

Glomsetvegen 169

SKODJE | GLOMSET

notar



Prisantydning Kr. 4 290 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 157/274 kvm
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Glomsetvegen 169

**Enebolig med skjermet og idyllisk beliggenhet |
Tomt på 8 987 m² | Naust | Garasje | Fantastisk
utsikt | Strandlinje**

Adresse	Glomsetvegen 169 6260 SKODJE
Prisantydning	Kr 4 290 000,-
Omkostninger	Kr 126 240,-
Totalpris	Kr 4 416 240,-
BRA-i/BRA Total	157/274 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1948
Soverom	2
Etasje	3

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Glomsetvegen 169 – en innholdsrik og velholdt eiendom med en av Sunnmøres mest spektakulære utsikter. Her kombineres naturskjønne omgivelser med gode bruksarealer og et stort potensial, enten du er på jakt etter en helårsbolig eller et idyllisk fristed.

Eiendommen består av en romslig enebolig over tre plan, i tillegg til garasje, verksted, anneks, uthus og eget naust. Den allsidige bygningsmassen gir gode muligheter for både hobby, oppbevaring og tilpasning etter egne behov.

Tomten er flat, pent opparbeidet og byr på svært gode uteområder for både store og små. Her er det god plass til lek, parkering og hyggelige uteplasser, samtidig som tomten egner seg ypperlig for dyrking, drivhus eller annen hageinteresse. På eiendommen finner du også både eple- og plommetrær som bidrar til en frodig og trivelig atmosfære.

Eiendommen ligger høyt og fritt med en fantastisk utsikt over fjord og fjell – en utsikt som må oppleves. Dette er en sjelden anledning til å sikre seg en komplett eiendom med attraktive tilleggsbygg, flotte uteområder og en beliggenhet som byr på det beste Sunnmøre har å tilby.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Vedlegg	46
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

Eiendommen ligger i Glomsetvegen, ca. 1,5 km fra Valle, i et område med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Den har en god beliggenhet i terrenget med enkel tilkomst og meget gode sol-, lys- og utsiktsforhold.

Det finnes barnehage, barneskole og nærbutikk på Valle, som gir praktiske servicemuligheter i nærheten. Offentlig transport er tilgjengelig med holdeplass for linje 15 kun 0,3 km unna, og Ålesund Lufthavn Vigra er en 39-minutters kjøretur fra eiendommen.

Området har et velfungerende marked med vanligvis kort omsetningstid for eiendommer, og det er sammenlignbare eiendommer i nærheten som gir et godt grunnlag for vurdering av eiendommens verdi.

ADKOMST

Adkomst fra offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Glomsetvegen 169, 6260 SKODJE

OPPDRAGSNUMMER

2-0219/25

SELGER

Inge Sverre Hansen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 512, bruksnummer 4, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

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 8.988 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor tomt som ligger i kupert terreng med strandlinje mot sør. Opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og beplantning med diverse frukttrær, prydbusker etc. Store deler av tomten er naturtomt. Det er oppført en garasje, et verksted/garasjebbygg, anneks, uthus og vedskjul på eiendommen. Naust ved sjøen mot sør ligger på nabo-tomt.

SOLFØRHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.08.2026. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1948

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Eneboligen er oppført på slutten av 1940-tallet og går over tre etasjer pluss et kryploft. Bygningen har veranda mot sør og vest, samt en svalgang foran inngangspartiet mot øst.

Byggegrunnen består av fjell og steinfylling, med synlig fjell i utvendig bakgang utenfor inngangen til underetasjen. Boligen er fundamentert med støpte fundamenter og en grunnmur av sparesteinsmur og betong. Innvendig er grunnmuren utlektet, kledd med papp og panelt.

Dreneringen er fra byggeåret og består trolig av en naturlig løsning med grøfter, singel og betongrør.

Ytterveggene er konstruert i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Veggene ble utført, etterisolert og fikk ny kledning i 1982.

Takkonstruksjonen består av tresperrer med et undertak av bordtrod. Yttertaket er tekket med Decra metallpanner, og dette arbeidet ble utført i 2023. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er bygget som et trebjelkelag. I underetasjen er det støpt en plate på grunnen.

Boligen har vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1981, et nyere PVC-vindu med 2-lags energiglass fra 2000-tallet, og et eldre vindu med koblede rammer og enkelt glass. Ytterdørene er av treverk, og verandadøren har 2-lags isolerglass fra 1981.

Eiendommen har en veranda mot sør i første etasje, bygget i trekonstruksjon med terrassebord, rekkverk og levegg i treverk. I underetasjen er det en veranda mot sør og vest, også i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk. Det er en støpt trapp langs grunnmuren mot nord og øst, og en svalgang foran inngangspartiet i første etasje. Under svalgangen er det en bakkjeller.

GARASJE

På eiendommen er det oppført en garasje med støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning, og en takkonstruksjon av tresperrer tekket med trapesplater av metall.

VERKSTED/GARASJE

Et verksted/garasje har støpte flater på grunn, yttervegger av trekonstruksjoner med liggende bordkledning utvendig og plater innvendig, samt en takkonstruksjon av tresperrer tekket med trapesplater av metall.

ANNEKS

Et anneks på eiendommen har furubord på gulv, yttervegger av maskinlaft og en takkonstruksjon av tresperrer tekket med torv.

UTHUS

Det finnes også et uthus/redskapsskjul oppført i trekonstruksjon med furubord på gulv, maskinlaftede yttervegger og en takkonstruksjon av tresperrer tekket med papp.

NAUST

Et naust er oppført i tre- og tømmerkonstruksjon med furubord på gulv, yttervegger med stående villmarkspanel utvendig, og en takkonstruksjon av tresperrer tekket med bølgeblekk. Naustet er bygget på tidligere fundamenter fra et gammelt naust.

TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig – Veggkonstruksjon

Avvik: - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er noe stedvis overflateslitinger.

- Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

Avvik: - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Takkonstruksjoner inspisert fra raftekott og luke til kryploft.

- Utvendig – Vinduer

Avvik: - Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er mangelfull utvendig tetting rundt vinduer i underetasje.

- Utvendig – Dører

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

Dørpakninger er gamle og har begrenset effekt i forhold til trekk etc.

- Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- 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.

- Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter

Avvik: - Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Grunnmur mot sør er ubehandlet og har noe riss/sprekker og synlig sparestein.

- Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Tomteforhold – Septiktank

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

TILSTANDSGRAD 3 – STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

- Utvendig – Nedløp og beslag

Avvik: - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig – Utvendige trapper

Avvik: - Det er ikke montert rekkverk.

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 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 1980.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, ca. 1981/1982

Beskrivelse: Eget arbeid.

2.1 Redegjøre for årstallet og hva som ble gjort.

Beskrivelse: ca. 1981/1982. Etablering av bad.

2.2 Ble tettsjiktmembran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei.

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Eget arbeid.

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Eget arbeid.

2.5 Er forholdet byggemeldt?

Svar: Nei.

10.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Svar: Ja.

Firmanavn: Blanco Bygg

Beskrivelse: Nytt tak, takrenner og beslag.

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

Svar: Nei.

Beskrivelse: Sikringsskap/jordfeilbryter osv.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Slinning Elektro.

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrifter om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Ørskog Energi

Beskrivelse: Ørskog Energi.

Selger har ikke lagt til noen tilleggsopplysninger.

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:

2023:

- Det opplyses om at taket ble skiftet i 2023.

2000:

- Et nyere vindu av pvc-material med 2-lags energiglass fra 2000-tallet

1988:

- Naustet ble bygget nytt ca 1988 på opprinnelige fundamenter fra tidligere naust.

1985:

- Det opplyses om at tanken ble skiftet ca 1985.

1982:

- Det opplyses om at yttervegger ble utforet, etterisolert og montert ny kledning i 1982

1981:

- Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 1981.
- Det opplyses om at badet ble oppusset i 1981.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

- Boligbebyggelse - Nåværende 2113.93 kvm.
- Gang/sykkelvei - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende 454.83m²
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) 836.26m²
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende 6418.83m²
- Ras- og skredfare Kommunedelplan 1048.87m

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til friluftsområde (på land) iht. Reguleringsplan for del av gnr.12 bnr.3 Indrebø (plan-ID 1508 1529R26).

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det per 23.04.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 09.06.2026

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 09.06.2026 så er det på eiendommen registrert treff på 13 berørte datasett:

- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Radon aktsomhet
- Løsmasser
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Temadata - Landbruk - ar5
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Vassdragsområde
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Flom aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Aktsomhetskart for snøskred

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

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring. Oppvarmingen skjer via luft/luft varmepumpe, vedovn i stue og kjellerstue, samt varmekabler på badene.

INFORMASJON

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

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det ble gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i Glomsetvegen 169, bruksenhet H0101, 6260 SKODJE den 30.01.2024. Under tilsynet avdekte vi ingen avvik.

Det ble gjennomførte feiing av skorsteinen i Glomsetvegen 169, bruksenhet H0101, 6260 SKODJE den 09.07.2025. Sotmengde i skorstein: Masse sot.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje, samt godt med biloppstillingsplass på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, og privat vei ned til eiendommen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Septiktanken er av glassfiber. Det opplyses om at tanken ble skiftet ca. 1985. Utvendige avløpsrør av plast.

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

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og fritidsboliger nærområdet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

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

SKOLEKRETS

Skolekrets 15 - Valle.

ADGANG TIL UMLEIE

Eneboligen har en bruksenhet og kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG

Etter det Ålesund kommune opplyser så foreligger det verken byggemeldte tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til eneboligen fra byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Eneboligen har imidlertid vært i bruk siden 1948, samt registrert i matrikkelen som "tatt i bruk". Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

VERKSTED/GARASJE

Etter det Ålesund kommune opplyser så foreligger det verken byggemeldte tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til verksted/garasje fra byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Garasjen har imidlertid vært i bruk siden 1930, samt registrert i matrikkelen som "tatt i bruk". Basert på gjennomgang av historiske flyfoto synes verkstedet/garasjen å være utvidet mot øst i perioden mellom 1980 og 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon på at utvidelsen er omsøkt eller godkjent. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

GARASJE

Det foreligger bygningsanmeldelse for "oppføring av garasje" på Gnr. 12 Bnr. 4 datert 01.04.1997, samt tillatelse til å starte arbeidet med garasjen datert 28.04.1997. Det foreligger byggemeldte tegninger datert 03.04.1997 som stemmer med dagens bruk. Det er etter hva kommunen opplyser ikke sendt inn ferdigmelding på garasjen.

ANNEKS

Annekset er oppført ca. 1998. Det foreligger verken godkjente tegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest, bygget er heller ikke innmeldt til Ålesund kommune. Annekset er oppført innen for tomtegrense, men det er utydelig om bygget er oppført innenfor 1 meter fra tomtegrensen

UTHUS

Uthuset er oppført ca. 2000. Det foreligger verken ferdigattest/brukstillatelse, bygget er heller ikke innmeldt til Ålesund kommune. Uthuset er oppført innen for tomtegrens, men det er utydelig om bygget er oppført innenfor 1 meter fra tomtegrensen

VEDSKJUL/REDSKAPSBOD

Det er oppført vedskjul, enkel redskapsbod på eiendommens nordvestlige hjørne. Byggene har en enkel standard og er ikke omsøkt eller innmeldt til Ålesund kommune kommunen.

INFORMASJON GARASJE, ANNEKS(UTHUS OG VEDSKJUL/REDSKAPSBOD

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.

NAUST

Naustet ble oppført ca. 1988 som erstatning for et tidligere naust som gikk tapt i en storm. Det foreligger verken byggetegninger, byggesøknad eller ferdigattest for naustet.

Det foreligger imidlertid et skriv fra tidligere Skodje kommune som bekrefter at naustet er lovlig oppført. Naustet er oppført på gnr. 512, bnr. 2 i henhold til avtale i skylddelingsforretning datert 22.05.1918.

VIKTIG INFORMASJON

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.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Underetasje: Kjellerstue, bad, vaskerom, bod og kott. Veranda mot sør og vest 44 m².

1. Etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang, vindfang og trapperom. Veranda mot sør på ca. 17 m².

Loft: Bad, gang, 2 raftekott og 2 soverom.

I tillegg er det oppført flere bygg på eiendommen:

Garasje på ca. 33 m².

Verksted/garasje og bod på ca. 57 m².

Anneks på ca. 9 m².

Uthus på ca. 6 m².

Naust 12 m².

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

STANDARD

KJØKKEN

Huseby kjøkkeninnredning fra 1981 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fuktbestandige plater mellom benk og overskap og en ventilatorhette over komfyr med avtrekk ut. Det er ikke opplegg for oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til svalgang.

BAD UNDERETASJE

Bad fra begynnelsen av 1980-tallet med fliser og varmekabler i gulv og malte/tapetserte vegger. Badet er utstyrt med dusj med forheng, toalett og servant. Det er ventilasjon på vegg.

VASKEROM UNDERETASJE

Vaskerom fra begynnelsen av 1980-tallet med malt betong på gulv og panel på vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin, sentralstøvsuger, stoppekran og benk med skap. Det er utgang til hage.

BAD LOFT

Bad oppusset i 1981 med fliser og varmekabler i gulv og flis på vegger. Himlingen har panel og takessplater. Badet er utstyrt med innebygd badekar, dusj med forheng, toalett og servant med underskap. Det er elektrisk avtrekk.

INNVEDIGE OVERFLATER

Gulv: Furubord i underetasje og 1. etasje. Furubord og tepper i loftsetasje.

Vegger: Panel i underetasje, malte/tapetserte vegger i 1. etasje, og malte/tapetserte/panelerte vegger i loftsetasje.

Himling: Stubblofthimling med panel og ubehandla takessplater i underetasje. Stubblofthimling med stedvis innfelte downlights i 1. etasje. Panel og malte plater i loftsetasje. Innvendige overflater har noe eldre standard, men fremstår med normal slitasje utifra alder og bruk.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Det er installert luft/luft varmpumpe i boligen.
- Varmtvannstank: 120 liters varmtvannsbereider av nyere dato, plassert i kott i loftsetasje.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer. Strøminntak og inntakssikringer er plassert i uthus.
- Brantekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVEDIG

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 - Radon

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

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Returgelender i loftsetasje skråner ned mot gulv i bakkant, og krav til høyde er ikke oppfylt.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: - Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i delevegg mot badet uten å avdekke unormale forhold.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: - Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i veggkonstruksjon uten å avdekke unormale forhold. Det vil tidvis være noe kondens på vannrør i konstruksjonen.

- Våtrom - Loft - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: - Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i vegg i raftekott mot badet uten å avdekke unormale forhold.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

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

Kjøkkenet fungerer forsåvidt greit i forhold til tiltenkt funksjon, men det er ikke opplegg for oppvaskmaskin.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: El-anlegget er av forskjellig alder og kvalitet, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det mangler kursfortegnelse i sikringskap. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

I underetasje er det målt 18 mm høydeforskjell på 2 meter i kjellerstue, 55 mm gjennom hele kjellerstue. I 1. etasje er det målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i kjøkken, 20 mm høydeforskjell på 2 meter i stue og spisestue. I loftsetasje er det målt 35 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom, 15 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom 2. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist fuktighet i oppført tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

- Overflaten har fuktskjolder.

Underetasje ligger delvis under terreng og slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktpåkjønning fra terrenget utenfor og kapillærsug (fukt) fra bakken. Det er boret inspeksjonshull i bod mot yttervegg mot terreng, og det er observert asfaltapp i konstruksjonen som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltapp i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktsøk med Protimeter, og det er målt 25,3 vekt-% fukt i bakre panelbord i utføringsvegg som indikerer at det kan trekke noe fukt gjennom grunnmur, samt at asfaltapp ikke er tilstrekkelig diffusjonsåpen. Det er også noe høyt fuktnivå i furubord i gulv ved trapp i vaskerom, og det kan tyde på at det er nie kapillærsug fra grunnen.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Generell

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

Badet er fra begynnelsen av 1980-tallet. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Generell

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

Vaskerommet er fra begynnelsen av 1980-tallet. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

- Våtrom - Loft - Bad - Generell

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

Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, kjøle- og frysenskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE LØSØRE MEDFØLGER I HANDELEN:

- Båt i naust.

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: 157 m²

BRA - e: 117 m²

BRA totalt: 274 m²

TBA: 61 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m² Kjellerstue, bad, vaskerom, bod og kott

1. etasje

BRA-i: 66 m² Stue, spisestue, kjøkken, gang, vindfang og trapperom

2. etasje

BRA-i: 35 m² Bad, gang, 2 raftekott og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

44 m² Veranda mot sør og vest.1. etasje

17 m² Veranda mot sør.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje.

VERKSTED/GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 57 m² Verksted/garasje og bod.

ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Stue.

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod.

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Naust.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med oppført bygg. Opprinnelig tegninger viser tilbygg i 1. etasje, men tilbygget er ikke oppført. Opprinnelig kjeller (ikke utgravd) er innredet til kjellerstue, Vaskerom er flyttet til forrådsrom, og opprinnelig vaskerom er ominnredet til bod. Det er etablert vindeltrapp mellom underetasje og 1. etasje samt etablert et kott. I 1. etasje er deler av stue er ombygd til gang og trapperom. Det er tilbygd et vindfang mot øst. I loftsetasje er rom til hushjelp og deler av kott ombygd til bad og soverom. Bruksendring fra tillgsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

GARASJE

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

VERKSTED/GARASJE

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

ANNEKS

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

UTHUS

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

NAUST

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 290 000,-

VERDITAKST

Kr 4 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 853,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjon 140 L, vanngbebyr og slamtømming annehvert år.

