eier: Bjørna Torset	M = 1:50
Åsesstranda	April 1994
Hytteadr: Valle, Skodje	Erst. nov-93
	H. Hanssen

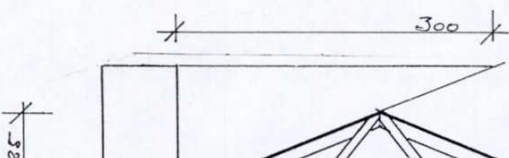
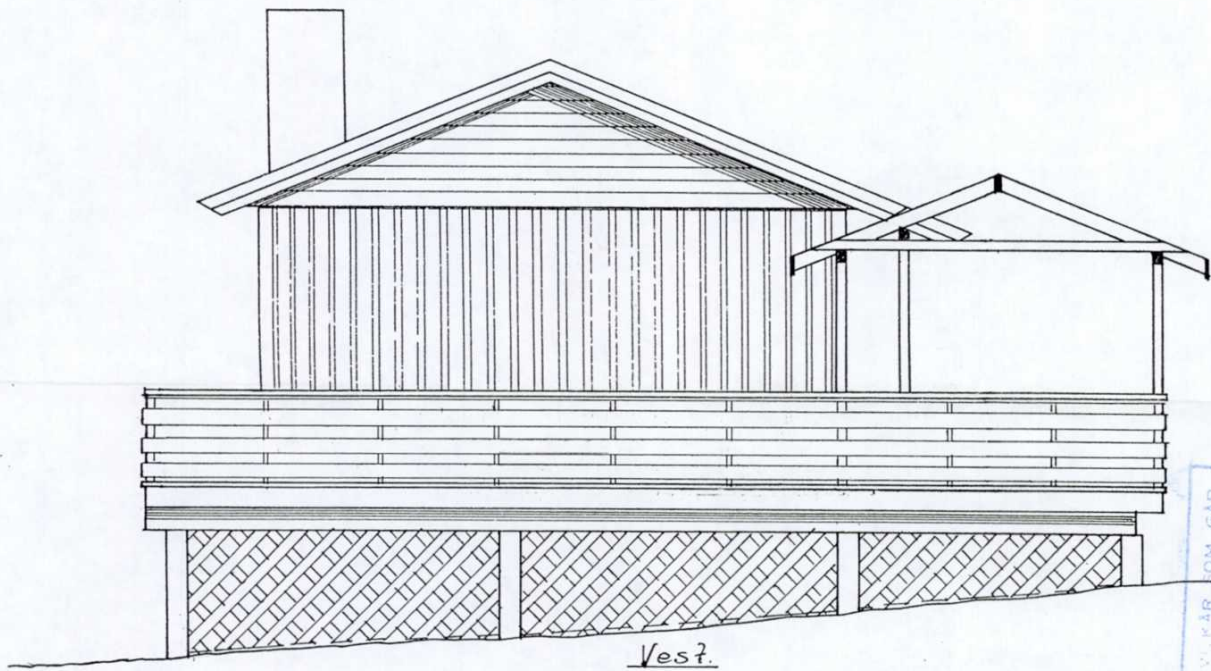
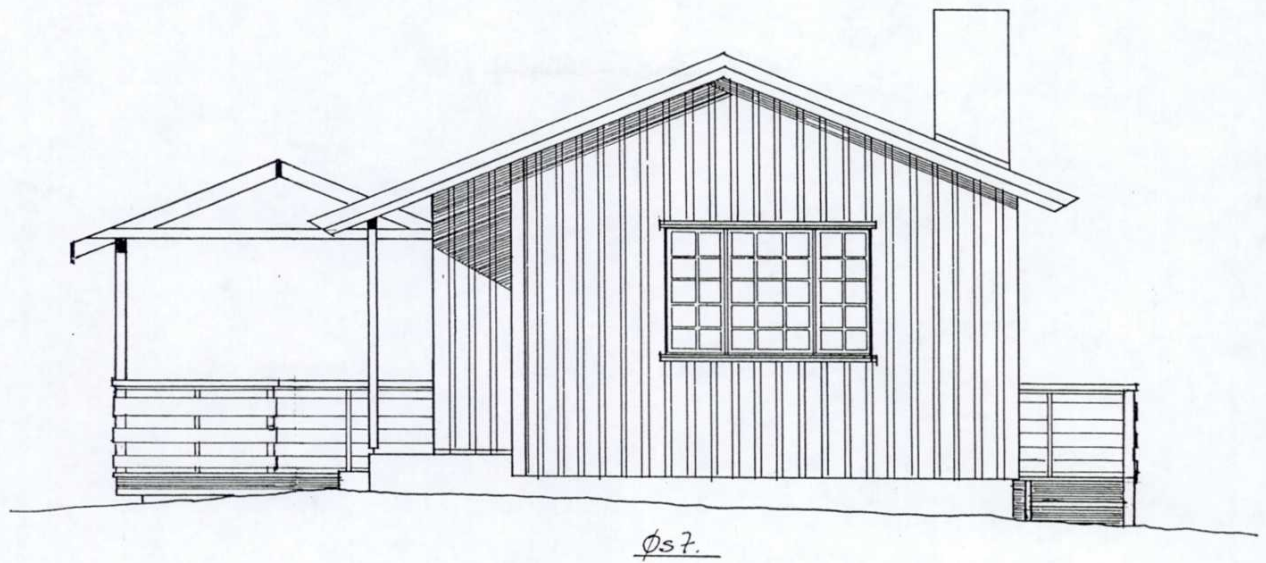


Nord

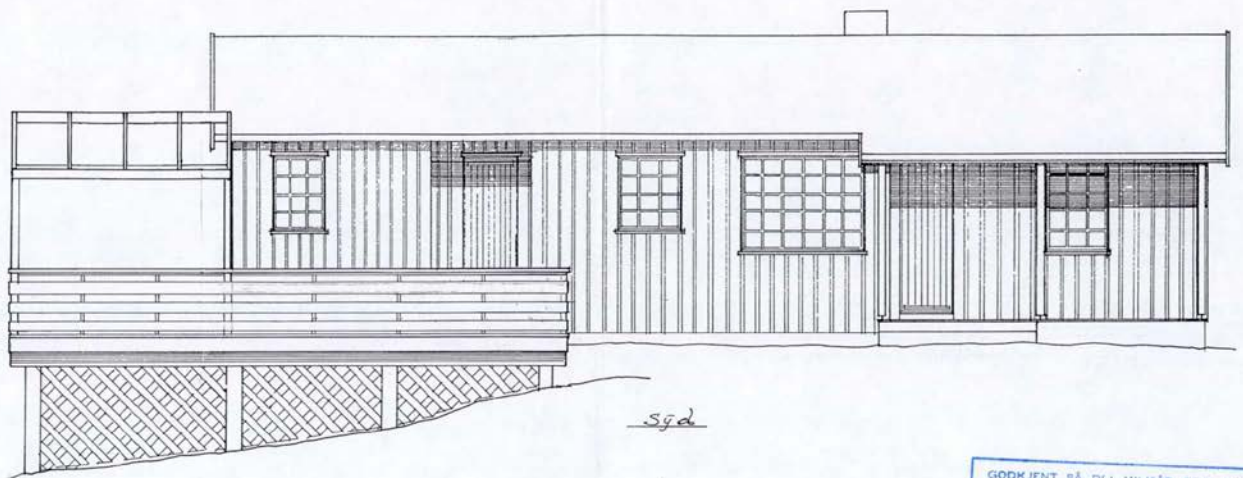
GODKJENT PÅ D. VI PÅ FOM GÅR
FRAM AV SAK NR. 61/94
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 1/6 94
R. Lind

KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00344/94
27.04.94
Ansvar: *Chr. Bjørn*
L42
94/00721

Fasade mot nord.	M=1:50
Eier: <i>Bjarne Torset</i>	April 1994
<i>Åsestranda</i>	Frei nov. 93
Hj22oadr: <i>Valle, Skodje</i>	H. Hausset



GODKJENT FÅ VILKÅR SOM GÅR
 FRAM AV T.A. S. 61/94
 SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 1/6 1999
 R. Lind

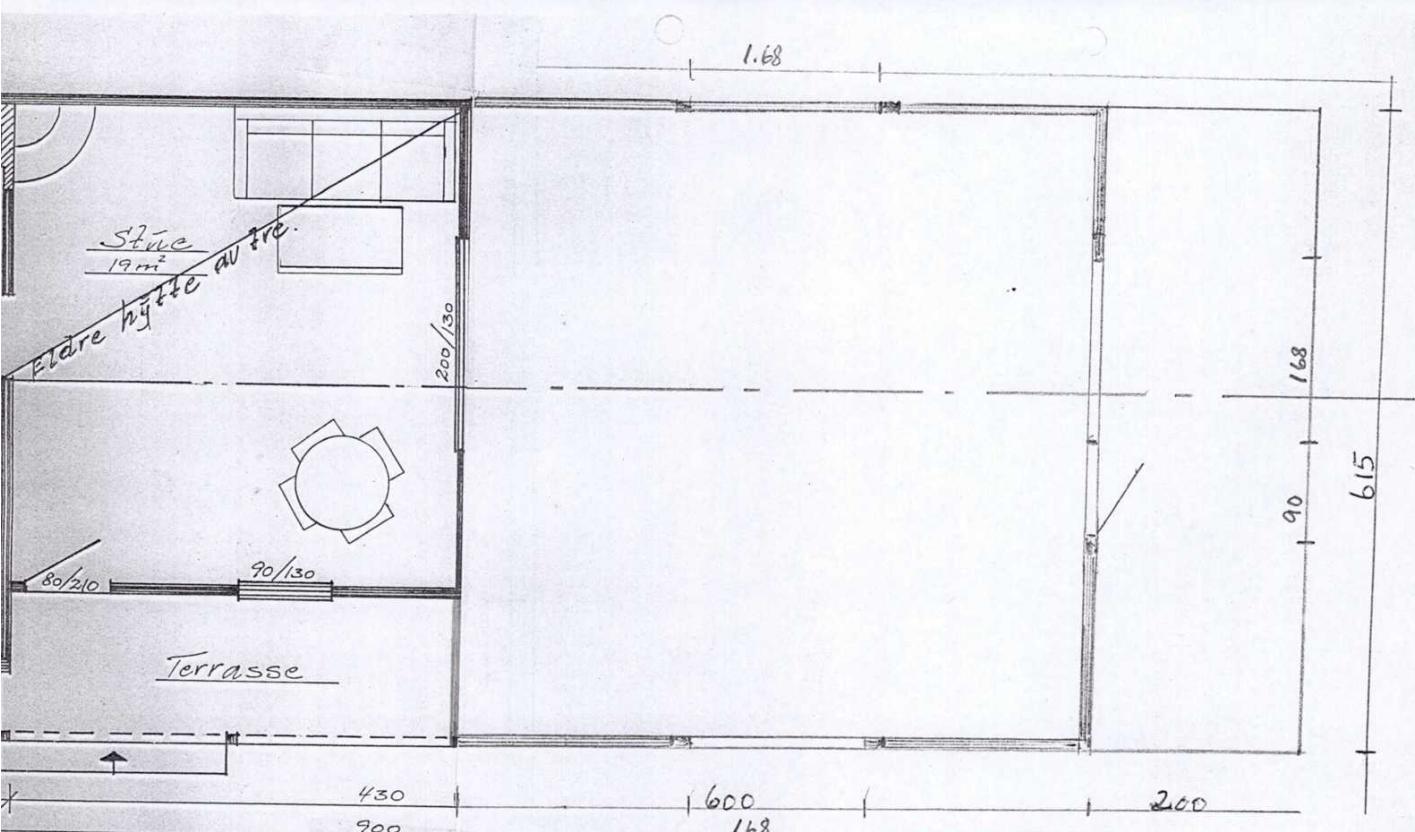


Sjød

GODKJENT PÅ D'ET VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV SAK NR. 6/194
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 16. 1994
R. And