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

Man kan selv velge mellom å få faktura hver måned, en gang i kvartalet eller en gang i året.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 404,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 608 195,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 432 781,- 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. 4 290 000,- (Prisantydning)

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

kr. 107 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 126 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 416 240,- (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:

Heftelser i eiendomsrett:

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:

1930/900339-1/58 14.04.1930 UTSKIFTING

1931/900319-1/58 09.03.1931 UTSKIFTING

1931/900320-1/58 06.07.1931 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1964/102764-1/58 05.06.1964 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/105294-18/58 01.09.1976 RETTIGHET

Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE

ORG.NR: 929 911 709

LEIEAVTALE

BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT GRUNN TIL NEDLEGGING AV RØRLEDNING

FESTERETT FOR BESTANDIG.

Dvs. Erklæring om stedsvarende bruksrett til grunn for nedlegging av rørledninger m.v. Gnr.512 bnr. 4 med flere, gir Glomset vassverk L/L stedsvarende vederlagsfri bruksrett til grunn for nedlegging av rørledning over sine eiendommer. Herunder rett til reparasjon og/eller utvidelse av nedlagt ledningsnett. Hele det tinglyste dokumentet kan sees hos meglerforetaket.

1994/1214-1/58 26.01.1994 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: SKODJE KOMMUNE

Dvs. Avtale om grunn til teknisk ledninger. Eier av eiendommen gnr. 512 bnr. 4 gir Skodje kommune løyve til å legge og ha liggende vannledning over eiendommen min i lengden ca. 40 m, som vist på kartskisse i tinglyst dokument. Kommunen kan ta grunnen i bruk straks denne avtalen er underskriven av partene. For fullestending avtale og vilkår kan hele dokumentet sees hos meglerforetaket.

GRUNNDATA

1918/800139-1/58 10.07.1918 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 512 BNR: 2

Dvs: I henhold til skylddelingsforretning datert 22.05.1918 og tinglyst 10.07.1918 følger det med en nausttomt med tilhørende veirett. Nausttomten er utmålt vest for bnr. 3 sitt naust, ved et berg, med en bredde på 5 (fem) meter og en lengde på 7 (syv) meter regnet fra alminnelig høyeste vannstand.

Videre er veirett til naustet for bnr. 3, samt rett til moldtak vest for parsellen til bnr. 1 for den vestenforliggende teigen, uttrykkelig forbeholdt.

Den fraskilte eiendommen fikk gårdsnummer 12, bruksnummer 4, og bruksnavnet «Furulund».

2020/1111346-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1529 GNR: 12 BNR: 4

2024/194353-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 512 BNR: 4

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

29.06.2029

FORSIKRINGSSKAP

TRYG

POLISENUMMER

8348684

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Flere bilder samt virtuell visning av boligen finner man på finn.no.

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

10.07.2026

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. 60 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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 eiendomsmegler 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 eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse.

Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger garasje
- Brev om byggetillatelse, garasje
- Brev om dokumentasjon for naust
- Skylddelingsforretning 1918
- 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.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

GLOMSETVEGEN 169

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger garasje
- Brev om byggetillatelse, garasje
- Brev om dokumentasjon for naust
- Skylddelingsforretning 1918
- 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

 Enebolig

 Glomsetvegen 169, 6260 SKODJE

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 512, bnr. 4

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 31.08.2025

Oppdragsnr.: 18872-1939

Referansenummer: QL9173

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Møretakst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

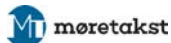
Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 3 etasjer pluss kryploft, oppført på slutten av 1940-tallet. Det er veranda mot sør og vest, svalgang foran inngangsparti mot øst.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Det opplyses om at taket ble skiftet i 2023.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrold.

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1981. Et nyere vindu av pvc-material med 2-lags energiglass fra 2000-tallet, et eldre vindu med koblet rammer og enkelt glass.

Ytterdører av treverk. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass fra 1981.

Veranda mot sør i 1. etasje på ca 17 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk og levegg i treverk.

Veranda mot sør og vest i underetasje på ca 44 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.

Det er støpt trapp langs grunnmur mot nord og øst.

Det er etablert en svalgang foran inngangsparti i 1. etasje mot øst.

Det er etablert en bakkjeller under svalgang i underetasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har furubord på gulv, panel på vegger og stubblofthimling med panel og ubehandla takesplater i himling.

1. etasje har furubord på gulv, malte/tapetserte vegger og stubblofthimling med stedvis innfelte downlights i himling.

Loftsetasje har furubord og tepper på gulv, malte/tapetserte/panelerte vegger og panel og malte plater i himling.

Innvendige overflater har noe eldre standard men fremstår med normal slitasje utifra alder og bruk.

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

Det er installert vedovn på stue i 1. etasje og i kjellerstue.

Mursteinspipe fra byggeår.

Grunnmur er oppført i sparesteinsmur som er utlektet, kledd med papp og montert panel innvendig.

Innvendig vindeltrapp mellom underetasje og 1. etasje i treverk med åpne trinn. Innvendig trapp mellom 1. etasje og loftsetasje i treverk med tette trinn. Returgelender i loftsetasje av treverk.

Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger. Dusj med forheng, toalett, servant, ventilasjon på vegg.

Vaskerom

Vaskerom med malt betong på gulv, panel på vegger. Opplegg for vaskemaskin, sentralstøvsuger, stoppekran, utgang til hage, benk med skap etc.

Bad loftsetasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Det er panel og takesplater i himling. Innebygd badekar, dusj med forheng, toalett, servant med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet

ble oppusset i 1981.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte fronter. Det er ventilatorhette over komfyr, fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, utgang til svalgang foran inngangsparti. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 1981.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft/luft varmpumpe i boligen.

120 liter vv-bereder i kott i loftsetasje. Nyere dato.

Sikringsskap med automatsikringer. Strøminntak og inntakssikringer er plassert i uthus.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og steinfylling. Det er synlig fjell i utvendig bakgang utenfor inngang til underetasje.

Drenering fra byggeår. Trolig naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør.

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i sparesteinsmur/betong.

Stor tomt som ligger i kupert terreng med strandlinje mot sør.

Opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og beplantning med diverse frukttrær, prydbusker, grønnsakshage etc. Store deler av tomten er naturtomt. Det er oppført en garasje, et verksted/garasjebygg, anneks, uthus og vedskjul på eiendommen. Naust ved sjøen mot sør ligger på nabotomt.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Septiktanken er av glassfiber. Det opplyses om at tanken ble skiftet ca 1985.

Det er bygget en enkel forlengelse av biloppstillingsplass ved siden av huset. Oppført i trekonstruksjoner understøttet av tresøyler på punktfundament av betong. Det er ingen fallsikring rundt konstruksjonen.

Naturtomt på eiendommen har en del bratte skråninger og bergknauser uten fallsikring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	274 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med oppført bygg. Opprinnelig tegninger viser tilbygg i 1. etasje, men tilbygget er ikke oppført. Opprinnelig kjeller (ikke utgravd) er innredet til kjellerstue, Vaskerom er flyttet til forrådsrom, og opprinnelig vaskerom er ominnredet til bod. Det er etablert vindeltrapp mellom underetasje og 1. etasje samt etablert et kott. i 1. etasje er deler av stue er ombygd til gang og trapperom. Det er tilbygd et vindfang mot øst. I loftsetasje er ro9m til hushjelp og delewr av kott ombygd til bad og soverom. Bruksendring fra tillggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Verksted/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

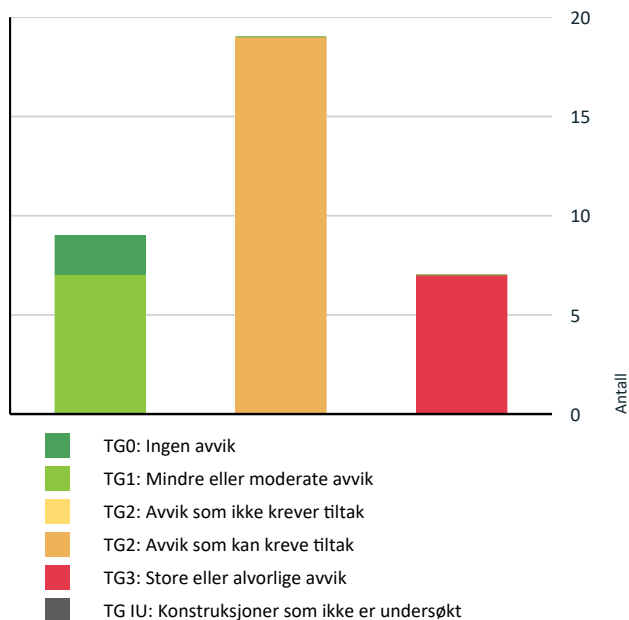
- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

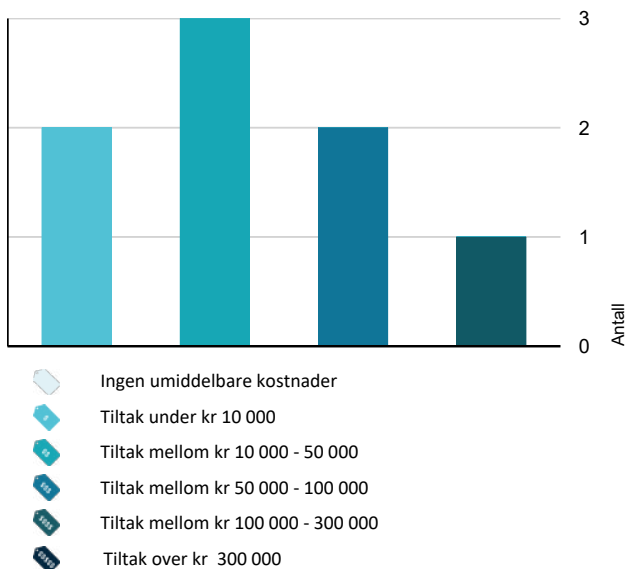
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset. Kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, og i denne rapporten er tilleggsbygninger kun enkelt beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)

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

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

- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

- ! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Ca årstall

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Det opplyses om at taket ble skiftet i 2023. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Det opplyses om at yttervegger ble utført, etterisolert og montert ny kledning i 1982

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe stedvis overflateslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Takkonstruksjoner inspisert fra raftekott og luke til kryploff.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1981. Et nyere vindu av pvc-material med 2-lags energiglass fra 2000-tallet, et eldre vindu med koblet rammer og enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er mangelfull utvendig tetting rundt vinduer i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Dører

Ytterdører av treverk. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass fra 1981.

Vurdering av avvik:

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

Dørpakninger er gamle og har begrenset effekt i forhold til trekk etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør i 1. etasje på ca 17 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk og levegg i treverk.

Veranda mot sør og vest i underetasje på ca 44 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Åpninger i rekkverk er såpass store at det anbefales å montere flere rekkverksbord.

TG 3 Utvendige trapper

Det er støpt trapp langs grunnmur mot nord og øst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold

Det er etablert en svalgang foran inngangsparti i 1. etasje mot øst. Det er etablert en bakkjeller under svalgang i underetasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje har furubord på gulv, panel på vegger og stubblofthimling med panel og ubehandla takessplater i himling.

1. etasje har furubord på gulv, malte/tapetserte vegger og stubblofthimling med stedvis innfelte downlights i himling.

Loftetasje har furubord og tepper på gulv, malte/tapetserte/panelerte vegger og panel og malte plater i himling.

Innvendige overflater har noe eldre standard men fremstår med normal slitasje utifra alder og bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

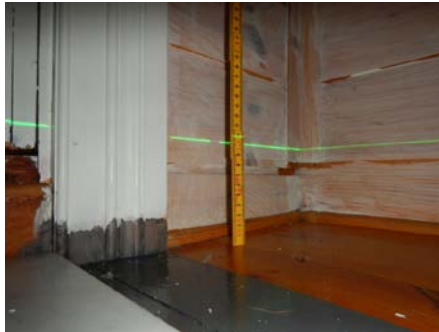
I underetasje er det målt 18 mm høydeforskjell på 2 meter i kjellerstue, 55 mm gjennom hele kjellerstue. I 1. etasje er det målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i kjøkken, 20 mm høydeforskjell på 2 meter i stue og spisestue. I loftetasje er det målt 35 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom, 15 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom 2. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn på stue i 1. etasje og i kjellerstue. Mursteinspipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur er oppført i sparesteinsmur som er utlekket, kledd med papp og montert panel innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppført tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Overflaten har fuktskjolder.

Underetasje ligger delvis under terreng og slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktpåkjenning fra terrenget utenfor og kapillærsug (fukt) fra bakken. Det er boret inspeksjonshull i bod mot yttervegg mot terreng, og det er observert asfaltapp i konstruksjonen som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltapp i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktsøk med Protimeter, og det er målt 25,3 vekt-% fukt i bakre panelbord i utføringsvegg som indikerer at det kan trekke noe fukt gjennom grunnmur, samt at asfaltapp ikke er tilstrekkelig diffusjonsåpen. Det er også noe høyt fuktnivå i furubord i gulv ved trapp i vaskerom, og det kan tyde på at det er nie kapillærsug fra grunnen.

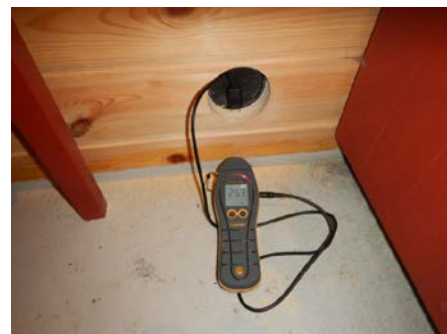
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Asfaltapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Sprekker i overgang mellom trapp og grunnmur på utsiden må kontrolleres og tettes med egnet fyllmasse. Furubord foran innvendig trapp i vaskerom bør fjernes og erstattes med støpt betongflate.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig vindeltrapp mellom underetasje og 1. etasje i treverk med åpne trinn. Innvendig trapp mellom 1. etasje og loftsetasje i treverk med tette trinn. Returgelender i loftsetasje av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Returgelender i loftsetasje skråner ned mot gulv i bakkant, og krav til høyde er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Returgelender bør ha fast høyde i hele gelenderets lengde.



TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger. Dusj med forheng, toalett, servant, ventilasjon på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er fra begynnelsen av 1980-tallet. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilgang til vegg bak våtsone i badet fra kott, og det er ikke utført hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i delevegg mot badet uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malt betong på gulv, panel på vegger. Opplegg for vaskemaskin, sentralstøvsuger, stoppekran, utgang til hage, benk med skap etc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er fra begynnelsen av 1980-tallet. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilgang til veggkonstruksjon ved vanninntak og stoppekran, og det er ikke utført hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i veggkonstruksjon uten å avdekke unormale forhold. Det vil tidvis være noe kondens på vannrør i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Kondens kan avverges ved ekstra isolering rundt vannrør/vanninntak.



LOFT > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Det er panel og takessplater i himling. Innebygd badekar, dusj med forheng, toalett, servant med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 1981.

Vurdering av avvik:

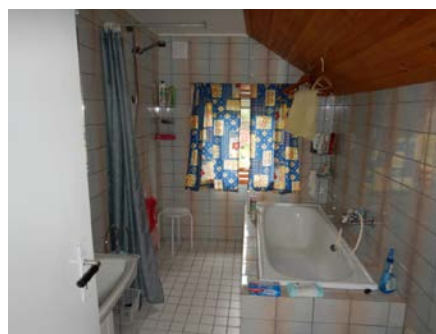
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilgang til vegg bak våtsone i badet fra raftekott, og det er ikke utført hulltaking. Vegg i raftekott er kledd med plast og dette kan hindre god utlufting av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i vegg i raftekott mot badet uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Plast i raftekott bør fjernes.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte fronter. Det er ventilatorhette over komfyr, fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, utgang til svalgang foran inngangsparti. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 1981.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet fungerer forsåvidt greit i forhold til tiltenkt funksjon, men det er ikke opplagg for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med oppgraderinger og fornyinger.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmpumpe i boligen.

1 TG 1 Varmtvannstank

120 liter vv-bereder i kott i loftsetasje. Nyere dato.

1 TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Strøminntak og inntakssikringer er plassert i uthus.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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?
Nei

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 El-anlegget er av forskjellig alder og kvalitet, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Generell kommentar

El-anlegget er av forskjellig alder og kvalitet, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og steinfylling. Det er synlig fjell i utvendig bakgang utenfor inngang til underetasje.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår. Trolig naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i sparesteinsmur/betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur mot sør er ubehandlet og har noe riss/sprekker og synlig sparestein.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det vil være påregnelig med pussing av grunnmur, samt innpussing av vinduer i underetasjen.