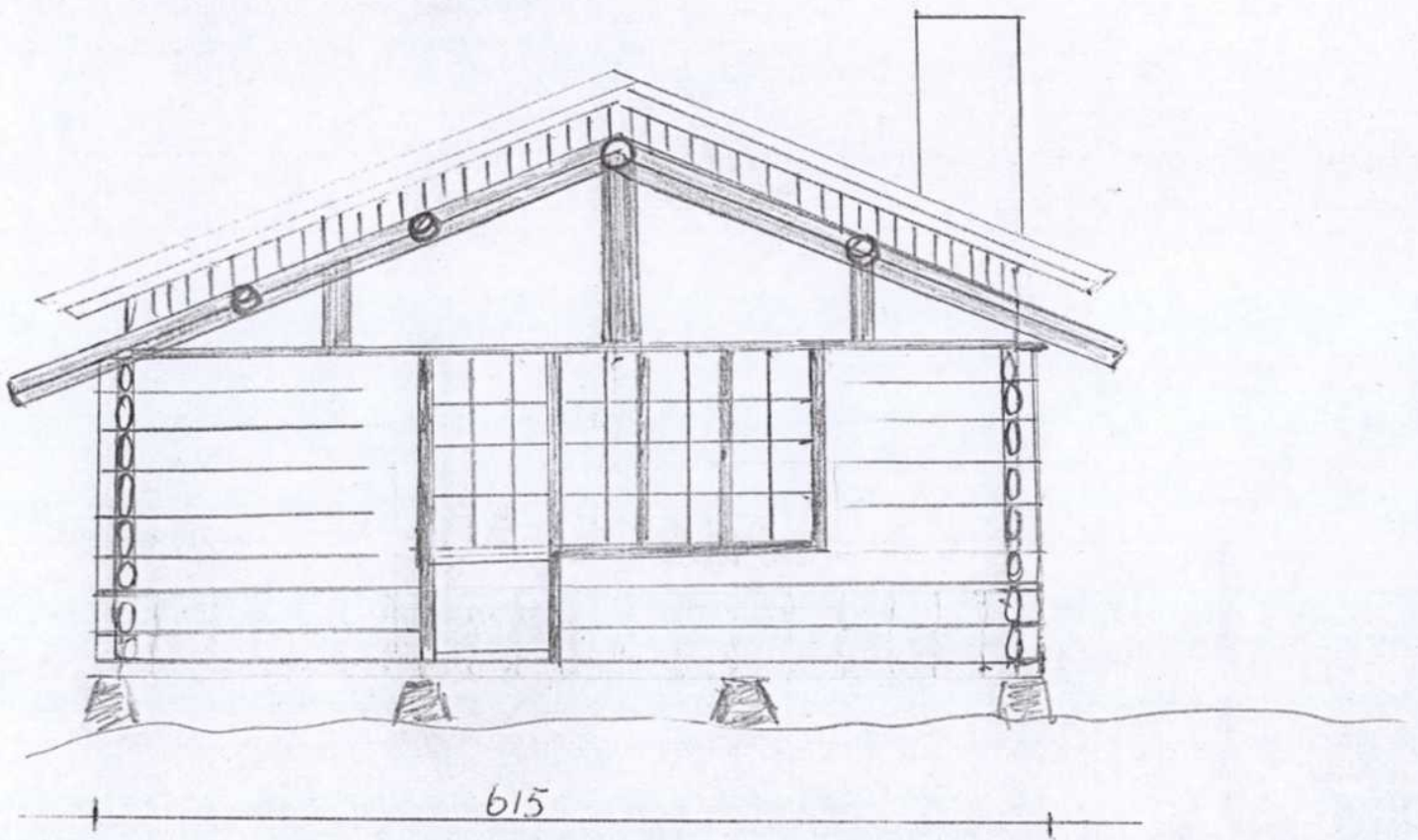
SKODJE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
003647/94
27. 04. 94
Gr. 31 br. 46
L42
94/00721

Fasade mot syd	M=1:50
Eier: Bjarne Torset,	April 1994
Åsøstranda.	Erst. 1988-93
Hytteadr.: Valle, Skodje.	H. Hanssen



Plan av eldre hytte + nytt fi
 Eier: Bjarne Torset, H=1
 Asestranda, Nov
 Hytte adr: Valle, Skodje, H. Ha

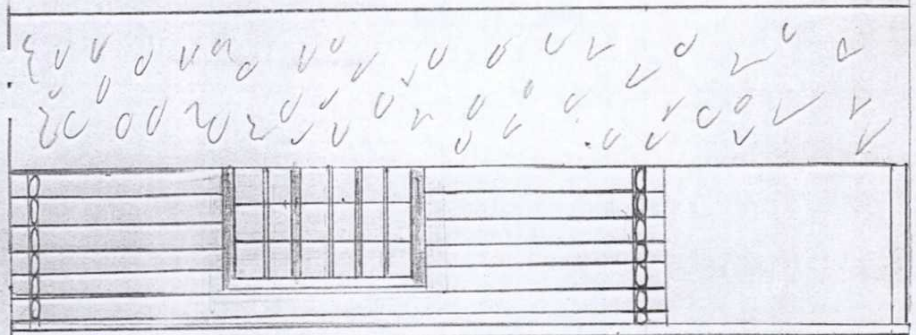
SKODJE KOMMUNE	
Lappnr	Saksnr
25 APR. 2005	
Ark.kode P	Ark.kode S
Ark.kode TT	Dok nr
05/00 385	



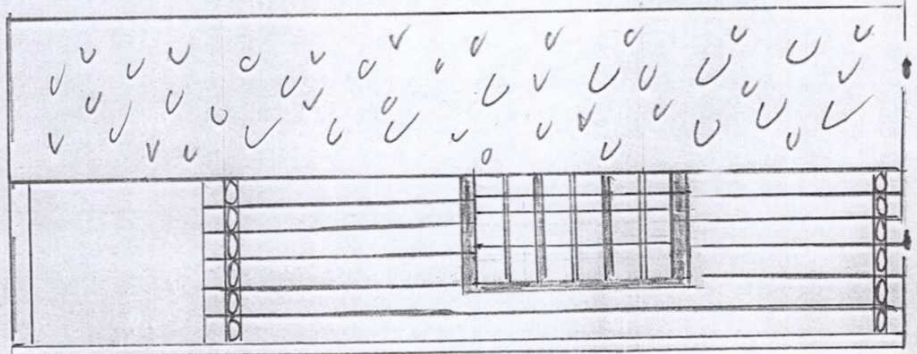
Fasade øst

SKODJE KOMMUNE	
Løpenr	Saksbeh.
25 APR. 2005	
Ark.kode P	Ark.kode S

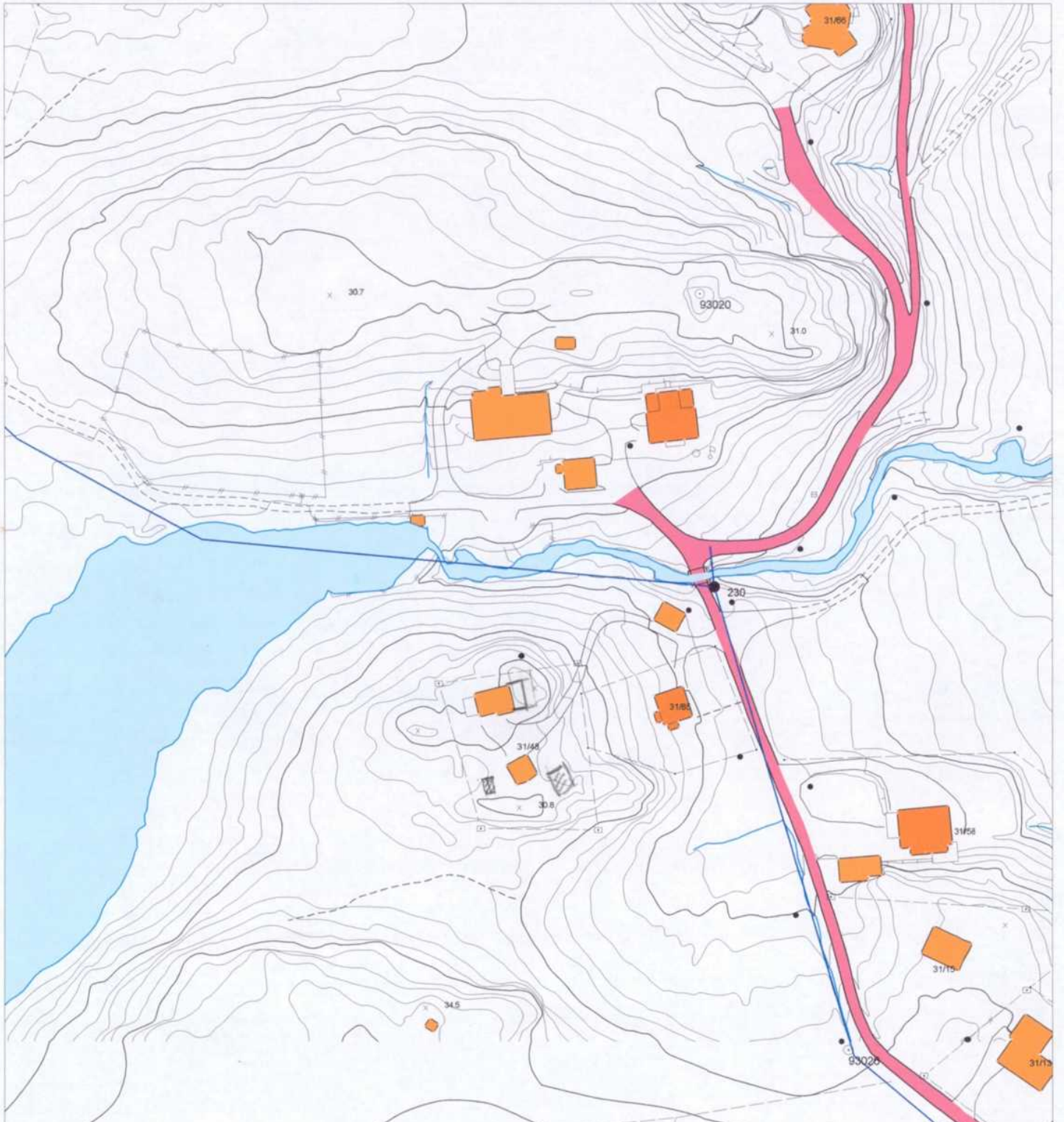
SKODJE KOMMUNE	
Løpnr:	Saksnr:
25 APR. 2005	
ARK-Rode P	ARK-Rode S
Arkiv nr	Bok nr
05 00 385	



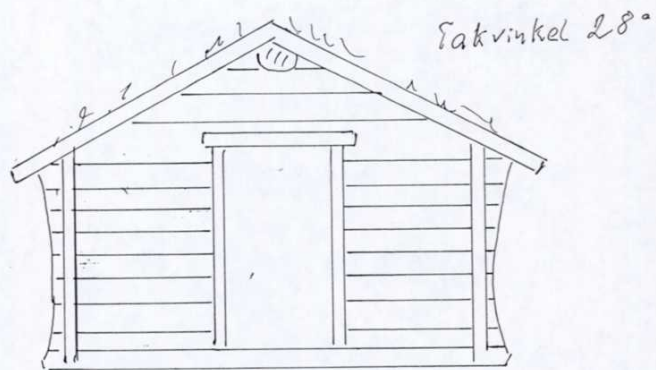
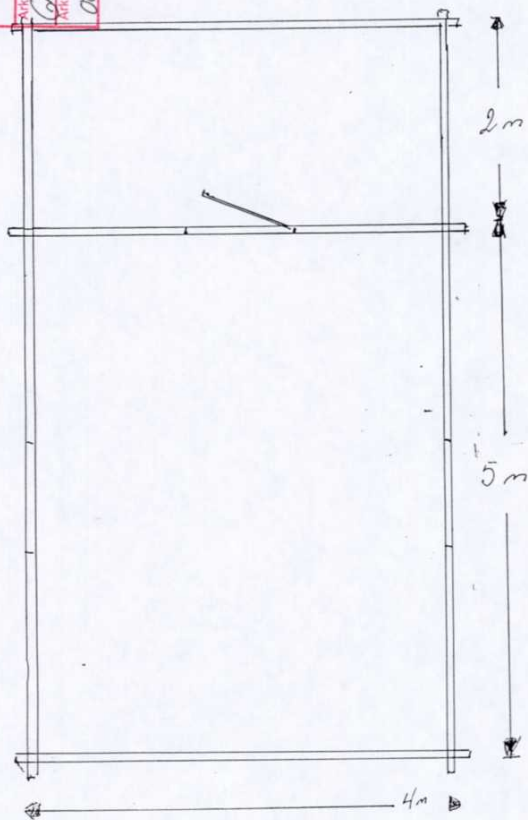
Fasade Syd



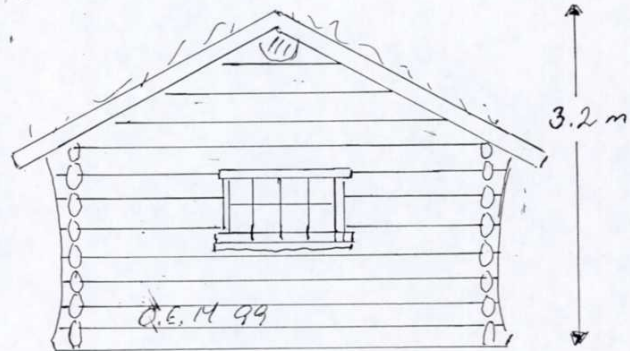
Fasade nord



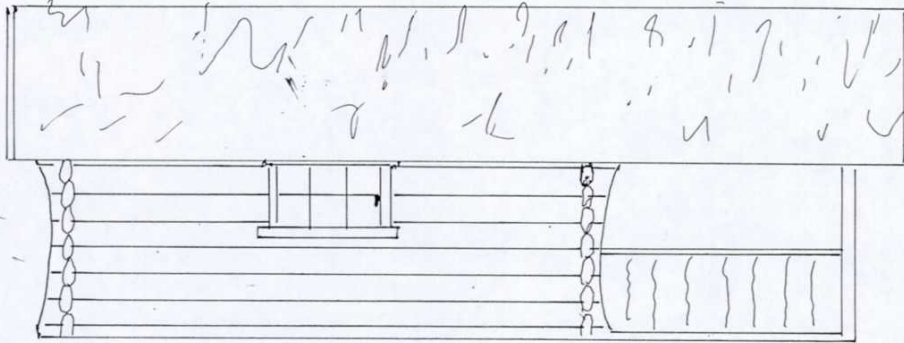
SKODJE KOMMUNE	
TEKNISK AVD.	
Løpnr.	Saksnr.
000/003/00	77
28 JAN. 2000	
Byg. kode P	Ark. kode S
003/48	142
Adressnr	Bygnr.
00/00153	