TG 0 Terrengforhold

Stor tomt som ligger i kupert terreng med strandlinje mot sør. Opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og beplantning med diverse frukttrær, prydbusker, grønnsakshage etc. Store deler av tomten er naturtomt. Det er oppført en garasje, et verksted/garasjebygg, annek, uthus og vedskjul på eiendommen. Naust ved sjøen mot sør ligger på nabotomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Det opplyses om at tanken ble skiftet ca 1985.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Andre tomteforhold

Det er bygget en enkel forlengelse av biloppstillingsplass ved siden av huset. Oppført i trekonstruksjoner understøttet av tresøyler på punktfundament av betong. Det er ingen fallsikring rundt konstruksjonen.

Naturtomt på eiendommen har en del bratte skrån timer og bergknauser uten fallsikring.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Ca årstall

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje på ca 33 m², oppført ca 1983. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med trapesplater av metall. 2 stk leddporter av treverk med elektrisk portåpner, inngangsdør av treverk, vindu av treverk med koblet rammer. . Det opplyses om at det tidligere har vært noe setninger i grunnen og betonggulv har sprekker og skjevheter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Verksted/garasje



Anvendelse

Verksted/garasje

Byggeår

1930

Kommentar

Ca årstall

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Verksted/garasje på ca 44 m² med tilbygd utebod på ca 12 m² i bakkant. Det opplyses om at bygget ble oppført før huset, ca 1930-tallet. Gulvet går over 2 plan og har støpte flater på grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende bordkledning utvendig, kledd med plater innvendig. Takkonstruksjon av tresperrer teknet med Trapesplater av metall. Sidehengslet porter av treverk. Det er innlagt strøm. Hovedinntak med inntaksikringer er plassert her. Utebod på ca 12 m² i bakkant, oppført i trekonstruksjoner med bølgeblikkplater i tak. Det er noe lekkasjer i taket. Det er oppført et lite drivhus i bakkant av utebod. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Det er tilbygd en bod og et drivhus i bakkant av verkstedet. Usikkert årstall.

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

1998

Kommentar

Ca årstall

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks på ca 9,5 m² fra ca 1998. Det er furubord på gulv, yttervegger av maskinlaft, takkonstruksjon av tresperrer teknet med torv. Inngangsdør av treverk, vindu av treverk med kobla rammer. Det er ventilasjon på vegg, noe skjevheter i gulv. Normal standard. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

2000

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ca årstall

Beskrivelse

Uthus/redskapskjul på ca 6 m². Oppført i trekonstruksjoner med furubord på gulv, maskinlagt yttervegger og takkonstruksjon av tresperrer tekket med papp. Sidehengslet porter av treverk. Normal, enkel standard.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1988

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ca årstall

Beskrivelse

Naust på ca 12,5 m², oppført ca 1998. Oppført i tre-/tømmerkonstruksjoner med furubord på gulv, yttervegger av trekonstruksjoner med stående villmarkspanel utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med bølgeblekk, sidehengslet porter av treverk. Naustet er oppført på nabotomt- oppført på tidligere fundament etter gammelt naust.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p style="text-align: center;">Hovedbyggets BRA/BRA-i</p> <p style="text-align: center;">157 m²/157 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> Kjellerstue, 2 Bad, Vaskerom, Bod, 2 Kott, Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 Gang, Vindfang, Trapperom, 2 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje, Verksted/garasje, Anneks, Uthus, Naust <i>Bruksareal andre bygg:</i> 117 m²</p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;">Markedsverdi</p> <p style="text-align: center;">Kr 4 300 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p style="text-align: center;">Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p style="text-align: center;">Kr 4 550 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 4 300 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 4 300 000</p>

Markedsvurdering

Enebolig på stor tomt beliggende i Glomsetvegen ca 1,5 km fra Valle. Eiendommen ligger i et område med noe spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og meget gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er barnehage, barneskole og nærbutikk på Valle. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hjellmyrvegen 15 ,6260 SKODJE 168 m ² 1981 4 sov	14-07-2022	3 900 000	3 990 000		3 990 000	23 750
2 Nerstølsvegen 9 ,6260 SKODJE 187 m ² 1958 5 sov	30-08-2022	3 950 000	4 020 000		4 020 000	21 497
3 Furevegen 3 ,6260 SKODJE 164 m ² 1984 3 sov	05-07-2025	3 690 000	3 520 000		3 520 000	21 463
4 Glomsetvegen 429 ,6260 SKODJE 219 m ² 1985 2 sov	01-05-2024	4 200 000	4 425 000		4 425 000	20 205
5 Valleskiftet 29 ,6260 SKODJE 171 m ² 1964 3 sov	22-06-2025	3 500 000	3 400 000		3 400 000	19 883
6 Granvegen 25 ,6260 SKODJE 148 m ² 1973 5 sov	27-01-2020	2 990 000	2 850 000		2 850 000	19 257
7 Indrevikvegen 11 ,6260 SKODJE 157 m ² 1990 3 sov	10-10-2024	2 890 000	2 800 000		2 800 000	17 834
8 Smisundvegen 35 ,6260 SKODJE 184 m ² 1952 6 sov	21-09-2023	2 990 000	3 000 000		3 000 000	16 304

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Verksted/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Verksted/garasje	Kr.	300 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	110 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 040 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

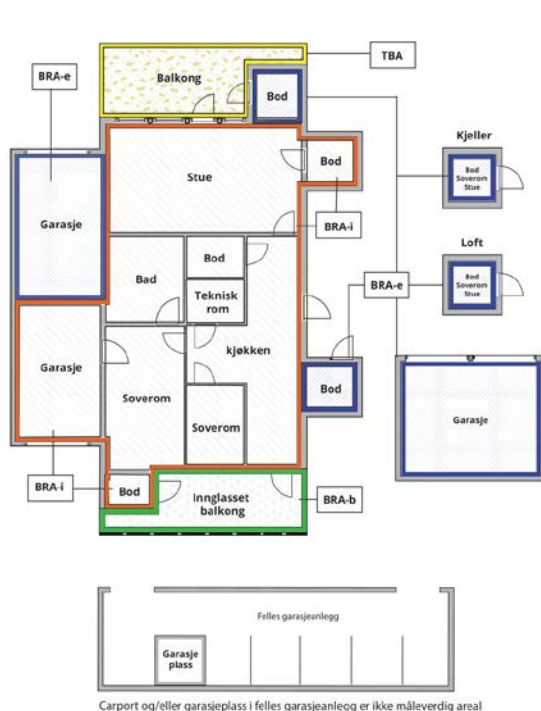
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
Underetasje	56			56	44		56
1. etasje	66			66	17		66
Loft	35			35		18	53
SUM	157				61	18	175
SUM BRA	157						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Bod, Kott		
1. etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang, Vindfang, Trapperom		
Loft	Soverom, Soverom 2, Bad, Gang, 2 raftekott		

Kommentar

Raftekott i loftsetasje ligger utenfor målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med oppført bygg. Opprinnelig tegninger viser tilbygg i 1. etasje, men tilbygget er ikke oppført. Opprinnelig kjeller (ikke utgravd) er innredet til kjellerstue, Vaskerom er flyttet til forrådsrom, og opprinnelig vaskerom er ominnredet til bod. Det er etablert vindeltrapp mellom underetasje og 1. etasje samt etablert et kott. i 1. etasje er deler av stue er ombygd til gang og trapperom. Det er tilbygd et vindfang mot øst. I loftsetasje er ro9m til hushjelp og delewr av kott ombygd til bad og soverom. Bruksendring fra tillggsdel til hoveddel er søknadspiktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Verksted/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		57		57	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	
SUM		12			

SUM BRA 12

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	11
Garasje	0	33
Verksted/garasje	0	57
Anneks	0	9
Uthus	0	6
Naust	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Inge Sverre Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	512	4		0	8987.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glomsetvegen 169

Hjemmelshaver

Hansen Inge Sverre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Glomsetvegen ca 1,5 km fra Valle og ligger i et område med noe spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og meget gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er barnehage, barneskole og nærbutikk på Valle.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert men ligger i område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Om tomten

Stor tomt som ligger i kupert terreng med strandlinje mot sør. Opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og beplantning med diverse frukttrær, prydbusker, grønnsakshage etc. Store deler av tomten er naturtomt. Det er oppført en garasje, et verksted/garasjebygg, annek, uthus og vedskjul på eiendommen. Naust ved sjøen mot sør ligger på nabotomt.

Tinglyste/andre forhold

Naust er oppført på nabotomt, men det foreligger dokumentasjon fra Skodje kommune datert 8.8.2018, at naustet er lovlig oppført og tilhører gnr/bnr 512/4. Naustet ble bygget nytt ca 1988 på opprinnelige fundamentet fra tidligere naust.

Siste hjemmelsovergang

År

1981

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Infoland.no	18.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	02.10.1944		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QL9173>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	NOTAR	Oppdragsnr.	2-214/25
Adresse	BRIVIKUN. 3 A		
Postnr.	6018	Sted	ÅLESUND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	ANNV. MEGLER: KENNART ØKLAND TETHI		
Når kjøpte du boligen?	1980	Hvor lenge har du bodd i boligen?	45 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	TRYG	Polise/avtalenr.	8348684
Selger 1 Fornavn	INGE	Etternavn	Hansen.
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse EGET ARBEID
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse EGET ARBEID
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse EGET ARBEID
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger: IH

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

14

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

Før øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den legnes 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

AVTALT M/ LENNARTETLID ANA
FORSIKRING

Dato	21-10-25	Sted	Alesund
------	----------	------	---------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Inge Hauven

Initialer selger:

I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsglver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

14

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

I H

8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

I H

Nabolagsprofil

Glomsetvegen 169

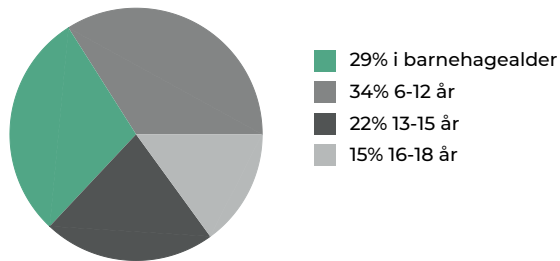
Offentlig transport

🚶 Indrevik øst Linje 15	4 min 🚶 0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	39 min 🚶

Skoler

Valle skule (1-7 kl.) 109 elever, 7 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Skodje ungdomsskule (8-10 kl.) 165 elever, 8 klasser	10 min 🚶 8.7 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	16 min 🚶 17.9 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	17 min 🚶 19.1 km

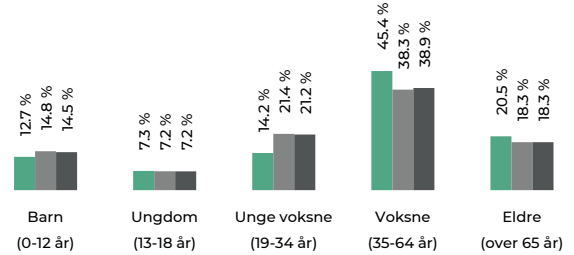
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	52%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Glomset	204	86
Kommune: Ålesund	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valle barnehage (1-5 år) 50 barn	21 min 🚶 1.8 km
Plassebakken barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 🚶 6.8 km
Prestemarka barnehage (0-5 år) 68 barn	9 min 🚶 8.2 km

Dagligvare

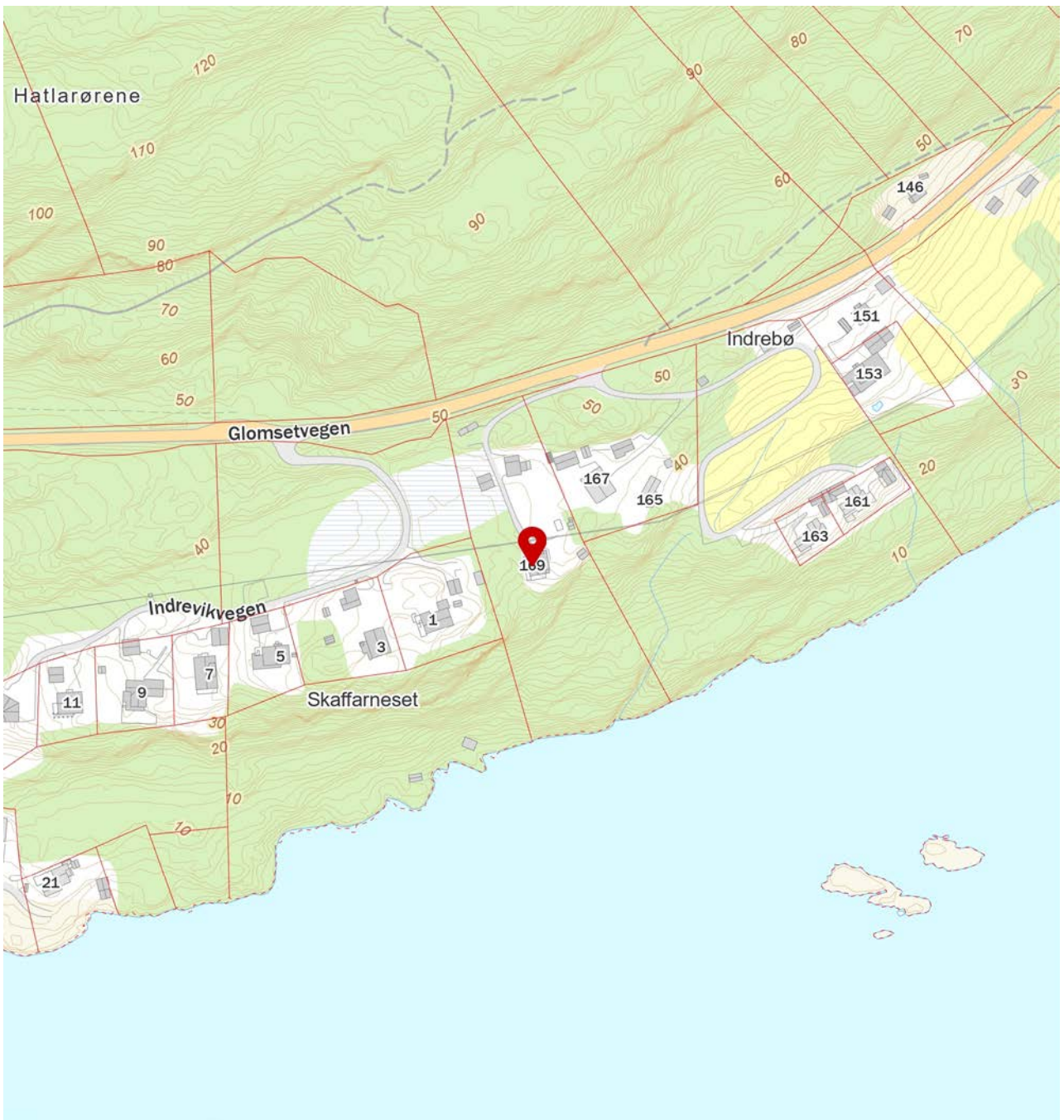
Kiwi Vallekryset PostNord	20 min 🚶 1.8 km
Coop Extra Digernes	6 min 🚶

Sport

🏃 Gymsal ved Valle skule Aktivitetshall, ballspill	20 min 🚶 1.8 km
🏃 Skuleplassen ved Glomset skule Ballspill	3 min 🚶 2.6 km
🏃 Aktiv Trening Digernes	7 min 🚶
🏃 Fysiotrimmen	13 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

INGE SVERRE HANSEN
GLOMSETVEGEN 169
6260 SKODJE

Saksnummer	1030461
Dokumentdato	30.01.2024
Kontrolldato	30.01.2024
Saksbehandler	Michael Werner
Gnr/bnr.	512/4
Adresse	Glomsetvegen 169
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Tilsynsrapport uten avvik

Vi gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i Glomsetvegen 169, bruksenhet H0101, 6260 SKODJE den 30.01.2024. Under tilsynet avdekte vi ingen avvik.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

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

Avvik:

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

Anmerkninger:

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

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Michael Werner:
Telefon 90 03 34 48
E-post michael.werner@aabv.no.

Anvendt regelverk

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

Med vennlig hilsen

Michael Werner
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Besøks- og postadresse

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

Fakturaadresse

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

Side 1 av 2

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

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

Fakturaadresse

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

Side 2 av 2

INGE SVERRE HANSEN
GLOMSETVEGEN 169
6260 SKODJE

Saksnummer	25/8613
Dokumentdato	09.07.2025
Kontrolldato	09.07.2025
Saksbehandler	Tom Arild Sjøholt
Gnr/bnr.	512/4
Adresse	Glomsetvegen 169
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Glomsetvegen 169, bruksenhet H0101, 6260 SKODJE den 09.07.2025
Sotmengde i skorstein: Masse sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

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

Avvik:

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

Anmerkninger:

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

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Tom Arild Sjøholt:

Telefon 91 67 01 79

E-post tom.arild.sjoholt@aabv.no.

Anvendt regelverk

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

Med vennlig hilsen

Tom Arild Sjøholt
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

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

Fakturaadresse

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

Side 1 av 1

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slukkeutstyr

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

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

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

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

Til *Frje Hansen*

Sendast utan
følgeskriv:

Dato *20-4-97*

- Etter avtale
- Til godkjenning
- Kan beholdast
- Til orientering

- Vervennleg ring om dette
- Til uttale/svar ønskast
- Retur med takk for lånet
- I flg. Dykkar brev/tlf.