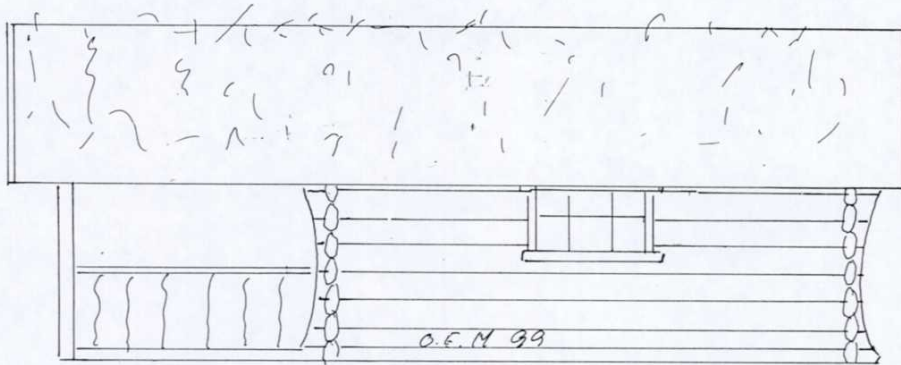
Fasad Front



SKODJE KOMMUNE	
TEKNISK AVD.	
Løpnummer	Skjema nr.
000103/074	
28 JAN. 2000	
Ark.kode P	Ark.kode S
Gn 3/48	L42
Takings nr	Dok nr
00/0153	



Fasade



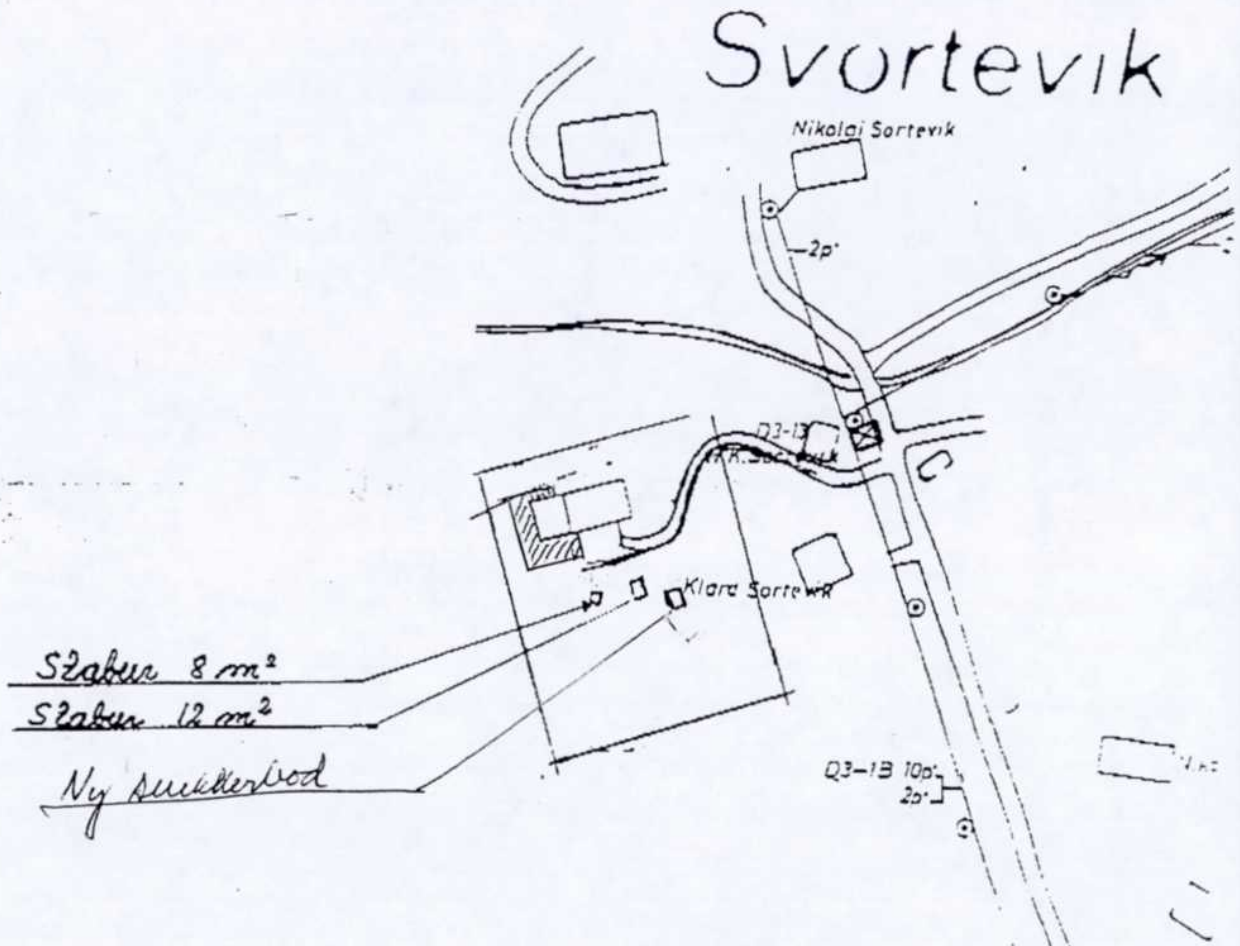
Fasade


D.

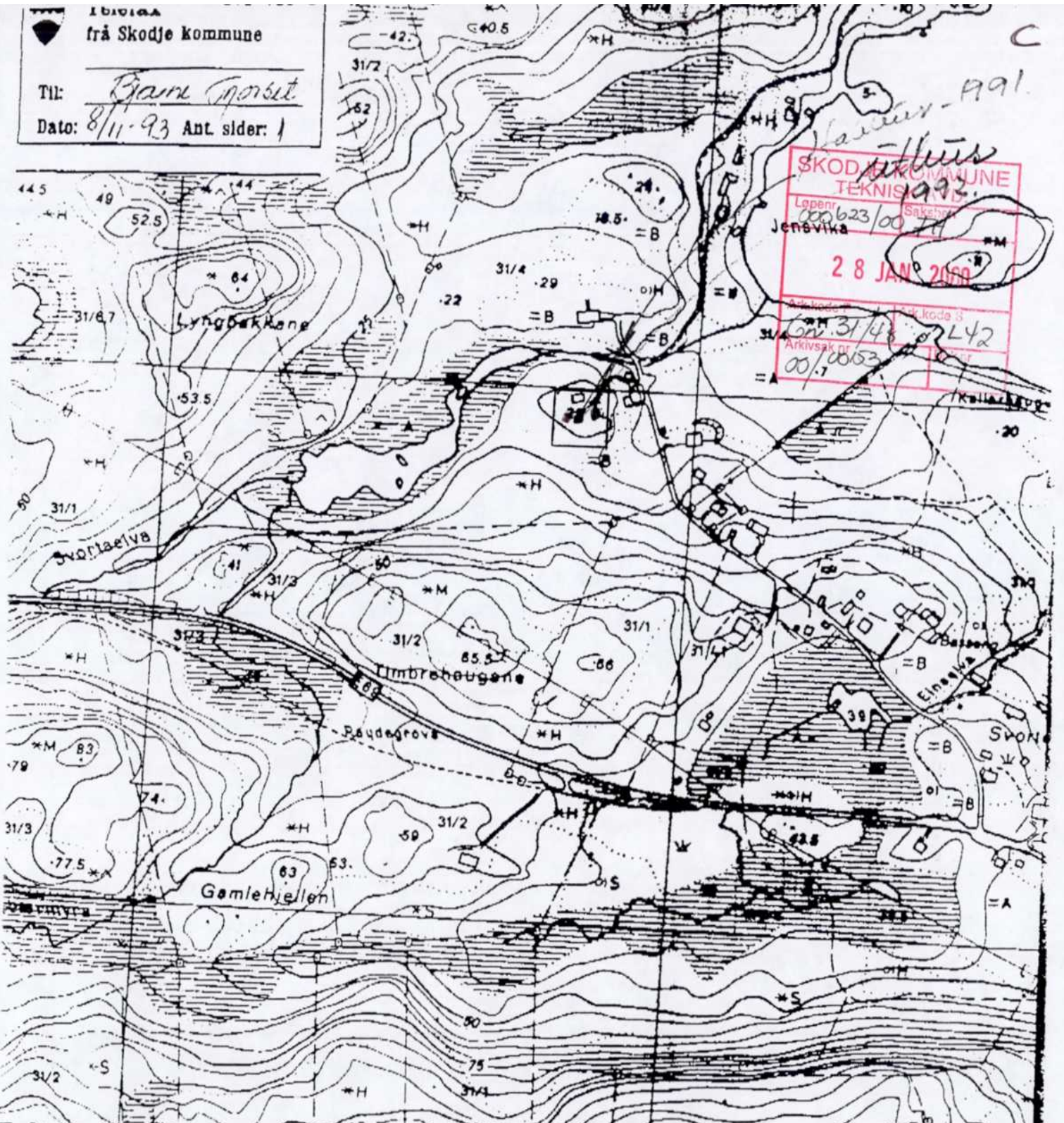
Bjarne Torset
fax 70145332

C

SKODJE KOMMUNE TEKNISK AVD.	
Løpenr. 00/00153	Saksbeh. FH
28 JAN. 2000	
Ark.kode P Gru 31/48	Ark.kode S L42
Arkivsak nr. 000623/00	Dok nr.




IBUDIAA
 frå Skodje kommune
 Til: Bjarn Nørset
 Dato: 8/11-93 Ant. sider: 1



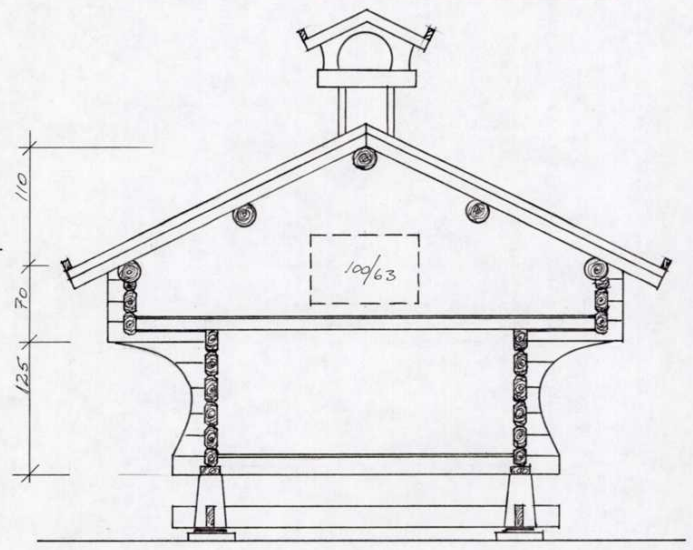
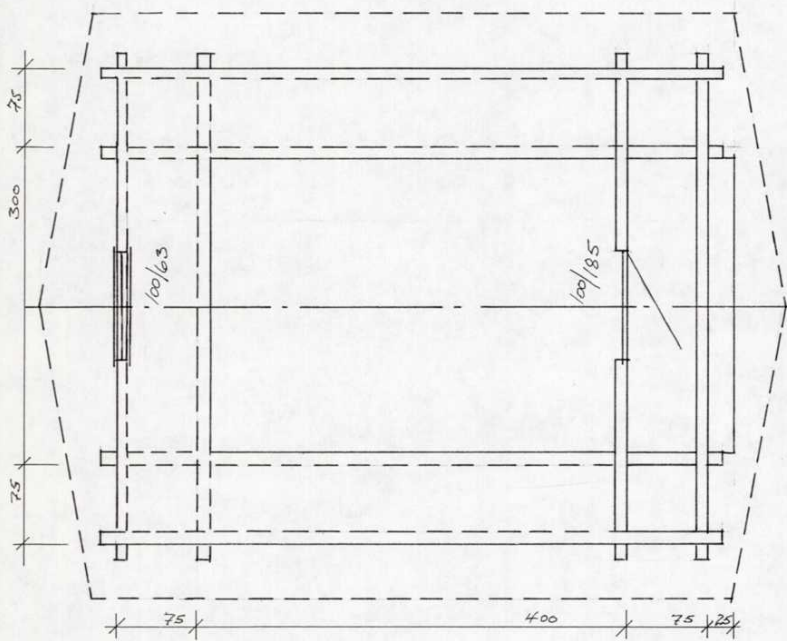
SKOLEN TROMSØ
TEKNIŠK FYAT

000276/94 46#

11. 01. 94

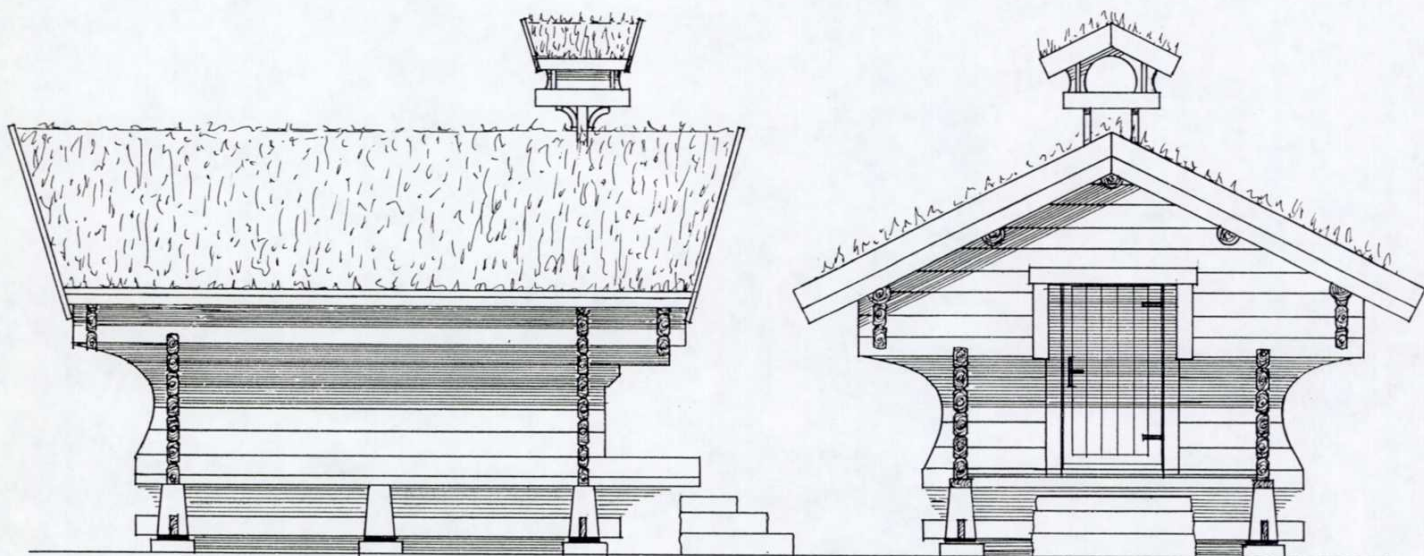
Gnr 31/048
L 42

04/00071 001



Plan og snitt?

Tegnet for	M = 1:50
Bjarne Tørset	7-1-1994
607 Ålesund	Tegn. H.H

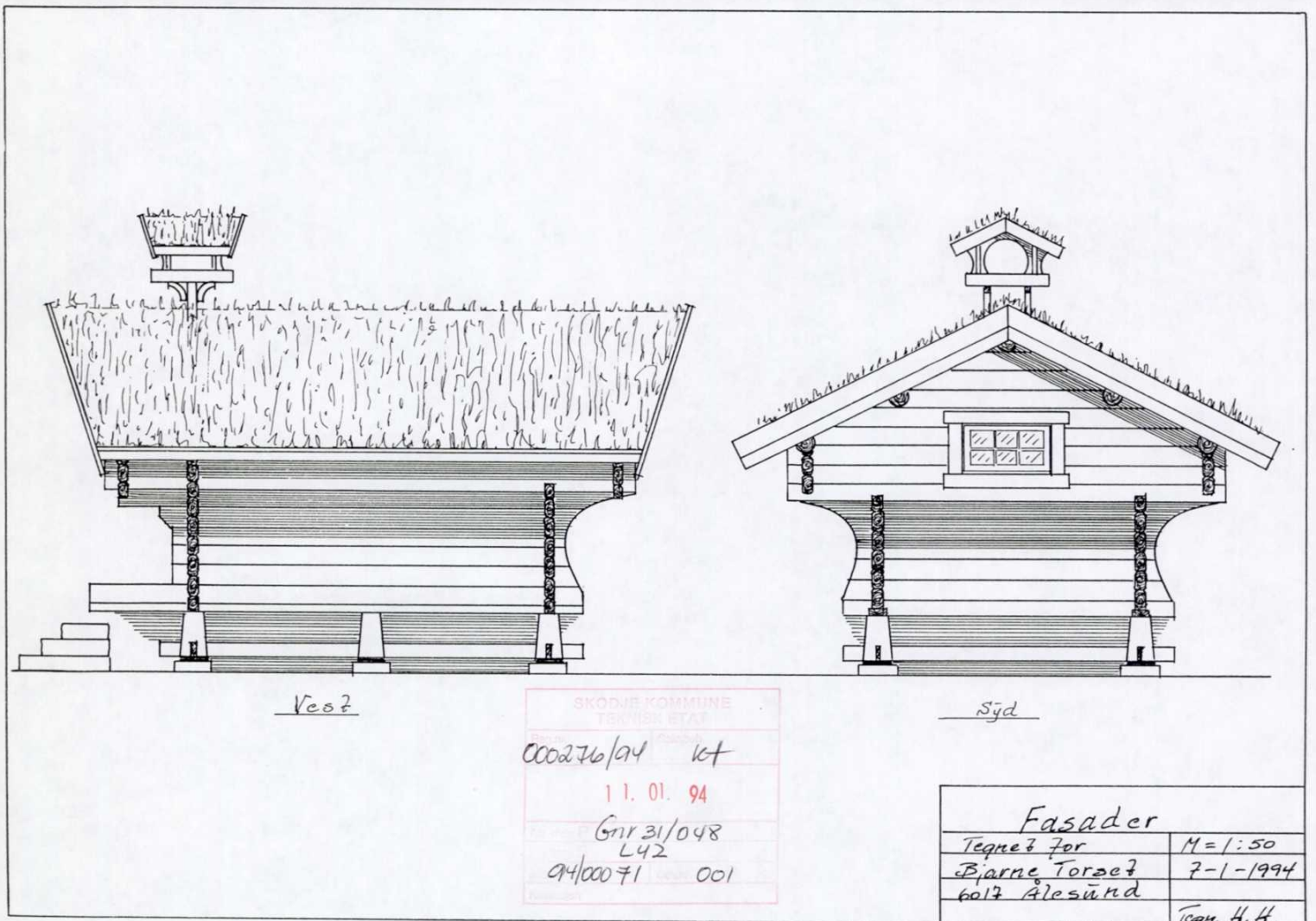


Øst

Nord

SKODJE KOMMUNE	
TEKNISSJ. ETAT	
000276/94	et
11.01.94	
Gnr 31/048	
L42	
94/000 71	001

Fasader.	
Tegnet for	M = 1:50
Bjarne Torset	7-1-1994
6017 Ålesund	Tegne. H.H.



Vest

Syd

SKODJE KOMMUNE
TEKNIŠKI ETAT

000276/94 101

11. 01. 94

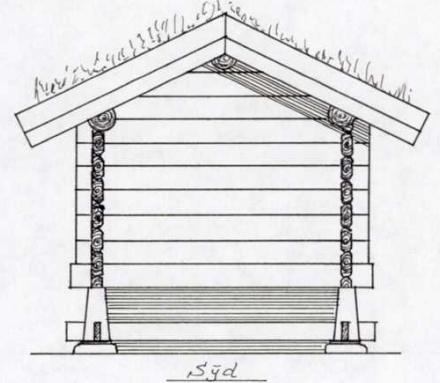
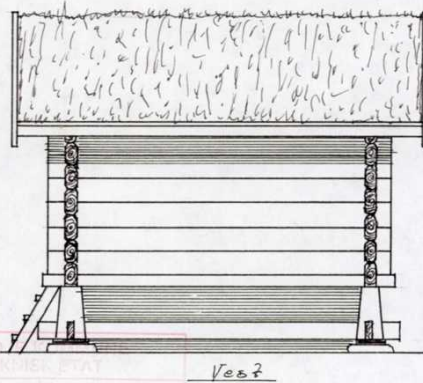
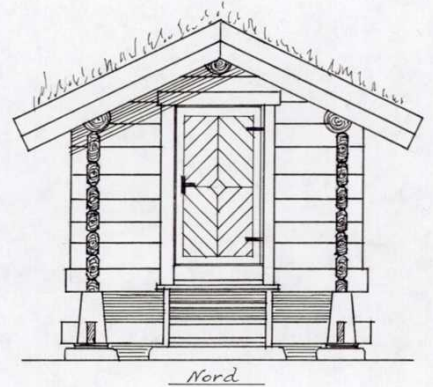
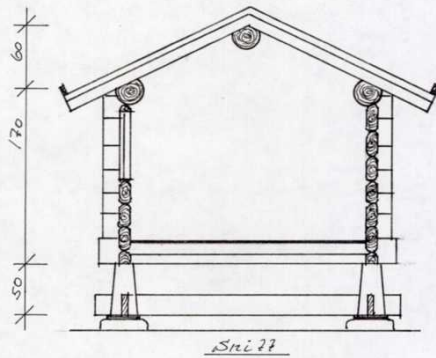
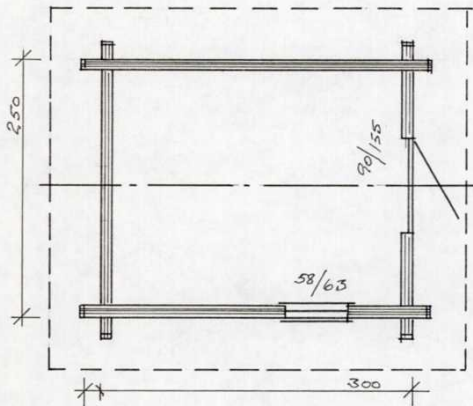
Gnr 31/048
L42

94/00071 001

Fasader

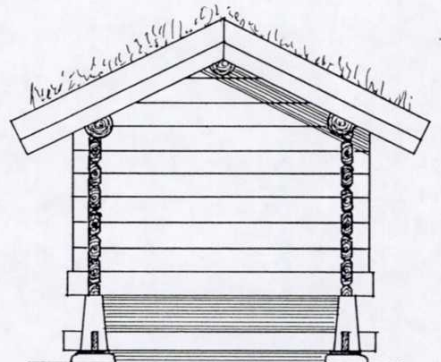
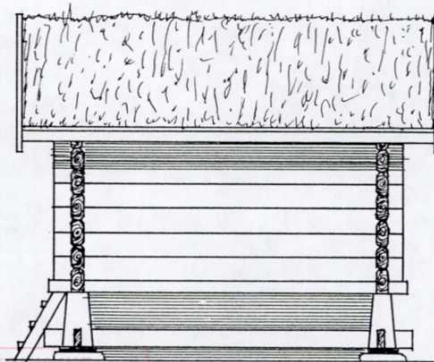
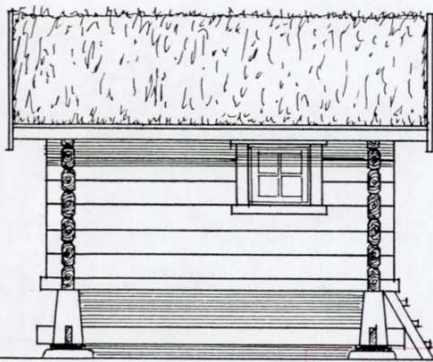
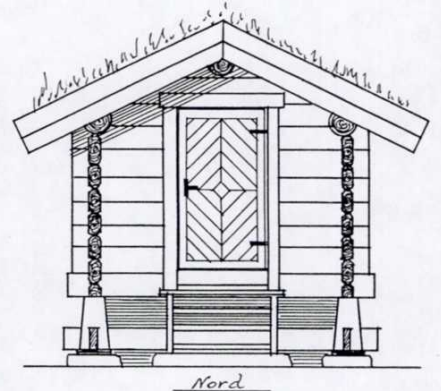
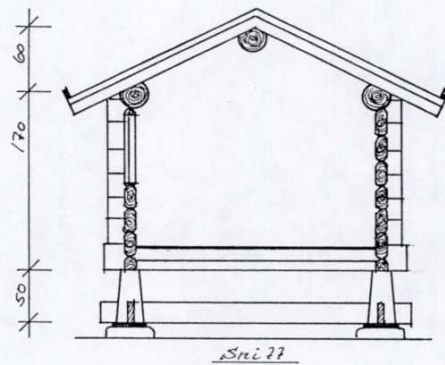
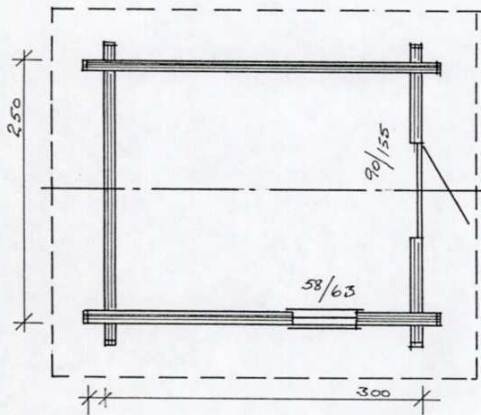
Teqnež for	M = 1:50
Bjarne Torset	7-1-1994
6017 Alesund	

Teqne H. H.



TEKNIKER BYGAT
 Projekt 000275/94 KTH
 11.01.94
 Arkitekt P. Gnr 31/048
 L42
 94/00070 001

Plat, snitt og fasader	
Tegnet for	M = 1:50
Bjarne Tøse?	7-1-1994
60? Ålesund	Tegn. H.H.