- Ønskast i retur
- HASTAR

*Erkjendelse med garasjen kan ta
til no.*

*Vi må ha beskjed når erkjendelse
tar til og når garasjen vert tatt
i bruk.*

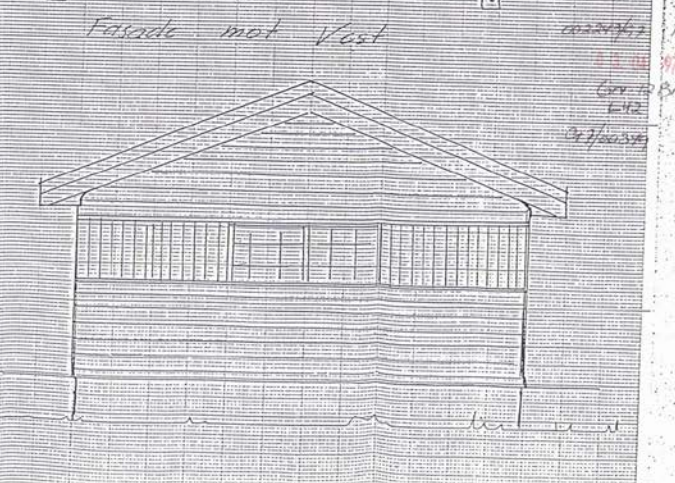
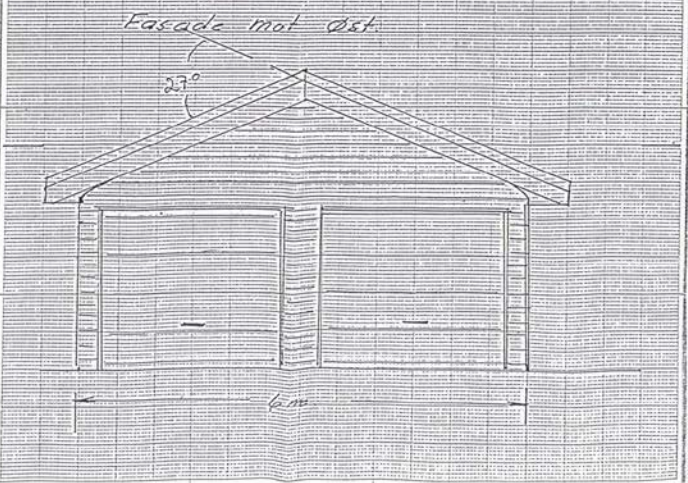
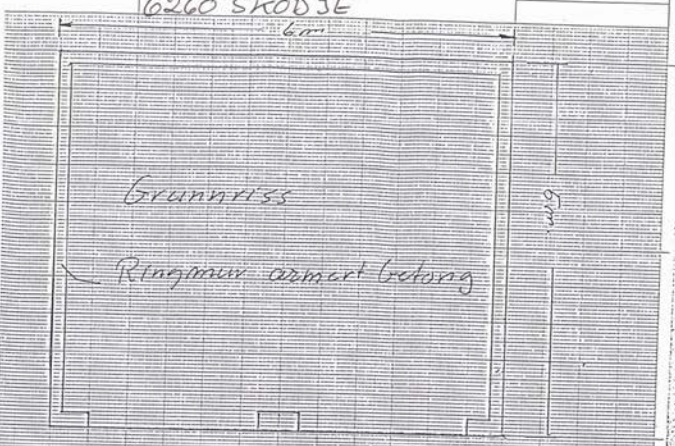
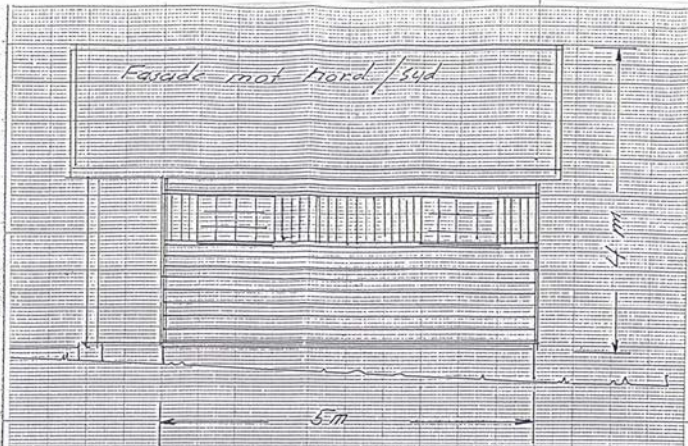
Pålyng 702 75 000

Hilben Holman

00224/97 KH
03.04.97
Cov. 12 Br. 4
L. 42
97/00349



INGE SVERRE HANSEN
INDREVIK
6260 SKODJE





Skodje kommune
Teknisk avdeling

Inge Sverre Hansen
Glomsetvegen 169
6260 SKODJE

Vår ref.
18/457 - 18/8588

Sakshandsamar
Bent Leite, 70244042

Dykkar ref.

Arkiv

Dato
08.08.2018

Gnr.12 Bnr.002 - Inge Sverre Hansen - Spørsmål vedkomande naust - dokumentasjon
Viser til Dykkar brev datert 01.07.18 vedrørende naust til gnr. 12 bnr. 4.

Skodje kommune stadfestar at naustet er lovleg oppført og dei utbetringsarbeider som er utført ikkje er søknadspliktig eller er avhengig av dispensasjon frå pbl § 1-8.

Skodje kommune lukker med dette denne saka utan vidare oppfølging.

Med helsing

Bent Leite
Avdelingsingeniør byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ikkje signatur.

Postadresse
Nihusvegen 3
6260 SKODJE

Sentralbord
70 24 40 00

Telefaks
70 24 40 01

E-post
postmottak@skodje.kommune.no

Bankkonto
4212.23.24936

Kommunenr.
1529

Organisasjonsnr.
964980454

Jenny Jensen

nr 62 - 10/7 1918
Pb 20 - folio 237

27

Skylddelingsforretning.

Aar 1918 den *22. mae* afholdt undertegnede av lensmanden opnævnte
mænd skylddelingsforretning over gaarden *Judrevik*
g.nr. *12* b.nr. *2* av skyld mark *2,45* i *Skogje*
herred, tilhørende *Hans Martinussen Judrevik*
i anledning av, at der er solgt *en* parcel av gaarden til *P. A. Müssius,*
Salsind.

Mændsopnævnelser vedlægges. Av mændene har *samtlige*

Aar 19/16 den 22 maa avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte

mænd skylddelingsforretning over gaarden *Judrevik*

g.nr. *12* b.nr. *2* av skyld mark *2,45* i *Thunje*

herred, tilhørende *Hans Martinivan Judrevik*

i anledning av, at der er solgt *en* parcel av gaarden til *P. A. Müssius,*

Salsund.

Mændsopnævnelsen vedlægges. Av mændene har *samtlige*

avlagt ed som skjønsmænd.

Ved forretningen møtte: ¹⁾ *begge interesserte parter samt de*
kildetunde naboeier for br. no. 3 Müssius og br. no.
Peter Olsen og for br. no. 1 Johan Johansen Judrevik
som begge ikke hadde noget at indvende.

Mændene valgte til formand *Lars J. Valde*

Over de del av gaarden, som er fraskilt, meddeles her følgende

grænsebeskrivelse: ²⁾

Den syd til sjøen i øst til br. no. 3, i nord til
byggelunden og i vest til br. no. 1 skieg.
Med parcelen følger naboakt med vint til
sammen. Naboakten er utstrevet vestover
br. no. 3's nabo med et berg i en bredde av 5-6 meter
og længde 7 syv m. fra almindelig høiest vandstand.
Retten for br. no. 3 til naboet og mildtalt vestover

1) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, maa det i forretningen opplyses, om det er godt gjort, at varsel er git dem, eller for naboers vedkommende, om det er fundet unødvendig at varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grænserne mot naboeiendomme blir ikke at beskrive, dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mændene efter parternes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), maa grænsebeskrivelsen tillike indeholde det fornødne herom.

parcellen og for nr. no. 1 for sin næstefor
liggende ting forbeholdes.

Inddragning av stykket er hovedstykkets
sist inndragende.

Rettingenes utenfor de her anførte
har parcellen ikke. -

Parterne blev gjort bekendt med, at forretningen kan paa-ankes til overskøn, forsaavidt angaar skyldansættelsen og den i marken foretagne deling¹), og at begjæring herom maa være fremsat til sorenskriveren (fogden) inden 3 maaneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter bedste skjøn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.¹)

Vi har bestemt, at *Lars Valde* skal besørge forretningen indlevert (indsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Lars Valde. Ole Gothe. Peter Digernes

Antat til tinglysning *25 mai* 1918

H. Fabricius

Tinglyst ved

*Lest inden selten ved nærsættede blinget for
Kjæde Sørensen d. 10/7 1918.
indført i protokoll af tinglysning og register.
Til bet 2. — H.*

De fraskilte del har faat gnr. 12 bnr. 4 Uværlend 15^{re}

H. Fabricius

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *Nei.*

2. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gaardsfornødenhet nødvendige skog? *Nei.*

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjeldstrækning, herunder fjeldvand, elver og bækker? *Nei.*

4. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjeldstrækning? *Nei.*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir yderligere følgende spørsmål at besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

6. Eller finder skylddelingsmændene det godt gjort, at den parcel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til at opdyrkes eller anvendes til byggetomt, ve, industrielt anlæg eller andet lignende øiemed? *Skjættet benyttes til skogplantning*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og aasædesretten av 26. juni 1821? _____

Det bevidnes:

a) At ved delingen nyt fællesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fællesskap av~~

~~idet vi har fundet videregaaende deling utjænlig¹⁾~~

b) At hvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmæssig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *mark 0,15*

Hovedbøllens gjenværende skyld utgjør *mark 2,30*

Den fraskilte del er git bruksnavn *"Furütund"*

Bestemmelse angaaende omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning: ²⁾ *Omkostningene*

bæres av kjøperen.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

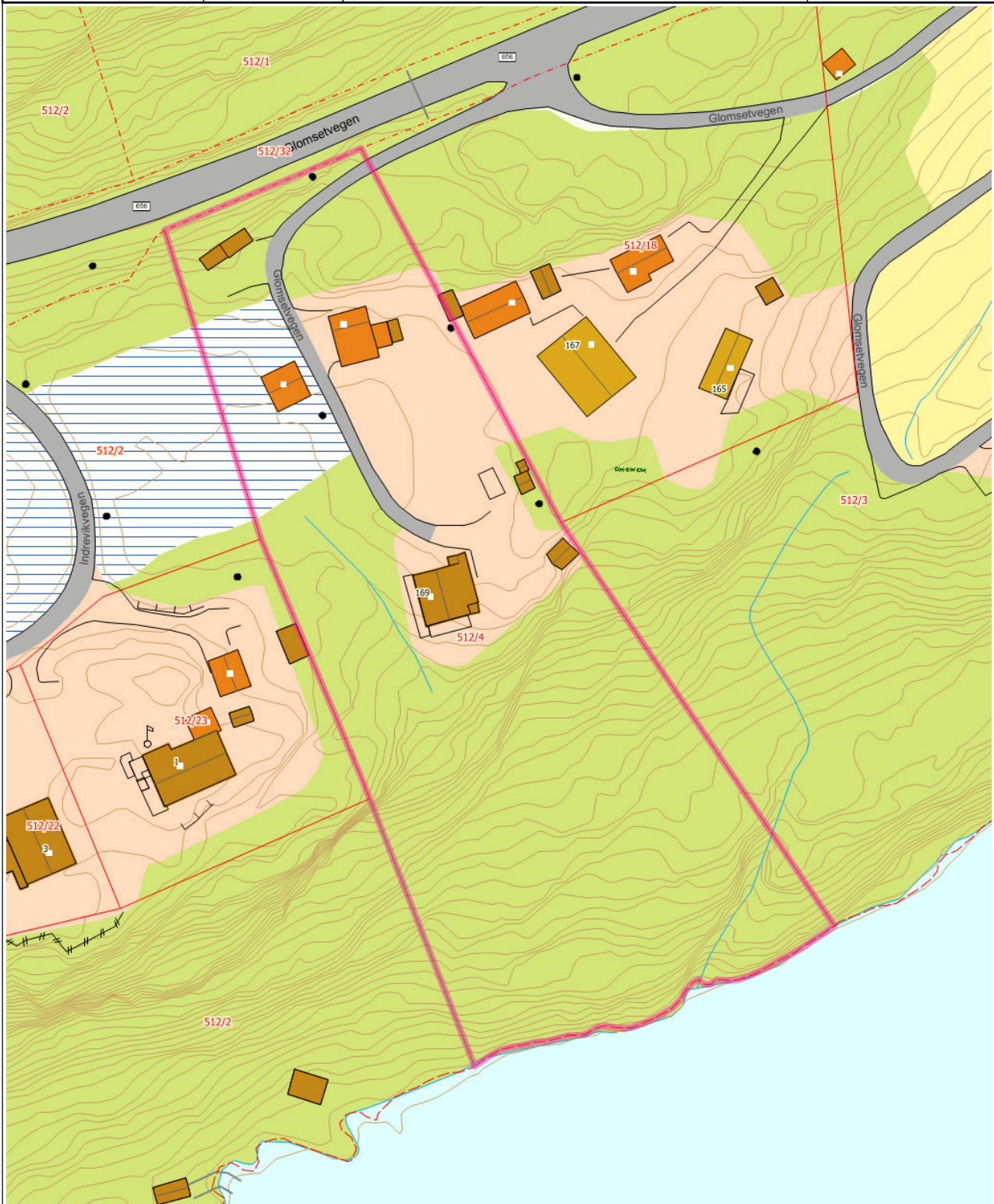
Eiendom: Gnr: 512 Bnr: 4 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Glomsetvegen 169
6260 SKODJE



Annen info:



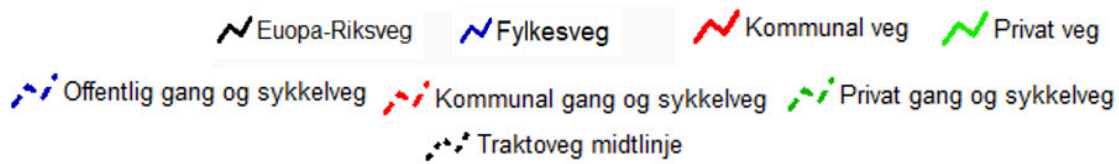
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

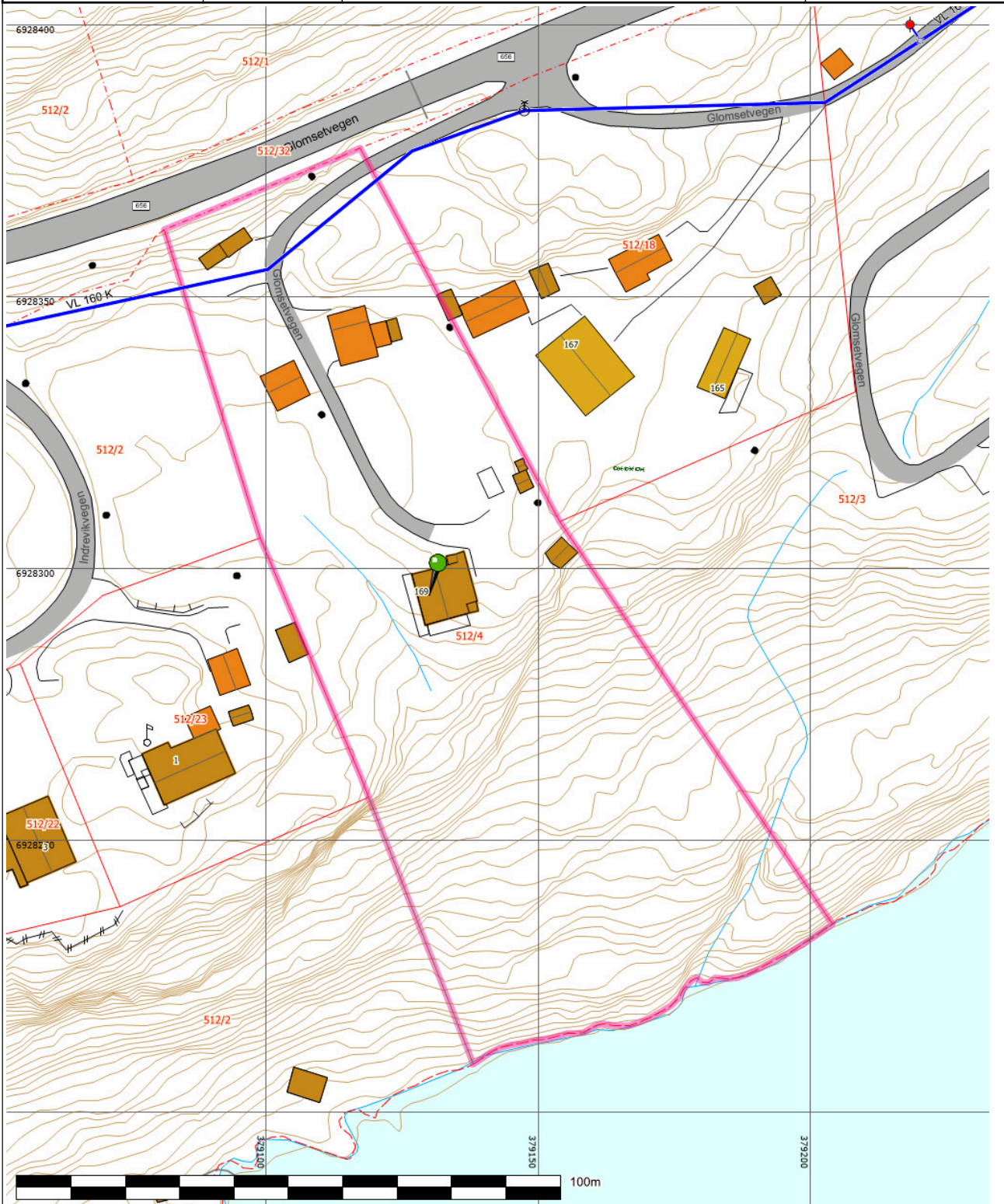
Eiendom: Gnr: 512 Bnr: 4 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Glomsetvegen 169
6260 SKODJE

