Øst

SKODDE KOMMUNE
TENNIS ETAT

Vest

Syd

Reg. nr. 000275/94 KH
11.01.94
Arkiv nr. P Gnr 31/048
L42
94/00070 001

Plan, sni?? og fasader
Tegnet for M=1:50
Bjarne Torsen 7-1-1994
603 Ålesund
Tegn. H.H.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 531 Bnr: 48 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Jensvikvegen 57
6260 SKODJE





































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig
 Garasje, carport og uthus	 Veg på bru	 Veg
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant	 Kanal og grøft
 Innsjøkant	 Elv	 Innsjø
 Eiendomsteig	 Bebygd område	 Myr
 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

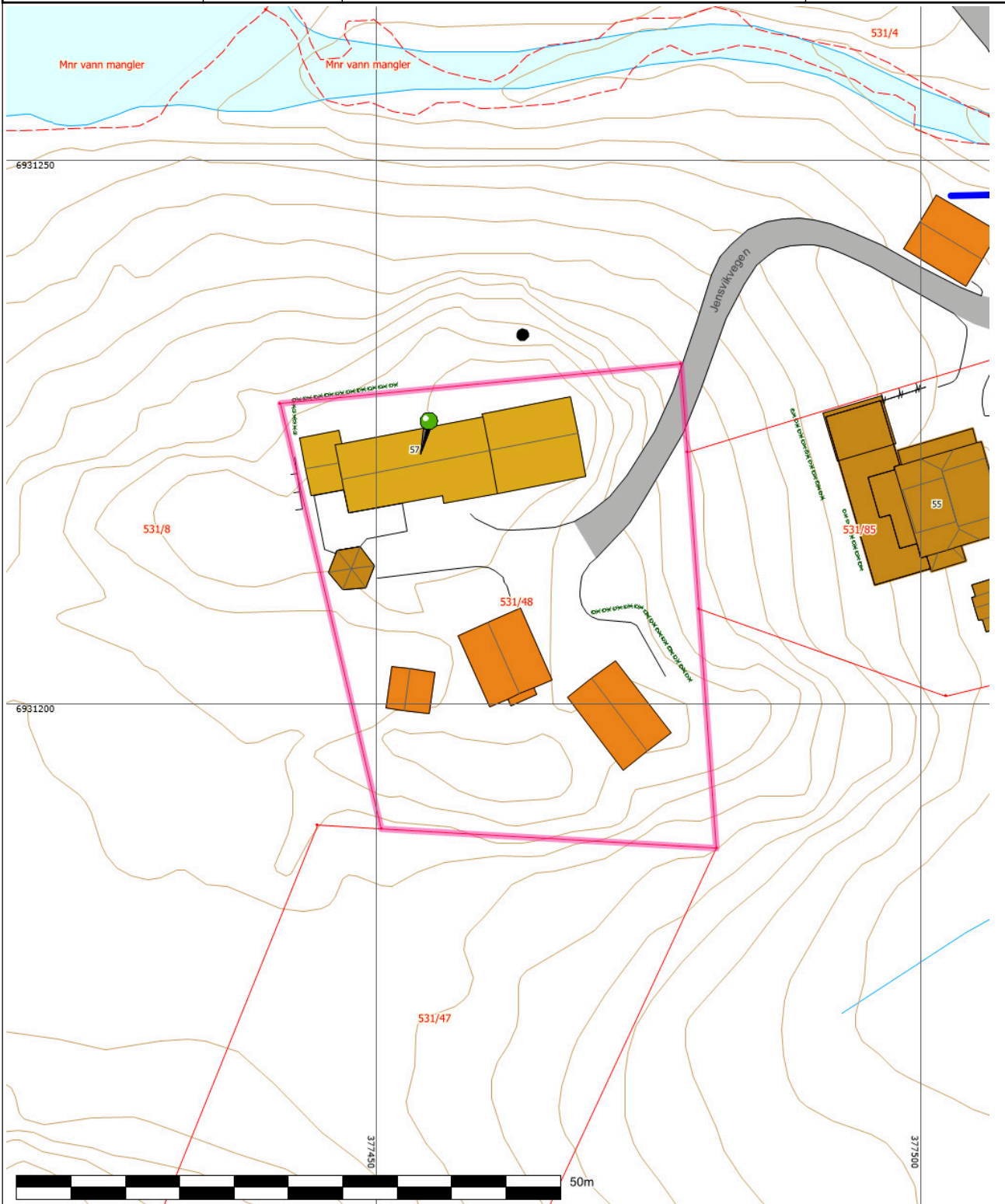
Eiendom: Gnr: 531 Bnr: 48 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Jensvikvegen 57
6260 SKODJE

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Gjerde</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Elvekant</p> <p> Elv</p>	<p> Mast</p> <p> Hjelpelinje veg-/vannkant</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Bolig</p> <p> Veg</p> <p> Kanal og grøft</p> <p> Innsjø</p>	<p> Grensepunkt</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Fritidsbolig</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p> <p> Innsjøkant</p> <p> Eiendomsteig</p>
---	--	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

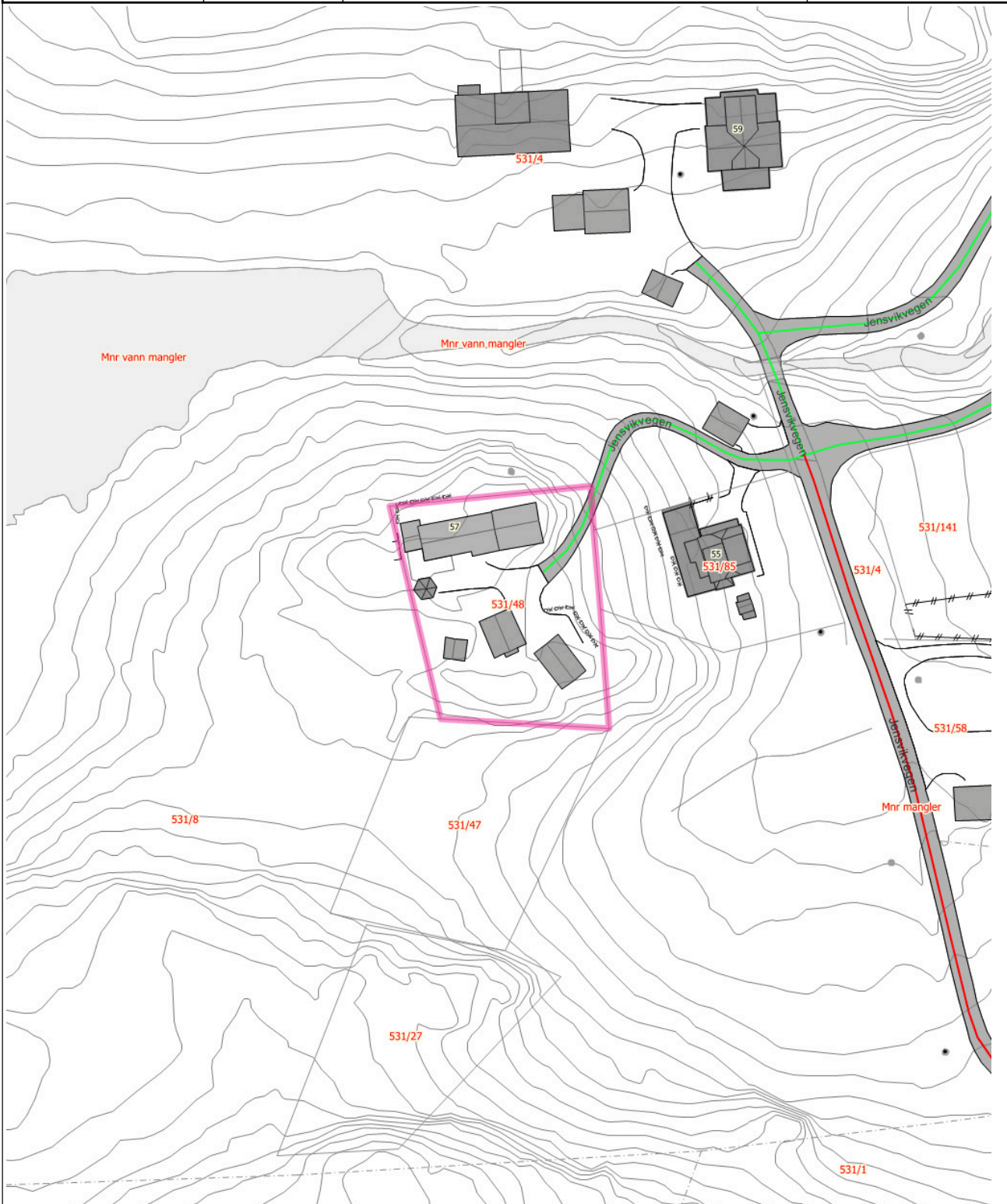
Eiendom: Gnr: 531 Bnr: 48 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Jensvikvegen 57
6260 SKODJE







































Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg
 Kjøreveg	Eiendomsteig	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningslinje	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Veranda	 Veg på bru
 Hekk	 MurLoddrett	 Gjerde
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant
 Kanal og grøft	 Innsjøkant	 Kanal og grøft
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus
 Veg på bru	 Veg	 Elv
 Innsjø		

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

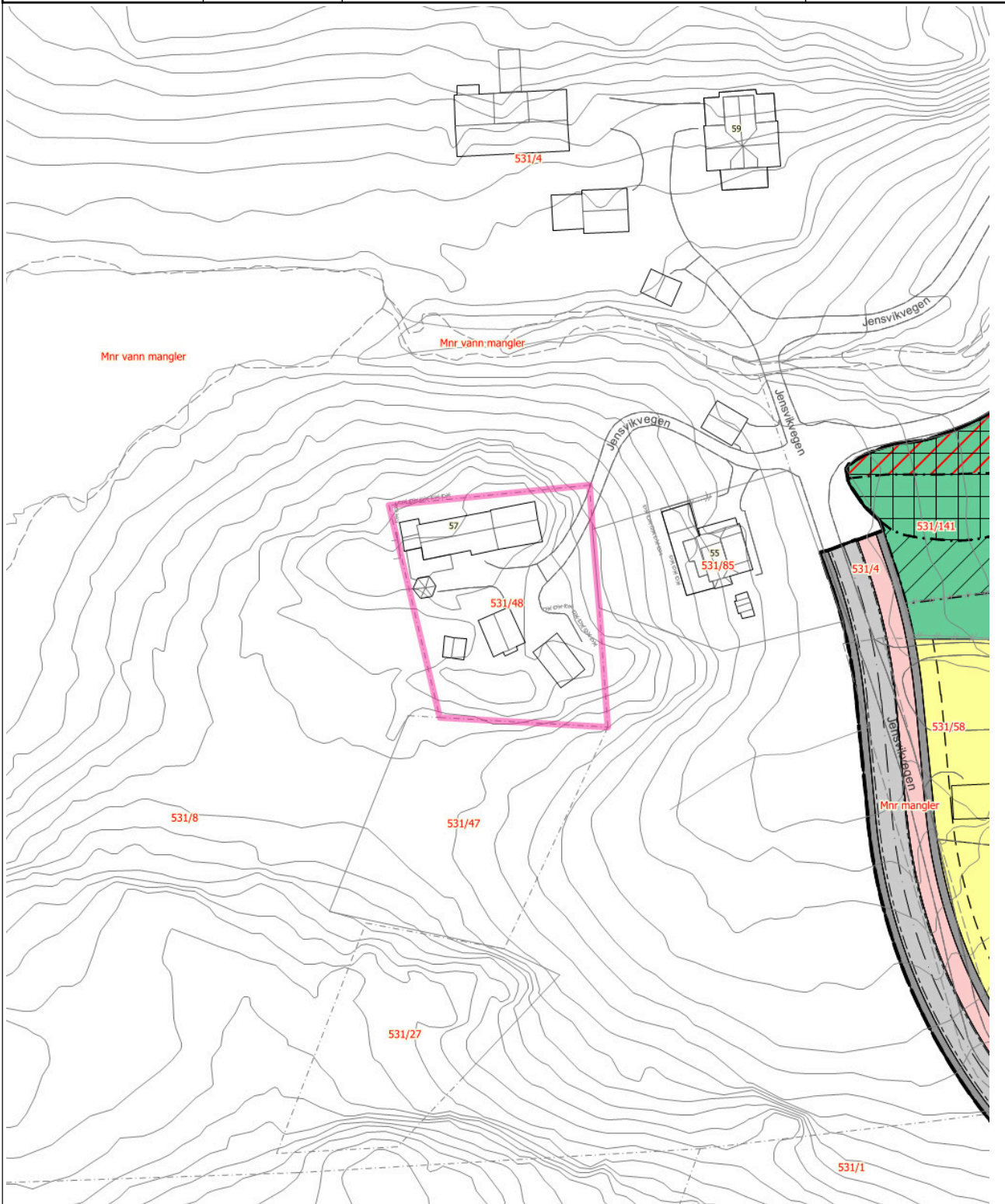
Eiendom: Gnr: 531 Bnr: 48 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Jensvikvegen 57
6260 SKODJE

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
	Hekk		MurLoddrett		Gjerde
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant på bru		VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		Høydekurve 1m Ålesund
	Elvekant		Kanal og grøft		Innsjøkant
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpBåndleggingGrense		RpGrense
	RpFormålgrense		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner		Flomfare		Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Lekeplass		Kjøreveg		Fortau
	Annen veggrunn, tekniske anlegg				