Annen info:



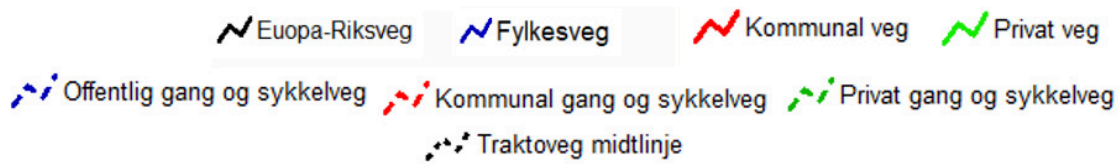
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Uavklart grense
 Flaggstang	 Slipp	 Stikkrenne
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus
 Veg	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Eiendomsteig	 Kystkontur
 Havflate		

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

VEGADKOMST

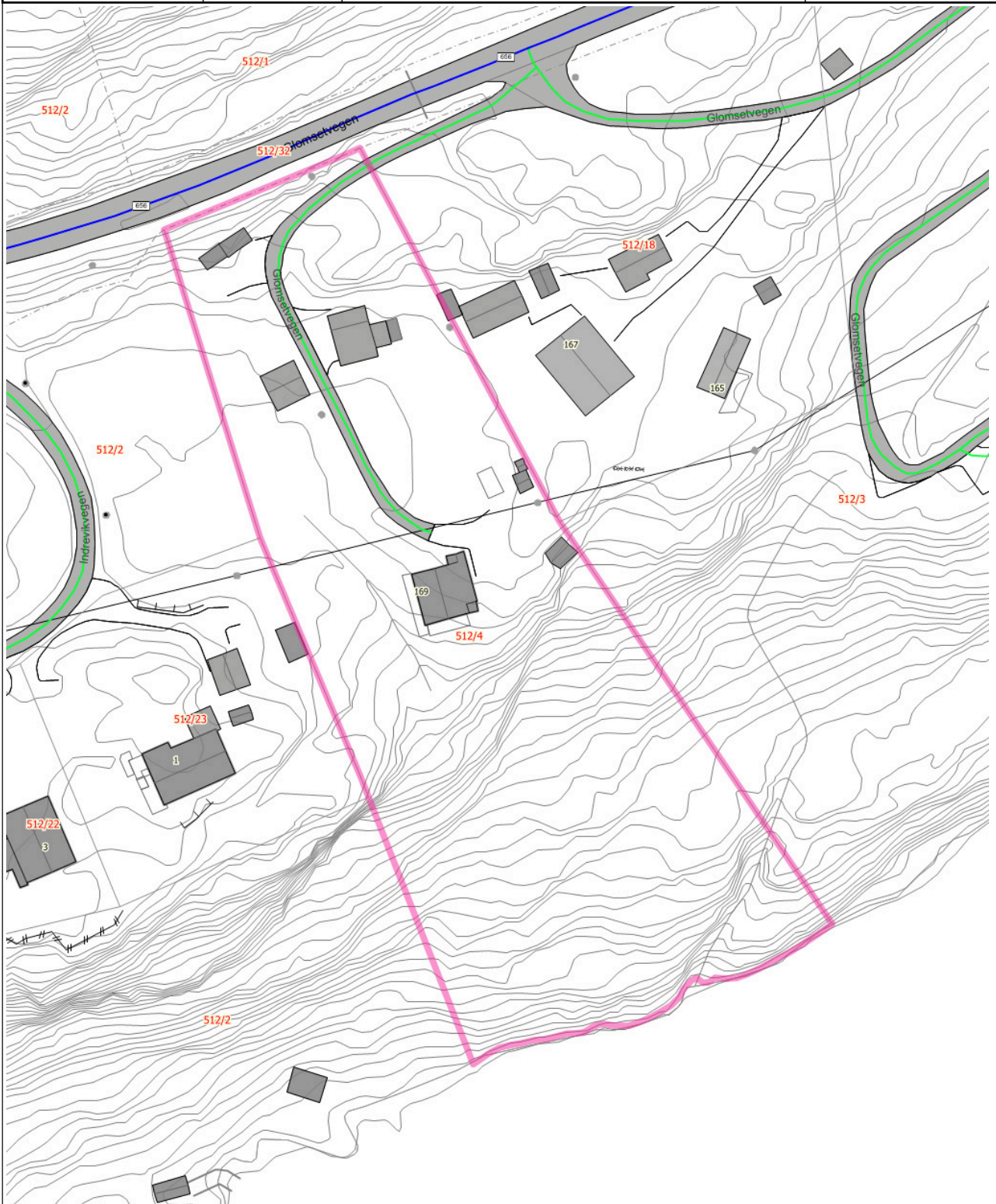
Eiendom: Gnr: 512 Bnr: 4 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Glomsetvegen 169
6260 SKODJE

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



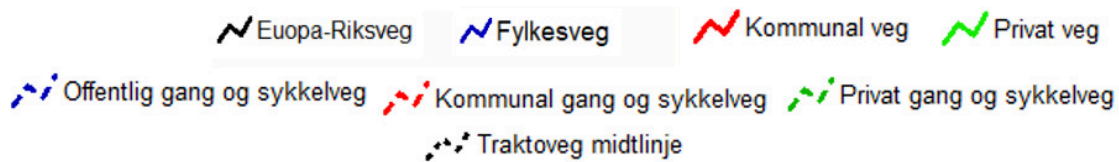
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Kjøreveg	 Kjøreveg	Eiendomsteig
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje	 Trase
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Hekk	 MurLoddrett	 Gjerde
 Loddrett mur	 Slipp	 Stikkrenne
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fritidsbolig
 Garasje, carport og uthus	 Veg	 Havflate

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	

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Trase	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Slipp	 Stikkrenne	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Påskrift reguleringsplan
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone	 Høyspenningsanlegg	 Boligområde
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Privat veg
 Friluftsområde	 Felles lekeareal	

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

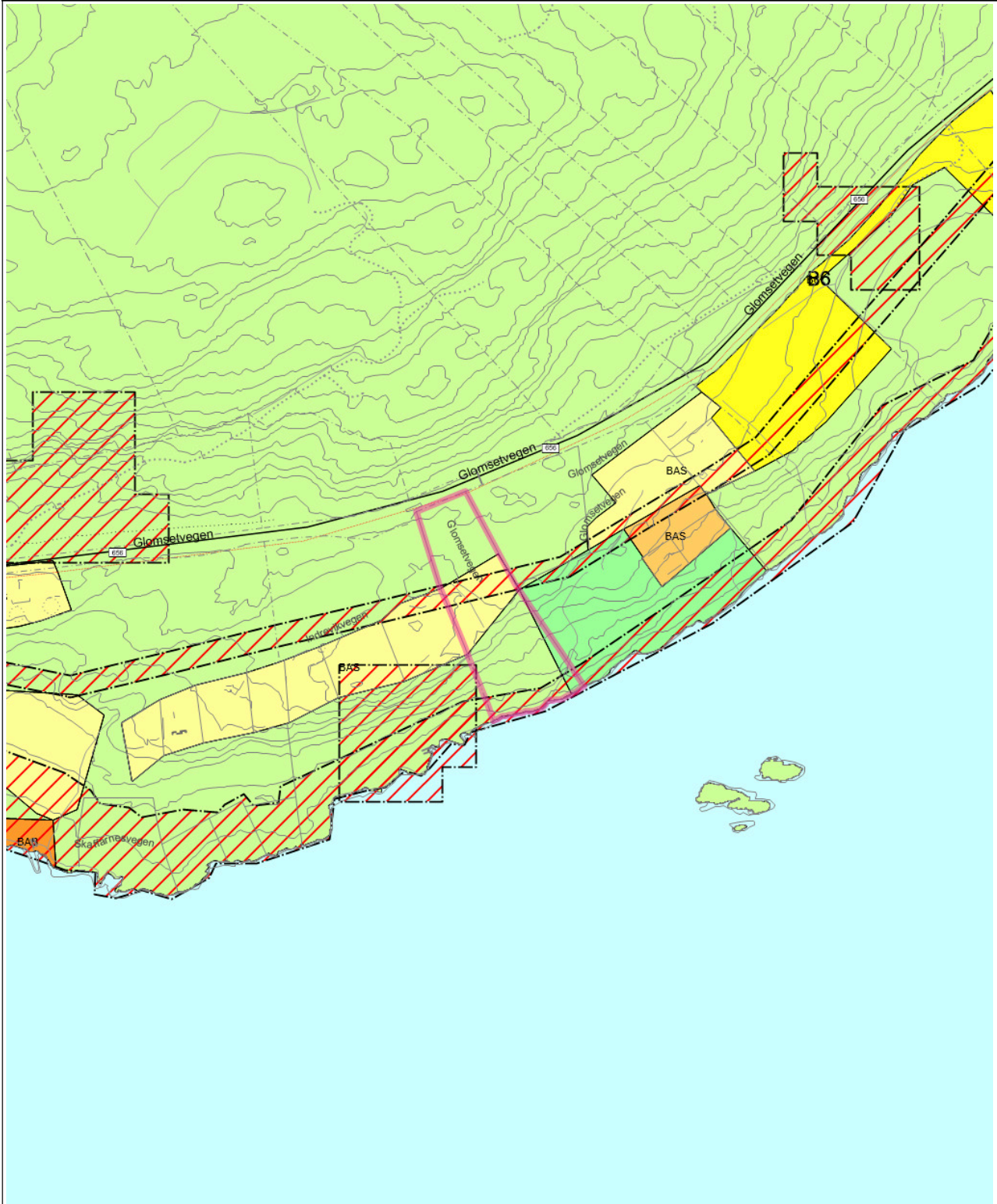
Eiendom: Gnr: 512 Bnr: 4 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Glomsetvegen 169
6260 SKODJE


Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Fylkesvegboks	 Fylkesveg gatenavn..	 Privatveg gatenavn..
 Sti	 Traktorveg	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur
 Slipp	 Stikkrenne	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Ras- og skredfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Fritidsbebyggelse - Nåværende	 Andre typer anlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Grønnstruktur - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - 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 **512 4 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 (13)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Radon aktsomhet](#)

[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

[Arter av nasjonal forvaltningsinteresse](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for snøskred](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Løsmasser](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

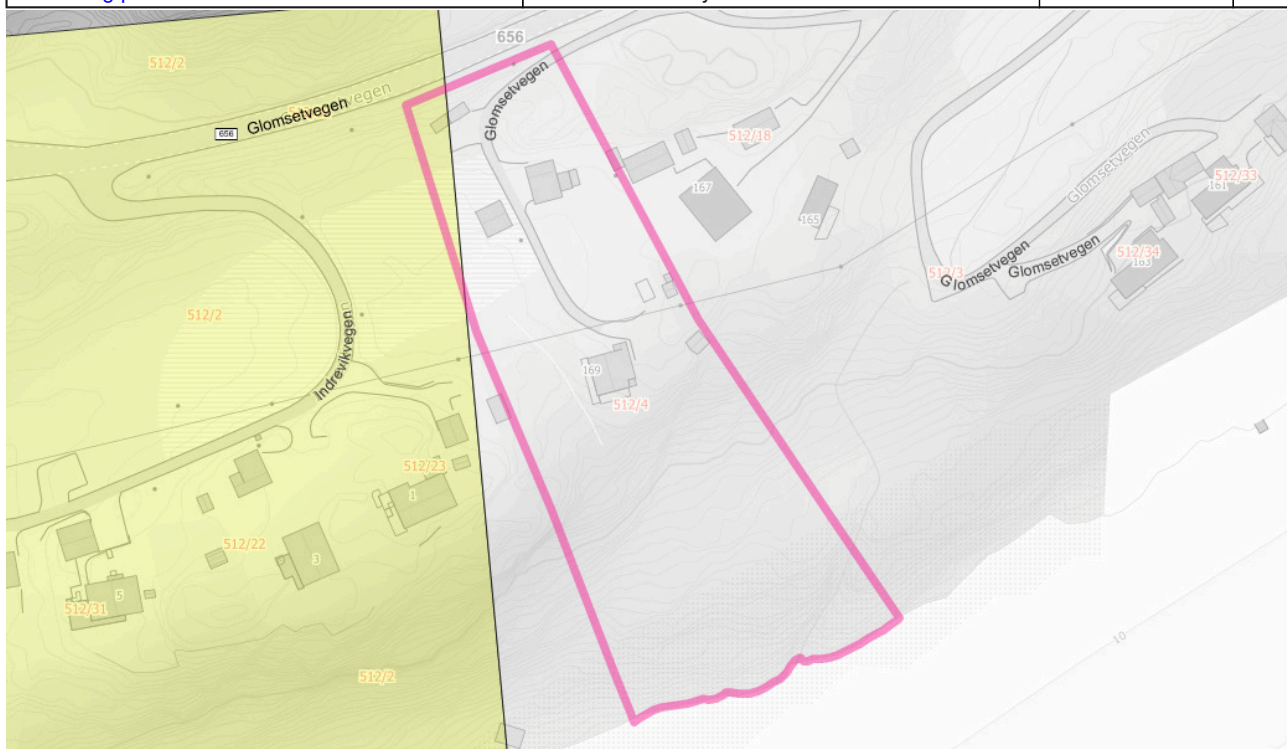
[Vassdragsområde](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

[Stormflo og havnivå](#)

Befolkning

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



□ 1 - 6 innbyggere (<100 per km²)

□ 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km²)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	1	x		8728.56m ²
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	1	x		259.03m ²

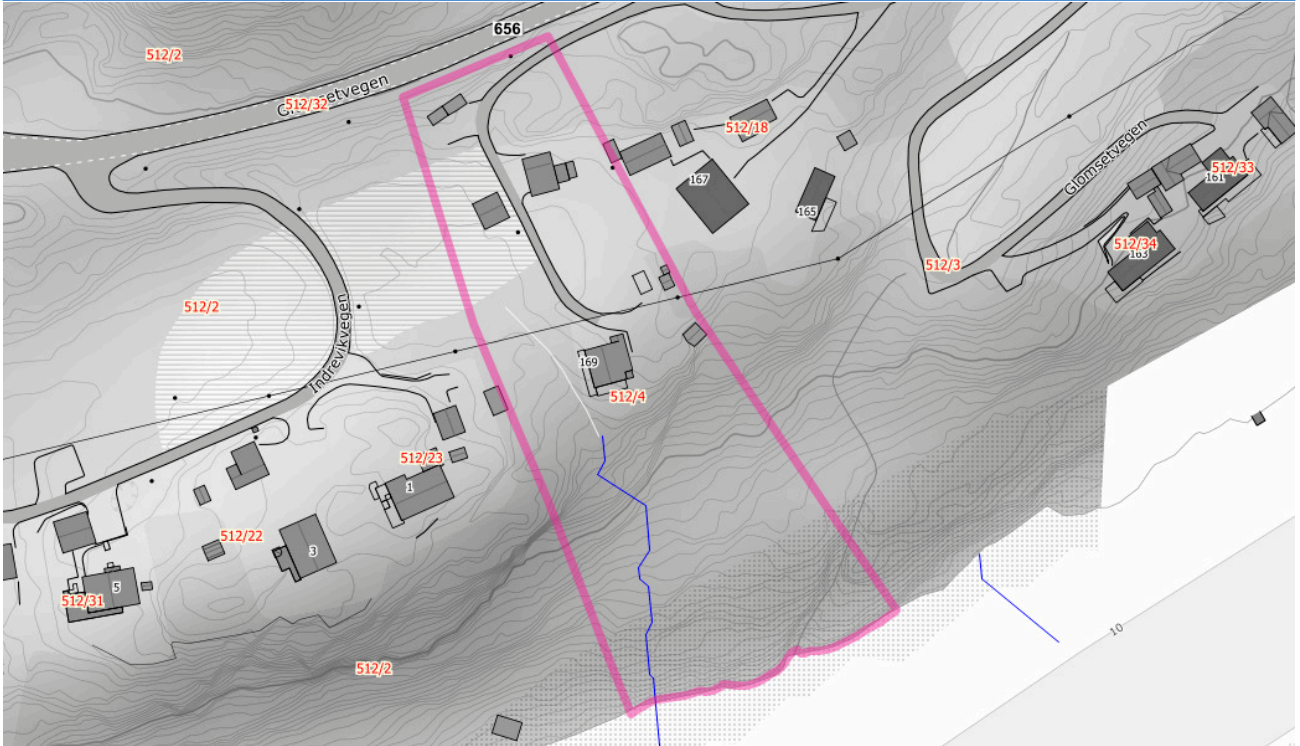
Tema uten treff:


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)	

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

[Link til kart](#)




 Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner



 Dreneringslinjer åpne stikkrenner

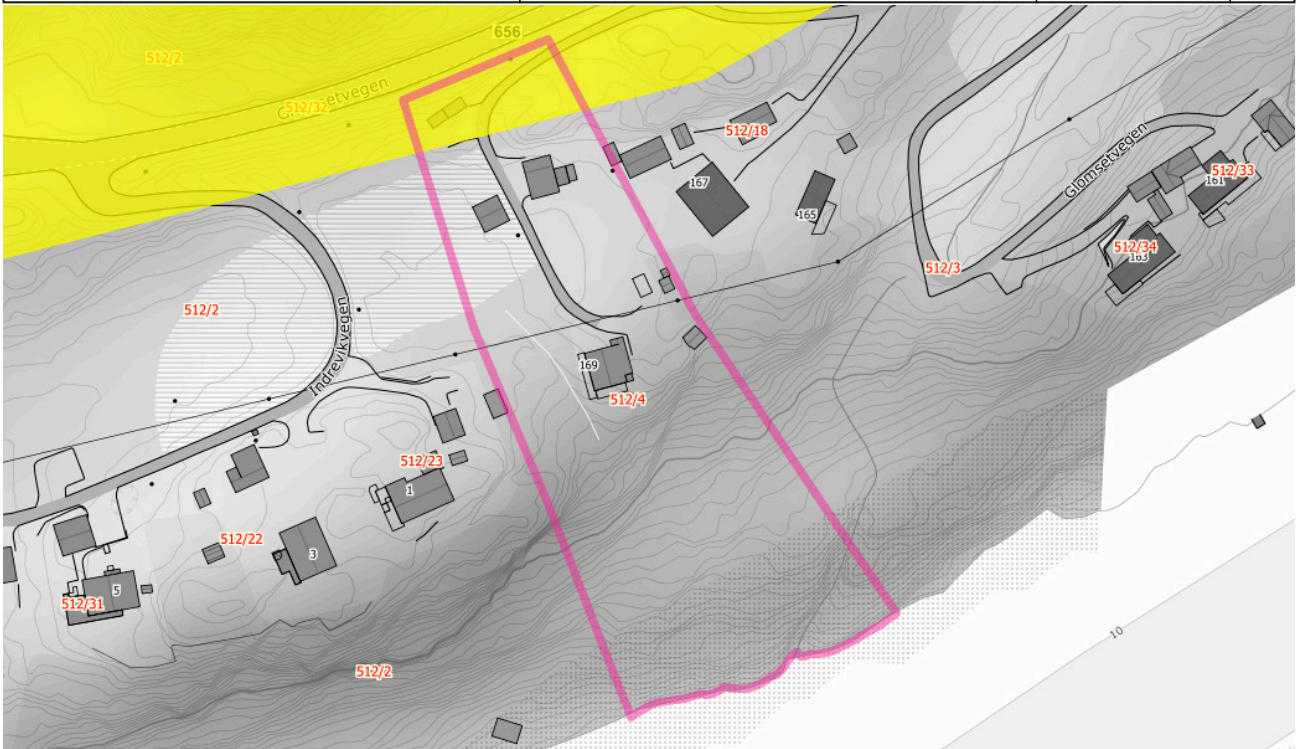
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	2	x		

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

Forurensning

Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-05-26	Kart



Støy gul sone veg (55-65 dBA)

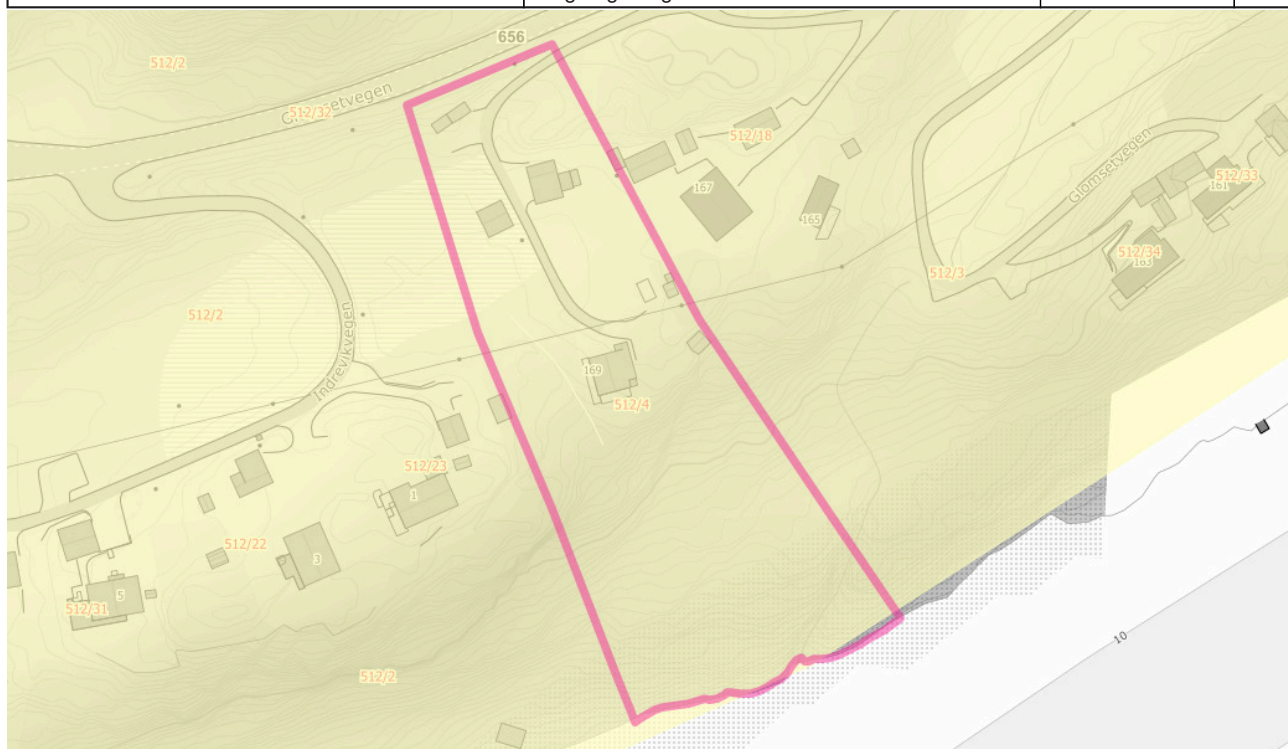
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		663.29m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone veg (over 65 dBA)
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	

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		8943.14m ²

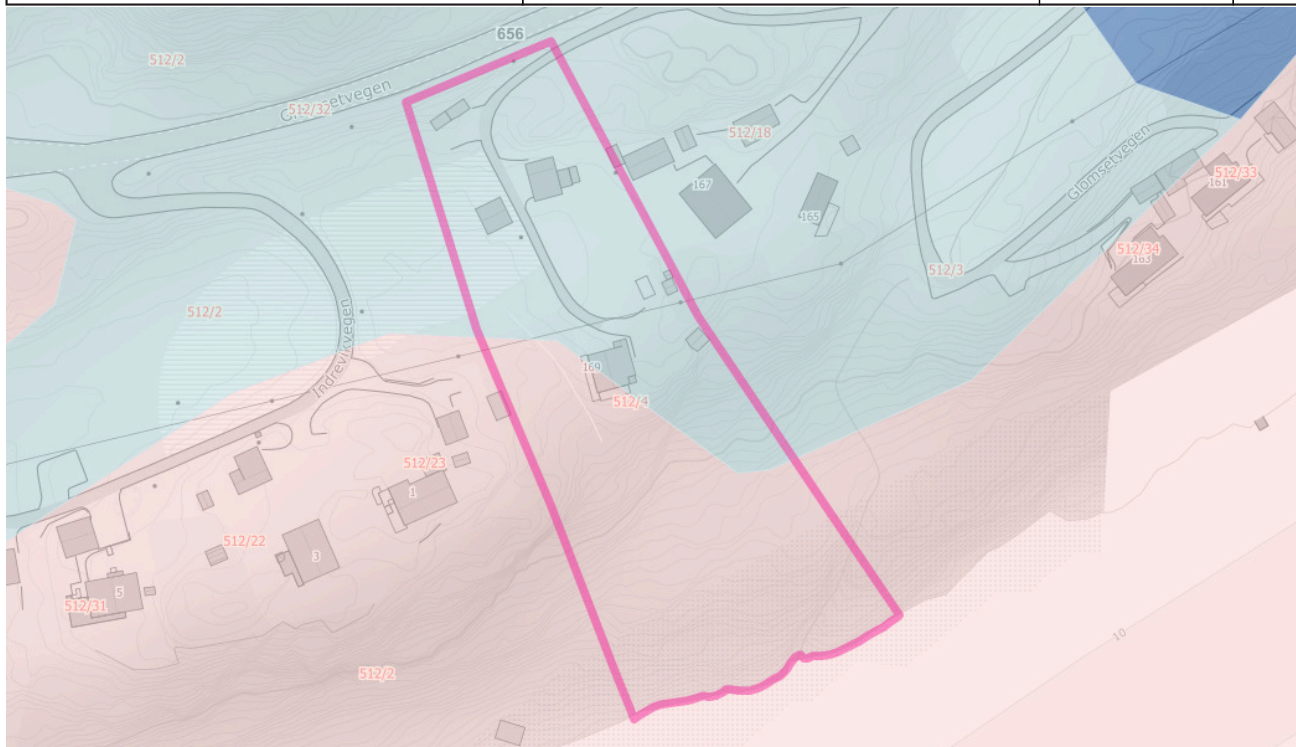
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



■ Løsmasser - Marin strandavsetning

■ Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

■ Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		4214.43m ²
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		4773.16m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Forviringsmateriale

Løsmasser - Skredmateriale

Løsmasser - Steinbreavsetning

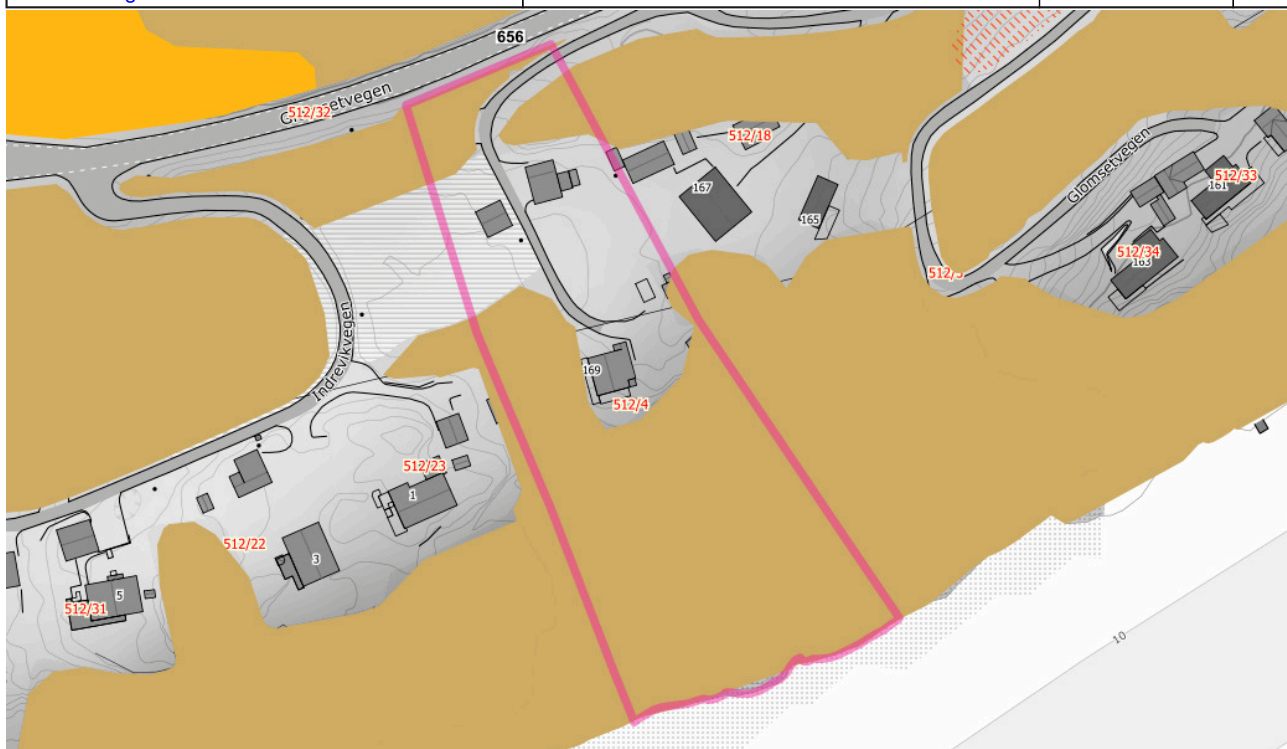
Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Landbruk

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



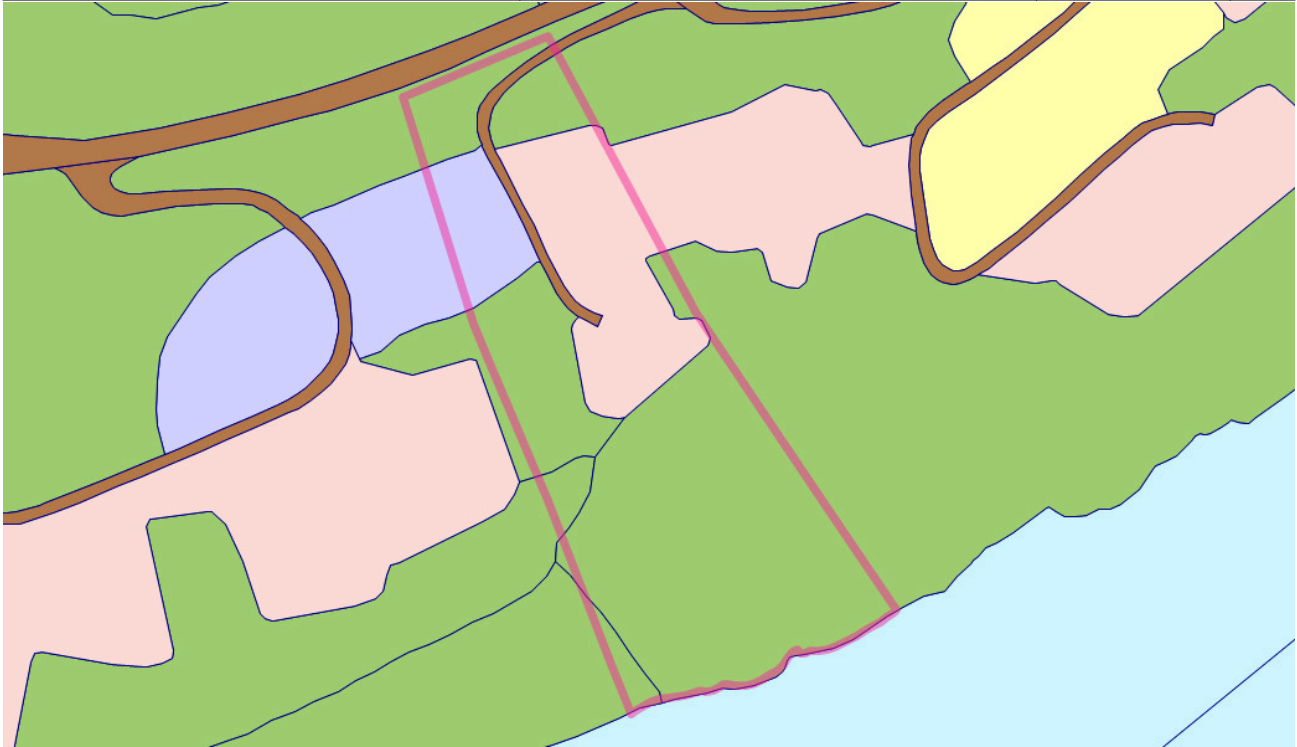
Dyrkbar jord
 Furudominert
 Blanding







Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Furudominert	3	x		6109.27m 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	Lauvdominert
Ikke tresatt	Ikke beregnet	

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



 Bebygd	 Samferdsel	 Inmarksbeite
 Skog	 Myr	 Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1789.98m ²
Samferdsel	1	x		212.31m ²
Skog	6	x		6353.26m ²
Myr	1	x		630.76m ²
Vann	1	x		1.29m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord
Åpen fastmark