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

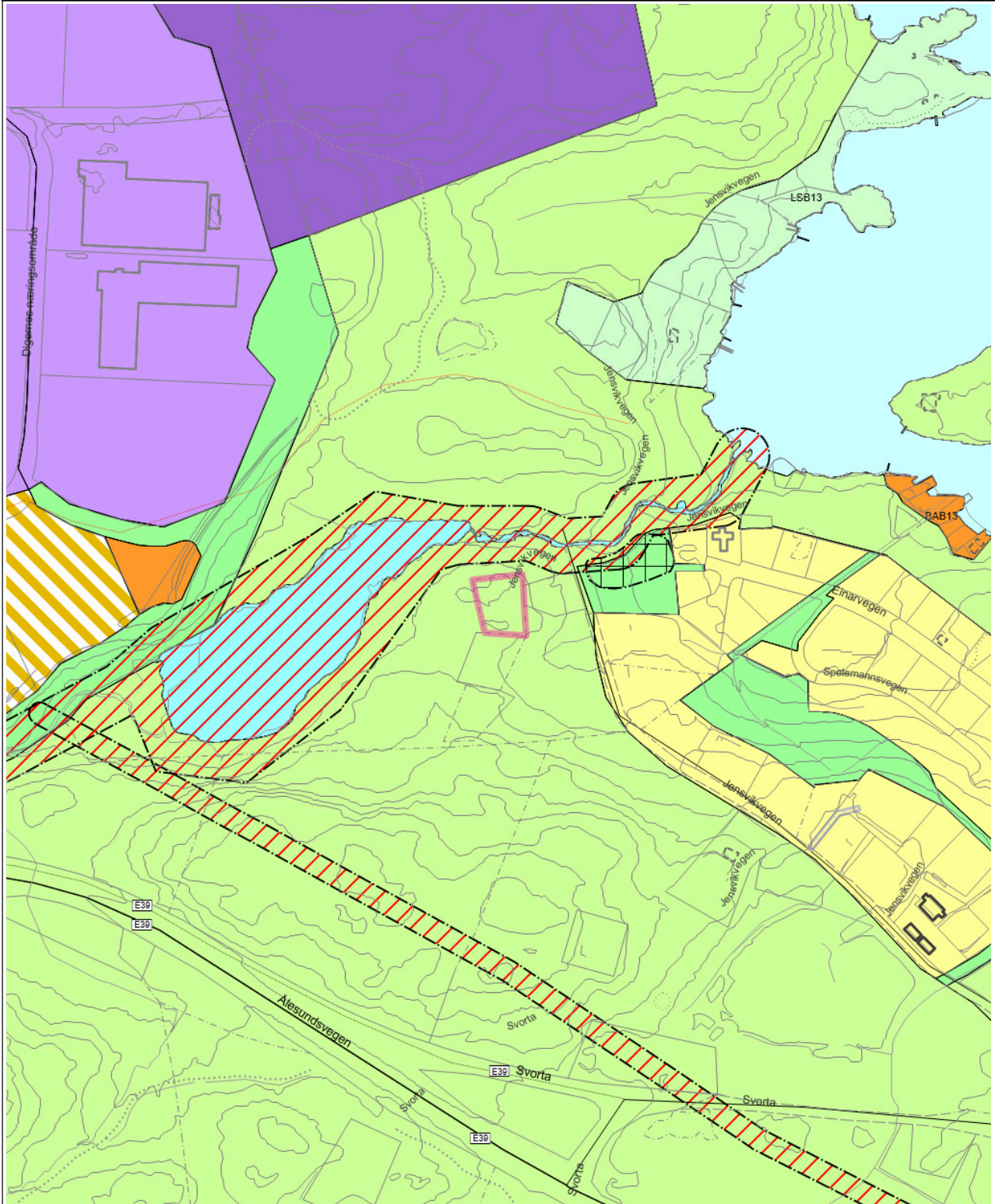
Eiendom: Gnr: 531 Bnr: 48 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Jensvikvegen 57
6260 SKODJE

Annen info:



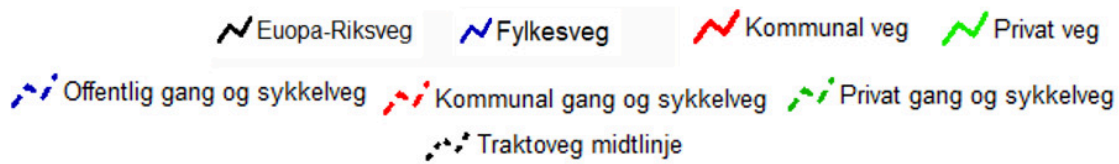
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Europavegboks		Europaveg gatenavn..		Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..		Sti		Traktorveg
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	Eiendomsgrense fiktiv		Flytebrygge landgang		Kai- og bryggekant
	Frittstående mur		Loddbrett mur		Slipp
	Voll		Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forskningskurve Ålesund		Høydekurve 5m Ålesund
	Elvekant		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Innsjøkant
	Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse		KpOmråde kommunedelplan gjeldende
	Samferdsel tiltak		Byggetiltak Stikningsberegnet		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Grense for arealformål		Grense for båndleggingsoner		Grense for faresoner
	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Flomfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Boligbebyggelse - Nåværende		Næringsbebyggelse - Nåværende		Andre typer anlegg - Nåværende
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende		Næringsbebyggelse - Fremtidig		Grønnstruktur - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Friluftsområde - 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

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	531	48	0	0
------------------------	------------	-----------	----------	----------

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

Berørte datasett (10)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Løsmasser](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Radon aktsomhet](#)

[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

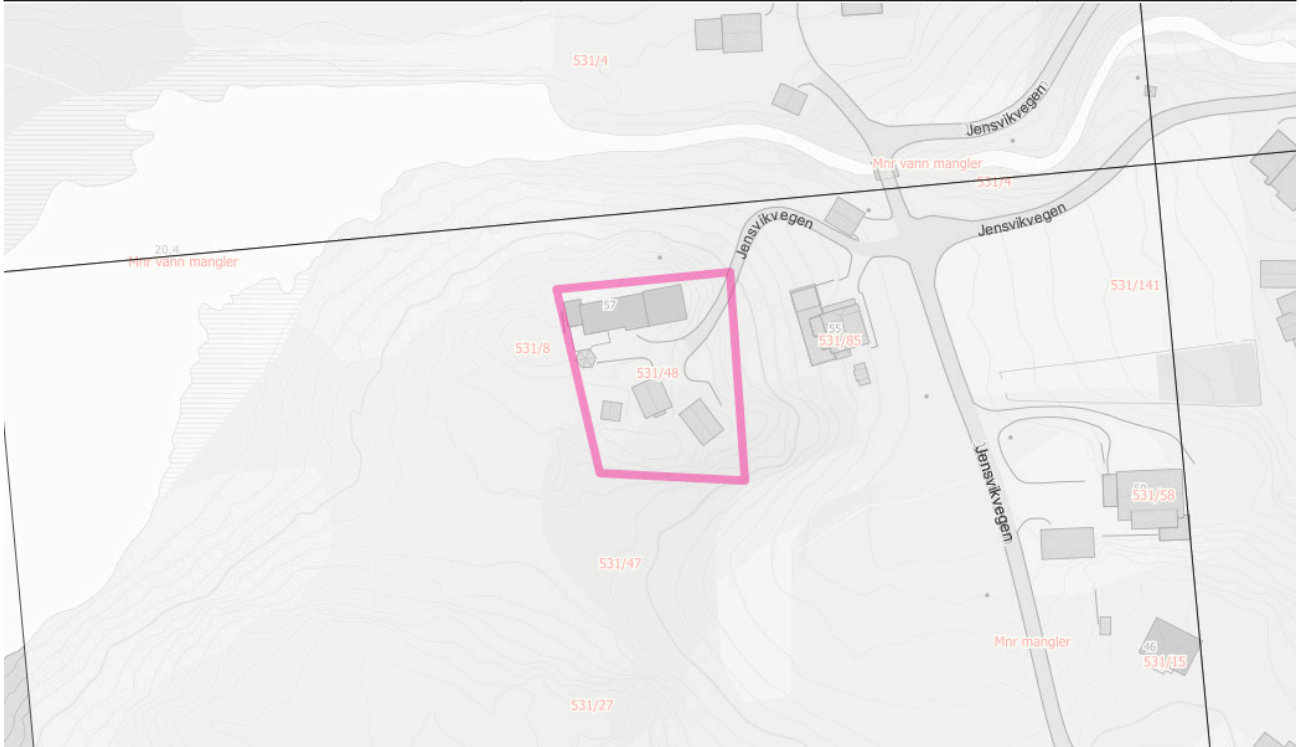
[Vassdragsområde](#)


[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for kvikkleireskred](#)

Befolkning

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



 1 - 6 innbyggere (<100 per km²)

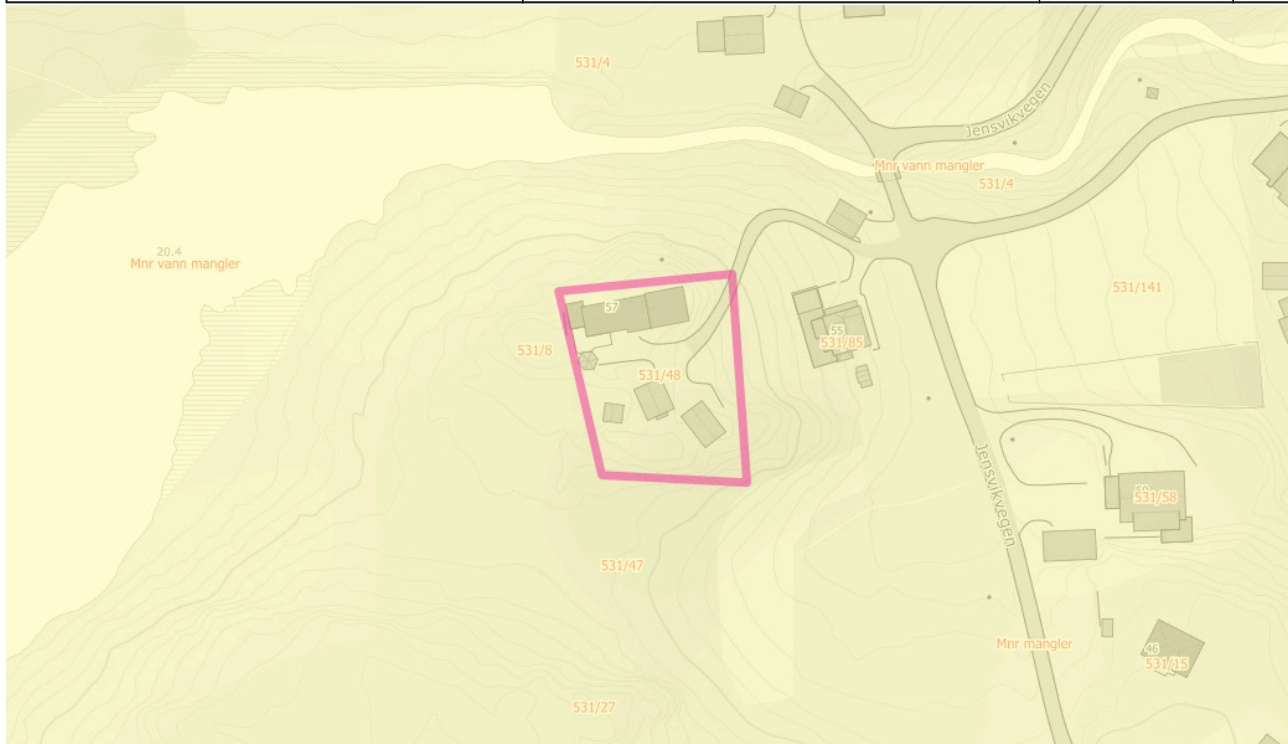
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	1	x		1420.08m ²

Tema uten treff:

7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)

Geologi

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1420.08m ²

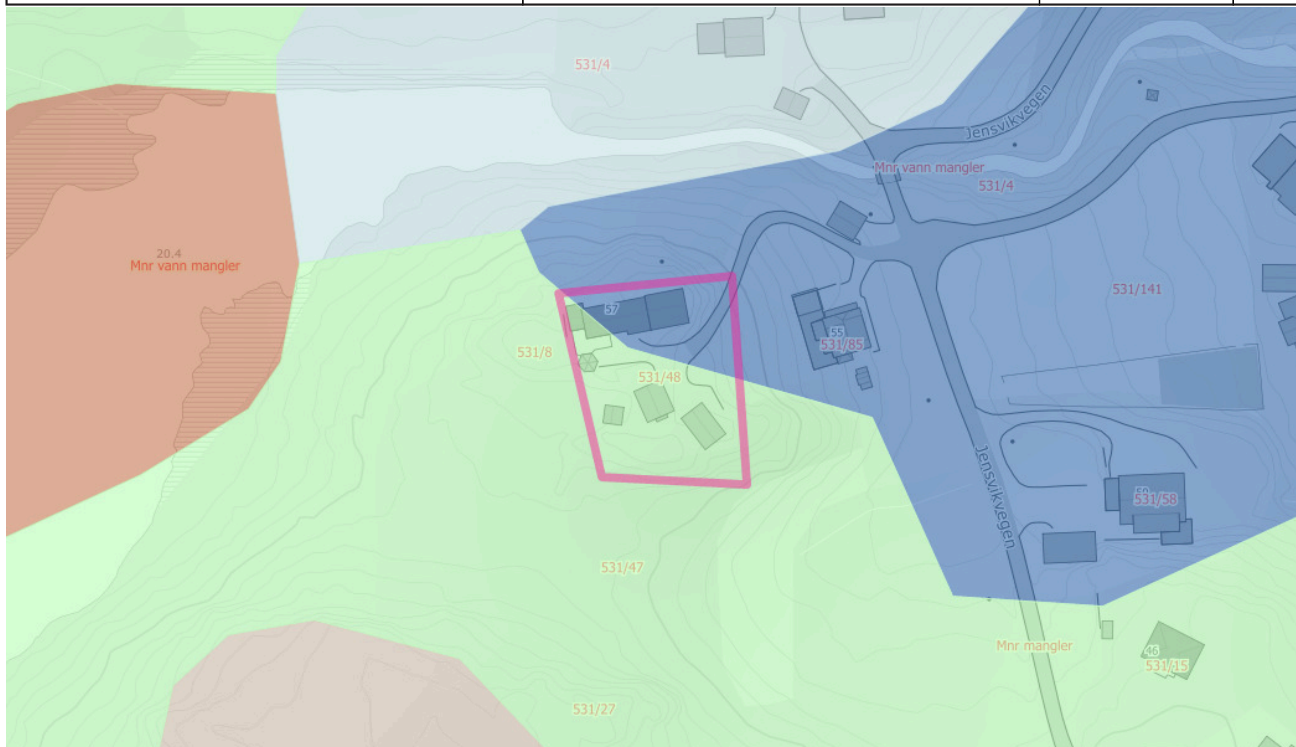
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