Overflatedyrka jord
Snø/isbre

Inmarksbeite

Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart



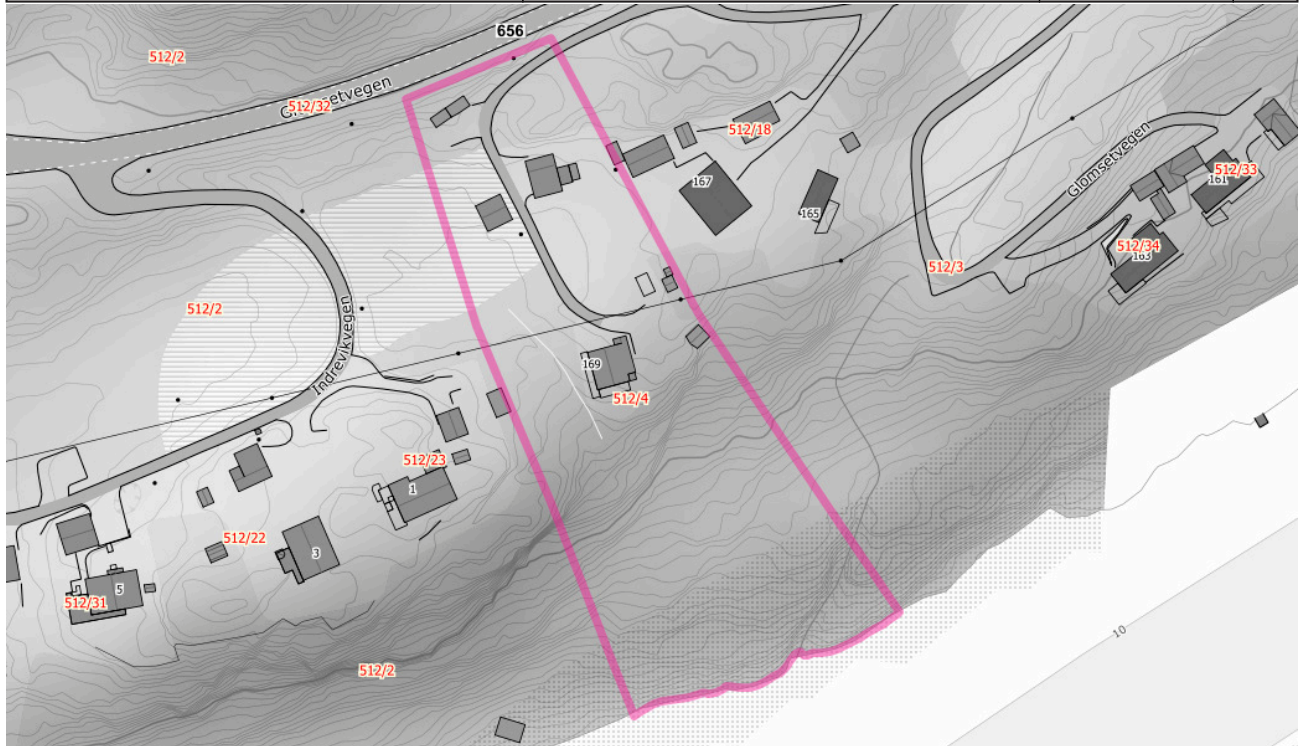
◆ Alle fremmede arter (punkt)

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

Tema uten treff:

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

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



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		8987.6m 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		8987.6m 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
 Innenlandslandskap

Plan

Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



■ 100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		6057.82m ²


Tema uten treff:

Markagrensen

Samfunnssikkerhet

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



 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		8987.6m 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

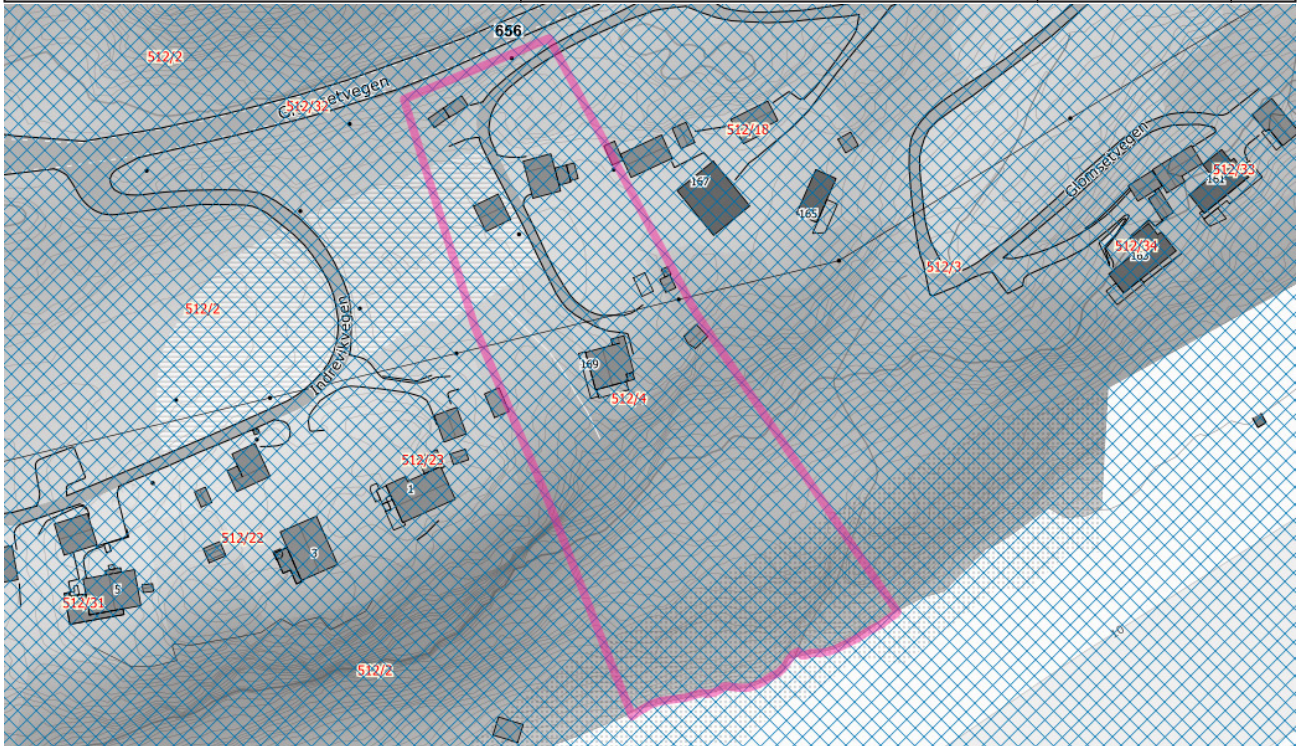
Flom aktsomhetsområde


Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Datasekk	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		8987.6m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn

Ikke kartlagt

Ikke relevant

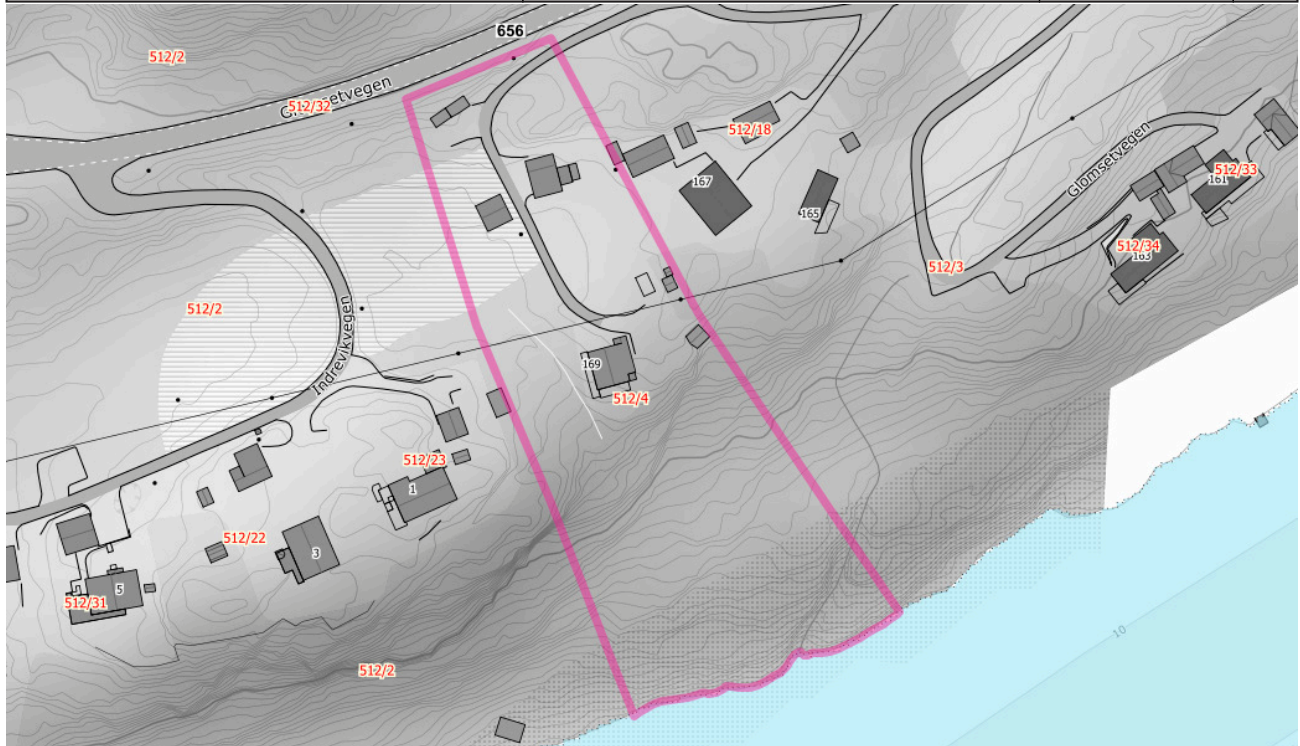
Ikke-systematisk kartlagt med funn

Innenfor jurisdiksjonsområde

Kartlagt uten funn

Utenfor jurisdiksjonsområde

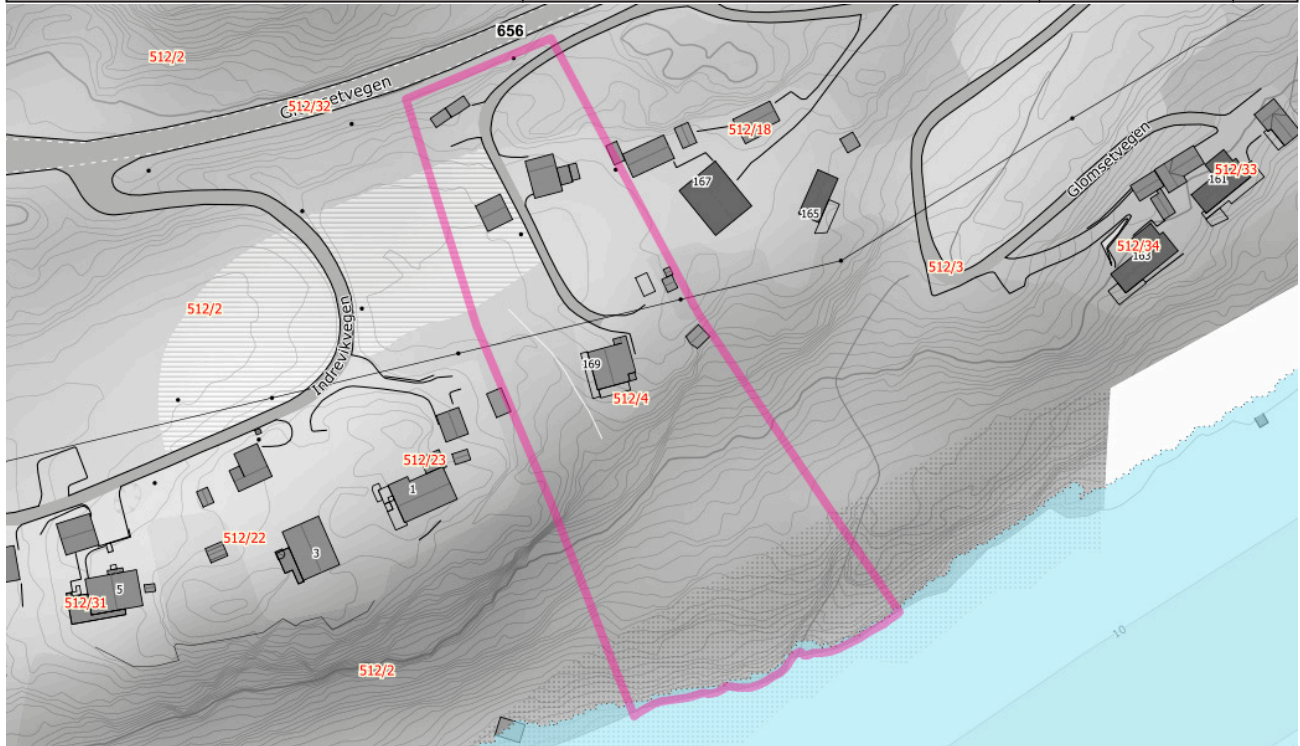
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart



 Middelhøyvann nå

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann nå	1	x		8.84m ²

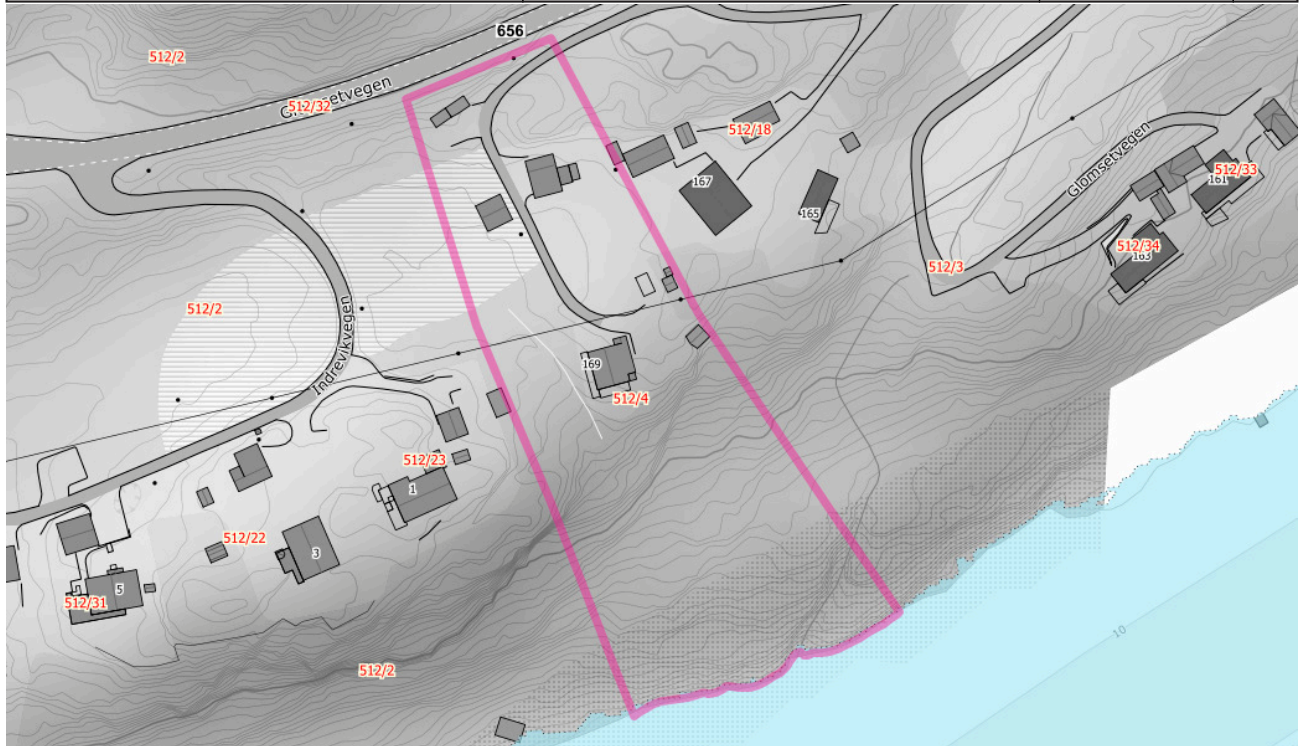
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart




 Øvre estimat stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i dag	1	x		128.82m ²

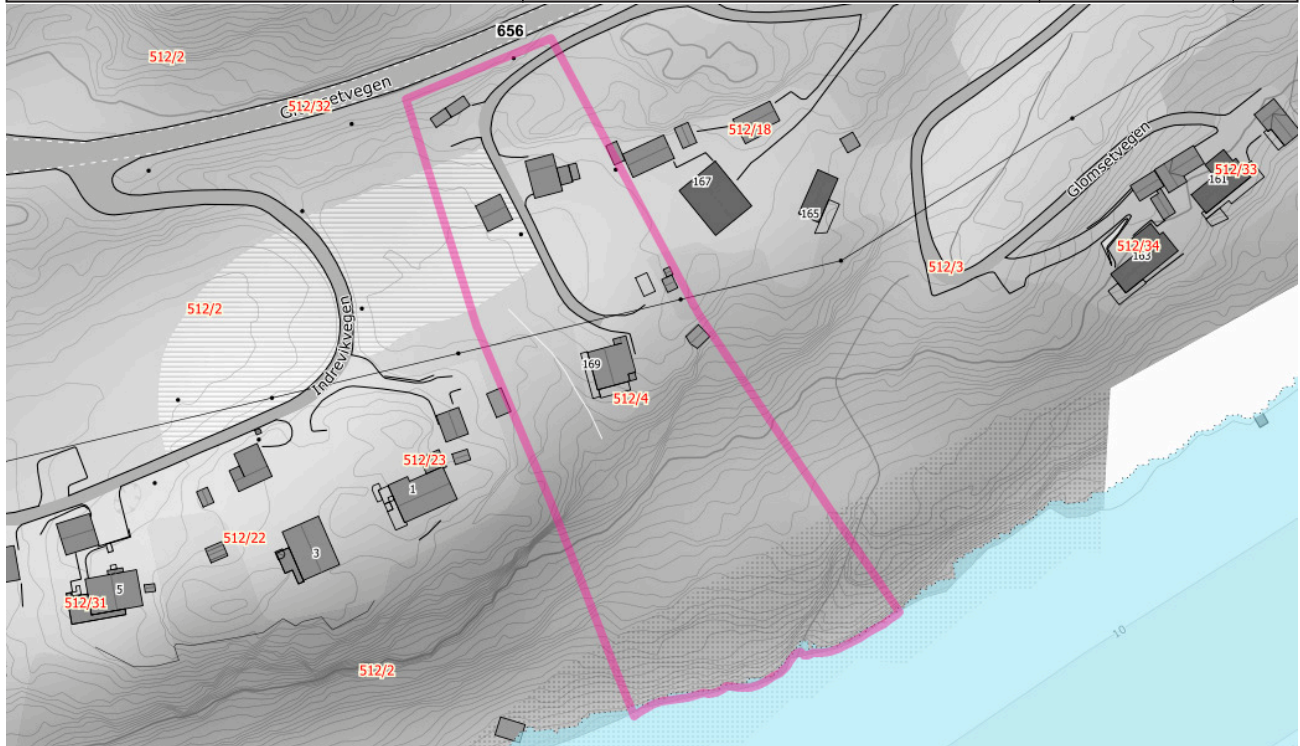
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart