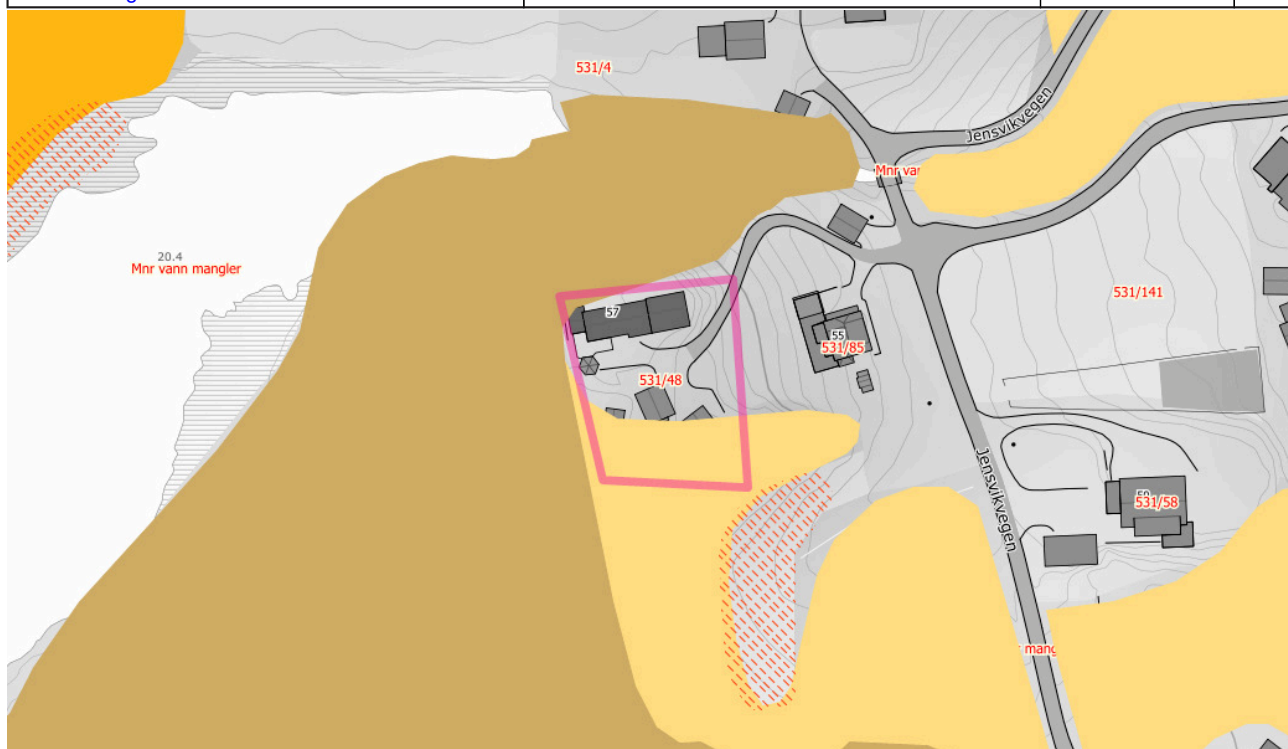
■ Løsmasser - Tynn morene	■ Løsmasser - Marin strandavsetning	■ Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
■ Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	■ Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	





Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		929.24m ²
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		490.83m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
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)		

Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Norsk institutt for bioøkonomi	2021-01-20	Kart



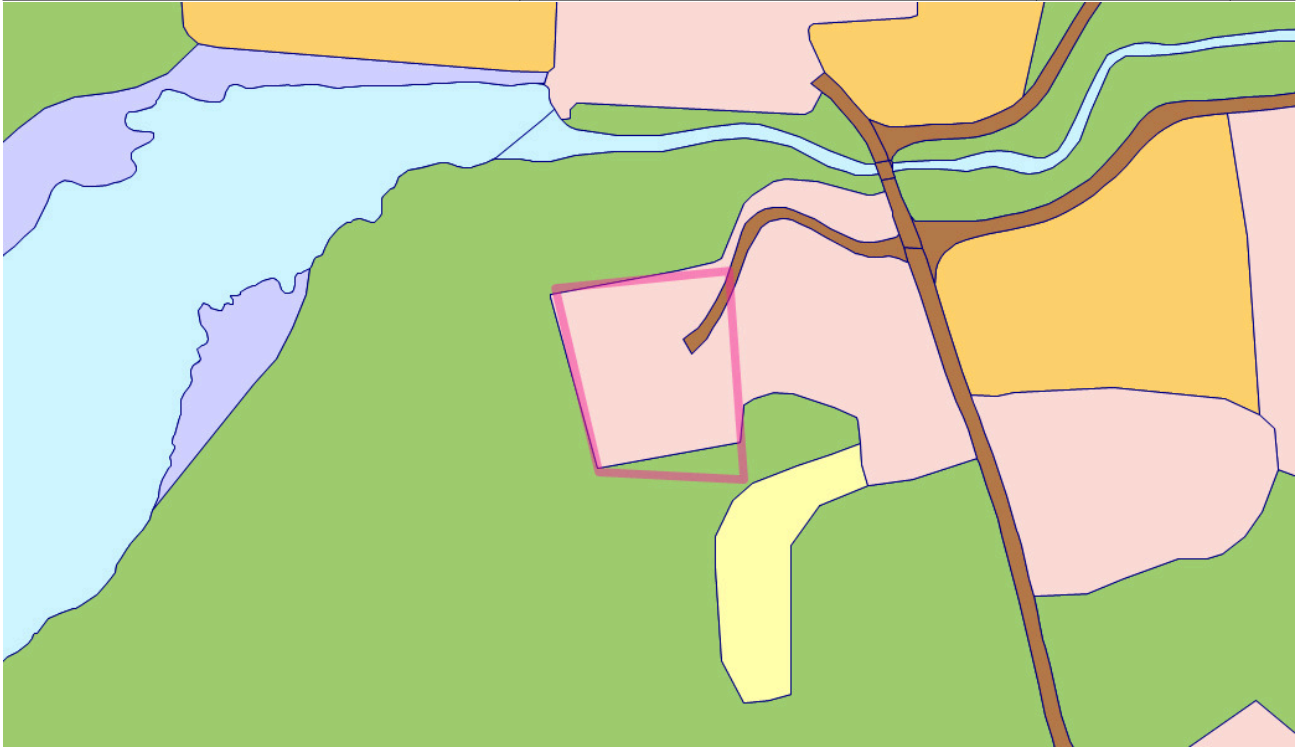
 Dyrkbar jord	 Furudominert	 Blanding
 Lauvdominert		








Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Furudominert	1	x		30.39m ²
Lauvdominert	1	x		446.11m ²

Tema uten treff:

Vernskog	Dyrkbar jord	Dyrkbar jord i nasjonalpark
Dyrkbar jord i naturreservat	Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008	Svært god jordkvalitet
God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet	Grandominert
Barblanding	Blanding	Ikke tresatt
Ikke beregnet		

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



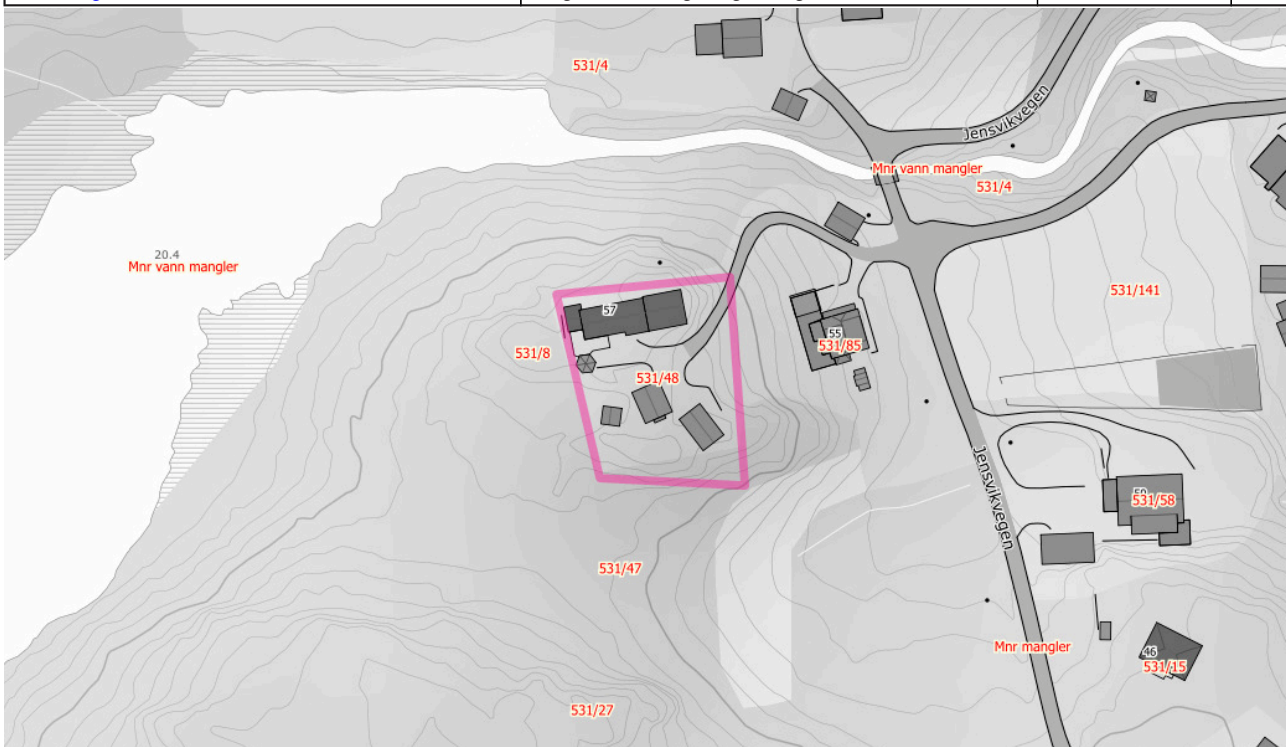
 Bebyggd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Innmarksbeite	 Skog	 Myr
 Vann		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		1235.07m ²
Samferdsel	1	x		43.23m ²
Skog	1	x		141.78m ²

Tema uten treff:

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

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



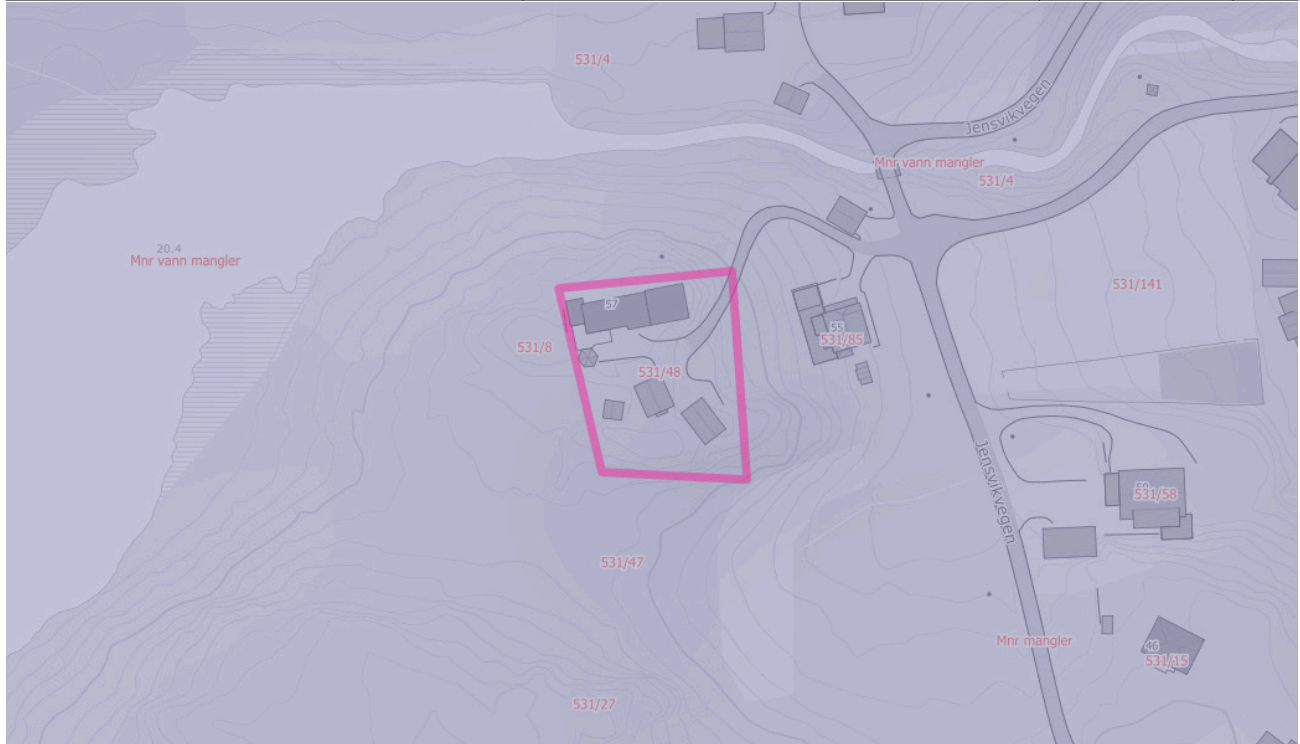
 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1420.08m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasekk	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1420.08m ²

Tema uten treff:

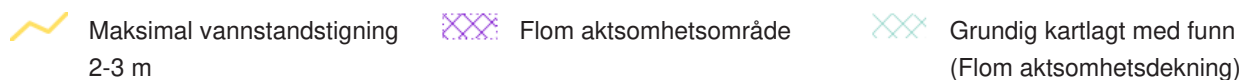
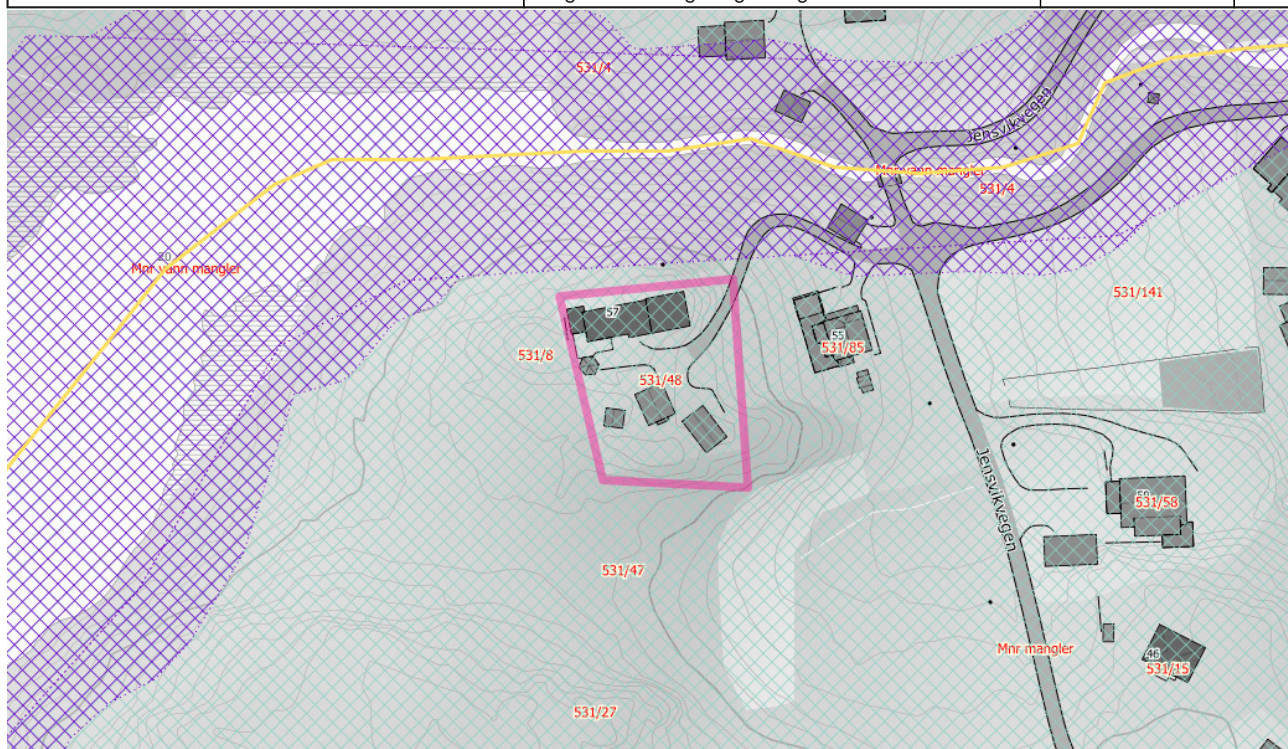
Naturtyper - Svært viktig og viktig
 Naturtyper - Kalklindeskog
 Naturtyper - Slåttemyr
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandskapslandskap

Samfunnssikkerhet

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



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1420.08m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

Maksimal vannstandstigning 5-6 m

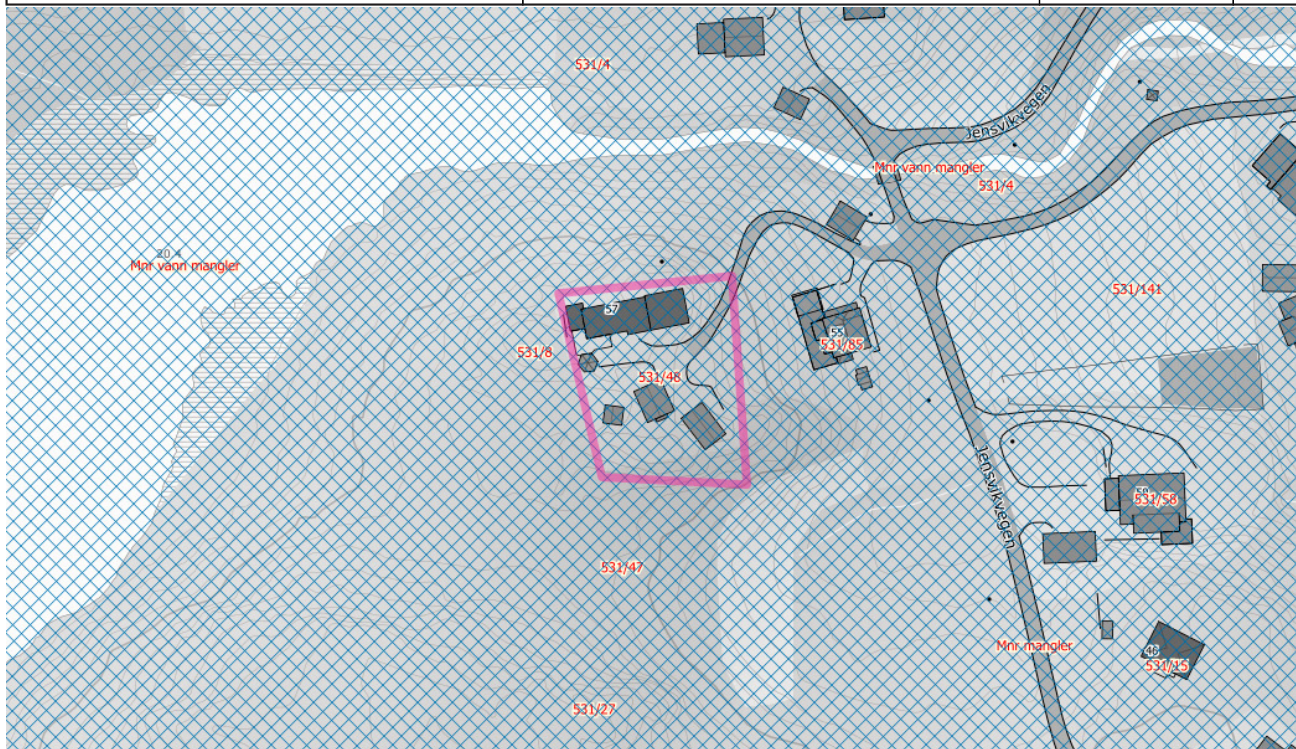
Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetsdekning)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



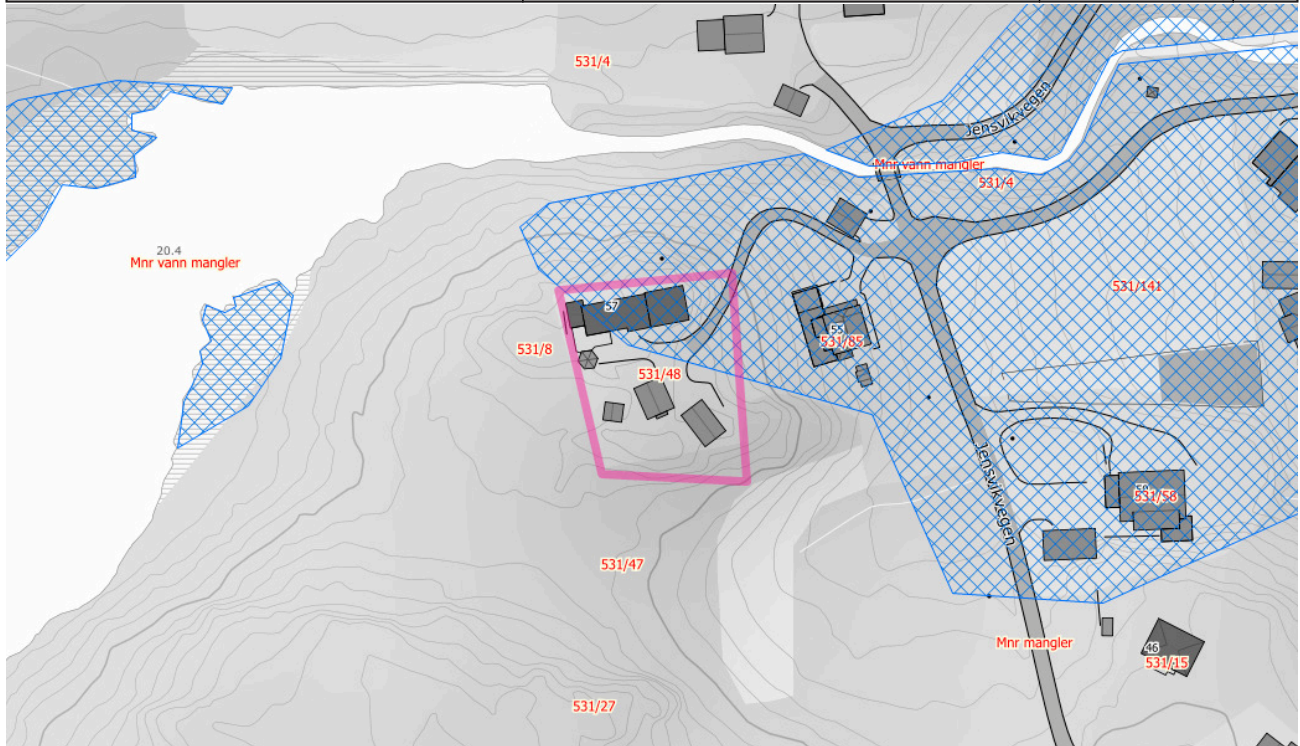
 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1420.08m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-05-10	Kart



 KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		490.84m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning
 Skredhendelse - Jordskred
 Skredhendelse - Snøskred
 Skredhendelse - Ikke angitt
 Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall
 Skredhendelse - Leirskred
 Skredhendelse - Undervannskred
 Kvikkleire - Risikoklasse 5
 Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred
 Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
 Skredhendelse - Steinskred
 Kvikkleire - Risikoklasse 4
 Kvikkleire - Risikoklasse 1

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	531	48	0	0	1	1420.08m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til fritidbolig	3	109.11m ²
Hytter, sommerhus ol fritidsbygning	1	171.80m ²

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	1420.08m ²

Datasett uten treff/status ukjent (64)

Tettsteder 2025	Byggeforbudssoner kraftledninger
Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Forurenset grunn
Støysoner Avinors lufthavner	Støykartlegging veg etter T-1442
Støysoner for Forsvarets flyplasser	Støysoner for Bane NORs jernbanenett
Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannmitteområder og trehusmiljøer	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låsettingsplasser
Reindrift - Reindrifftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Nedbørfelt til hav	Inngrepsfri natur i Norge
Markagrensen	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfasesoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Stormflo og havnivå
Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

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



Adresse

Jensvikvegen 57, 6260 SKODJE

Dato for energimerking

05.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-307902

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13870527

Gårdsnummer

531

Bruksnummer

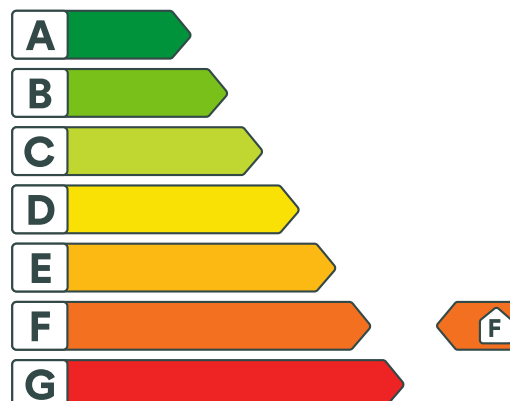
48

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1964

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

328,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

310,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

31 337 kWh



Jensvikvegen 57, 6260 SKODJE



Detaljering

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



Jensvikvegen 57, 6260 SKODJE



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 2: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

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: 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 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: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 2-0124/26

Adresse: Jensvikvegen 57, 6260 SKODJE, gnr. 531, bnr. 48
i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 476 07 840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.06.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ 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/