 20-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
20-års stormflo i dag	1	x		66.92m ²

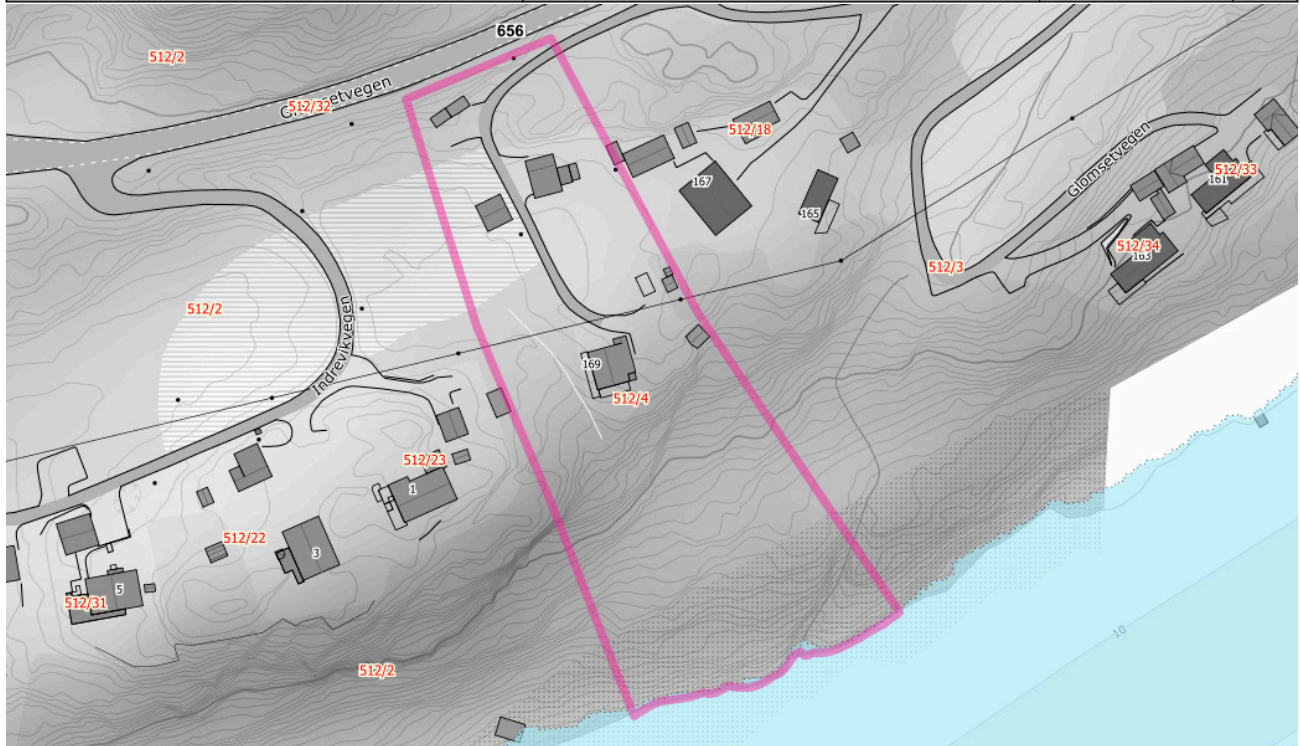
Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart



 200-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i dag	1	x		79.3m ²

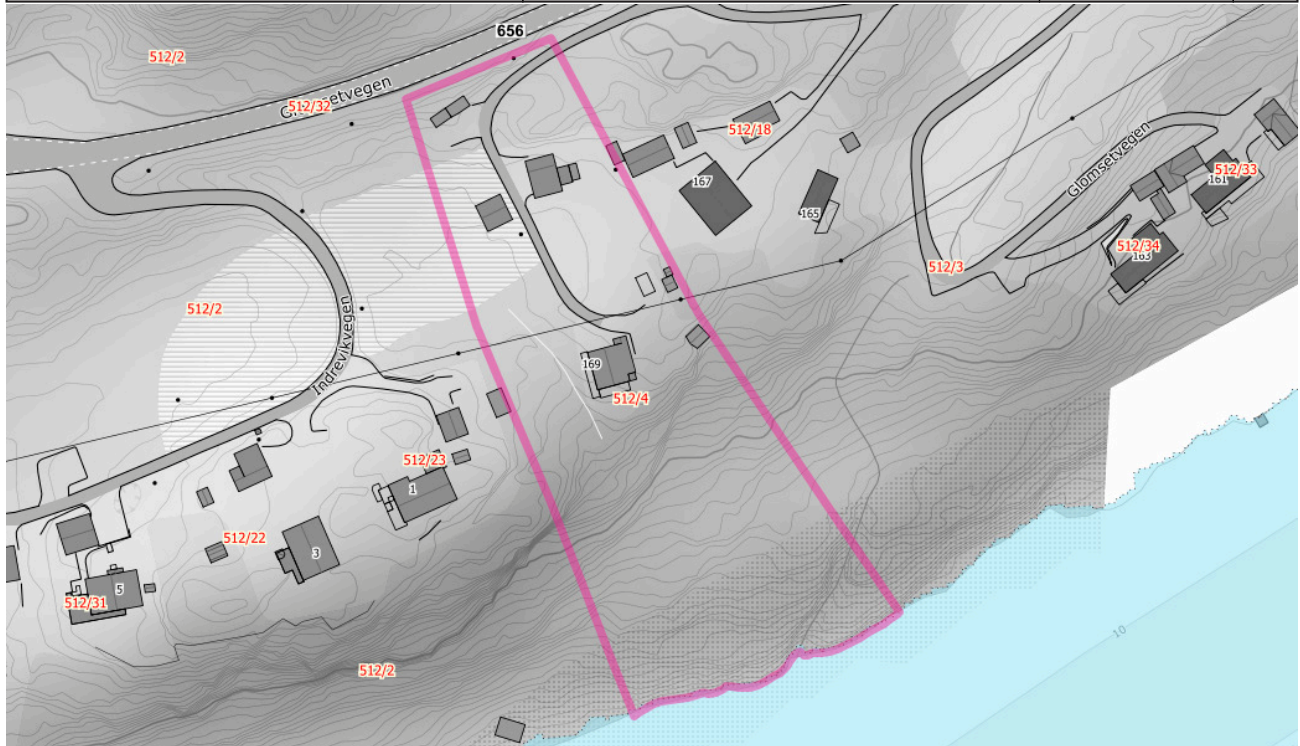
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart



 1000-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i dag	1	x		85.28m ²

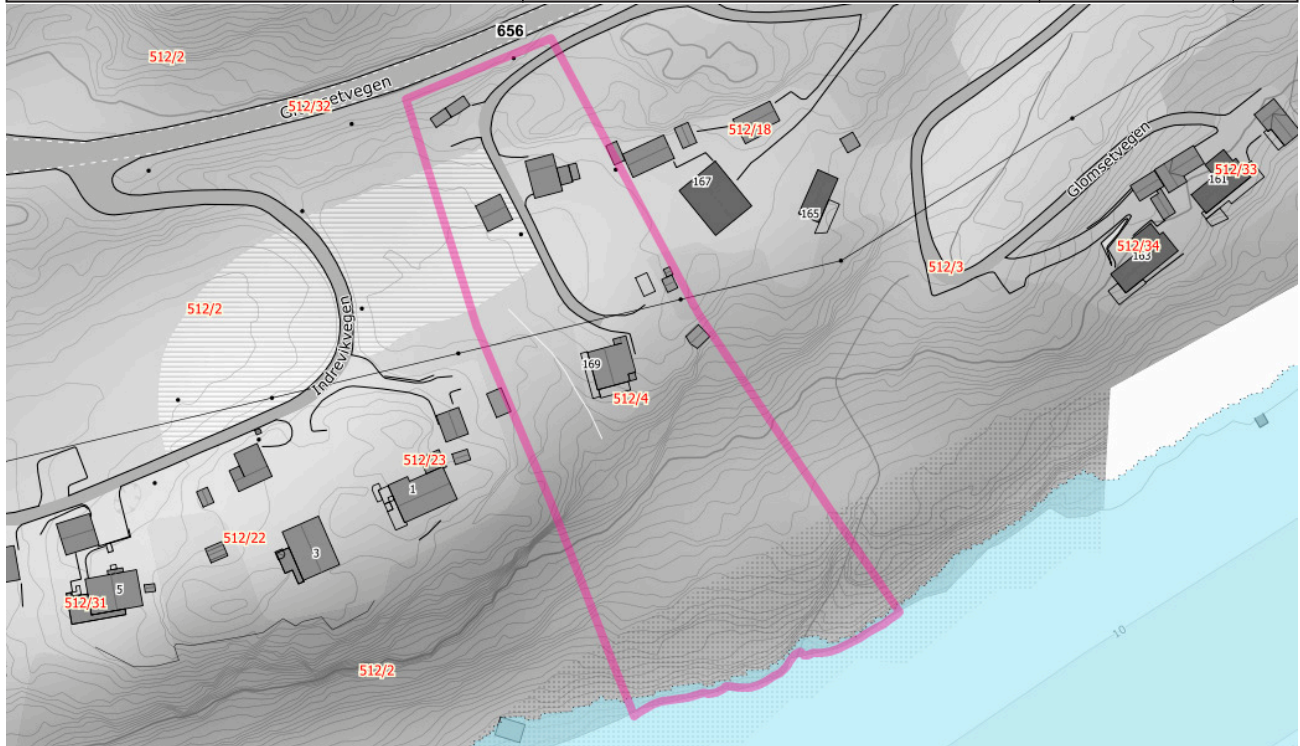
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart




 Middelhøyvann i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2100	1	x		50.18m ²

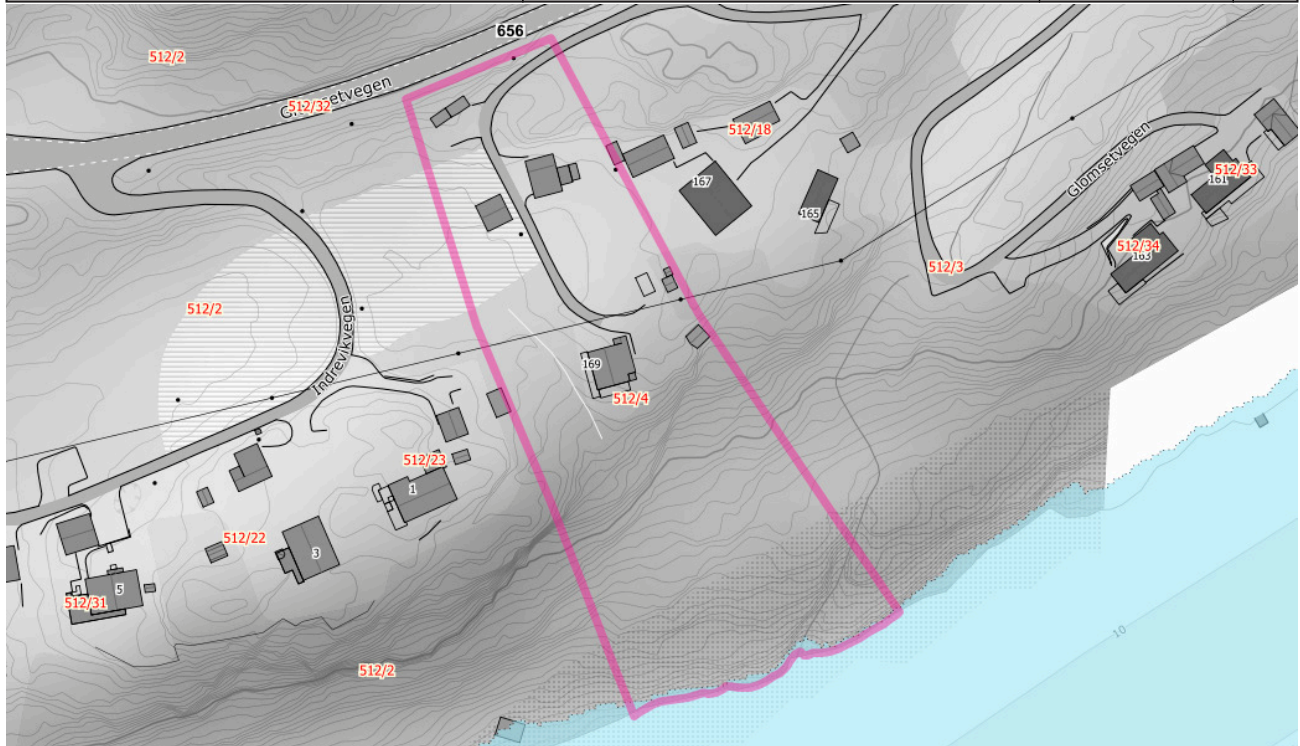
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart




 Øvre estimat stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2100	1	x		183.62m ²

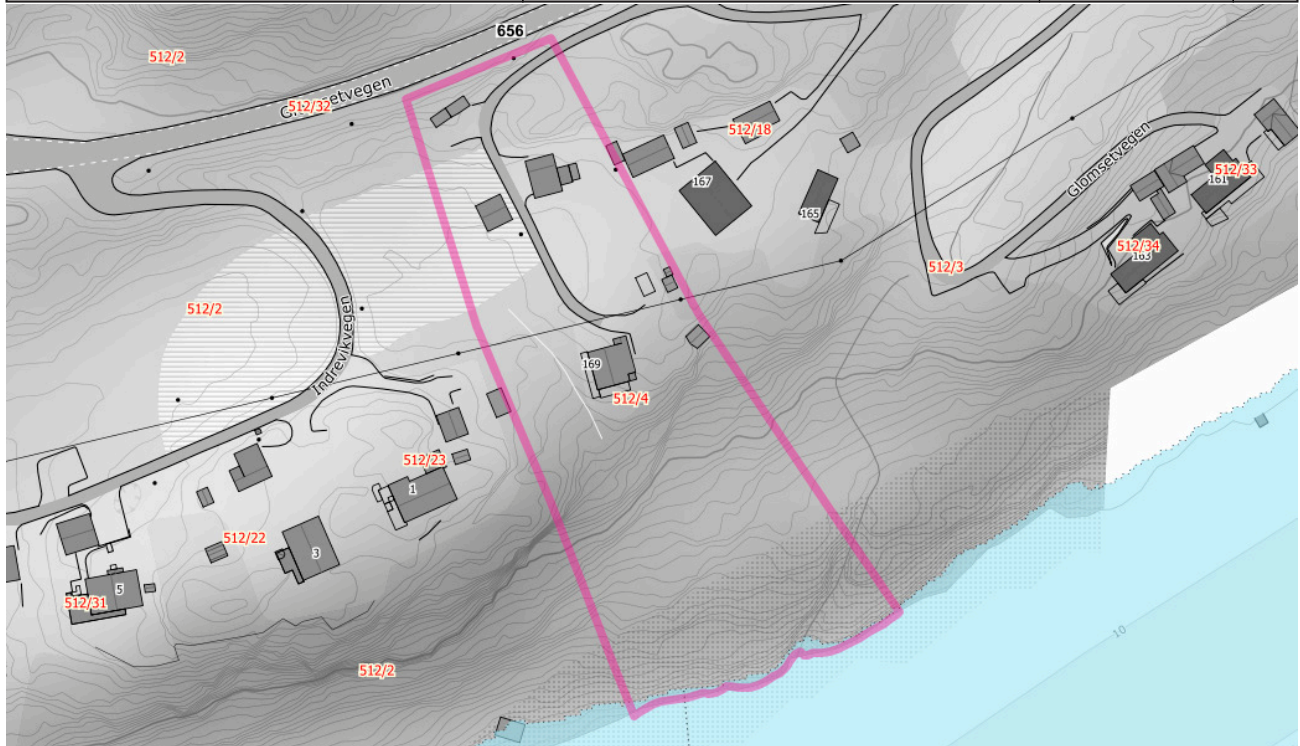
Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart




 200-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i år 2100	1	x		133.8m ²

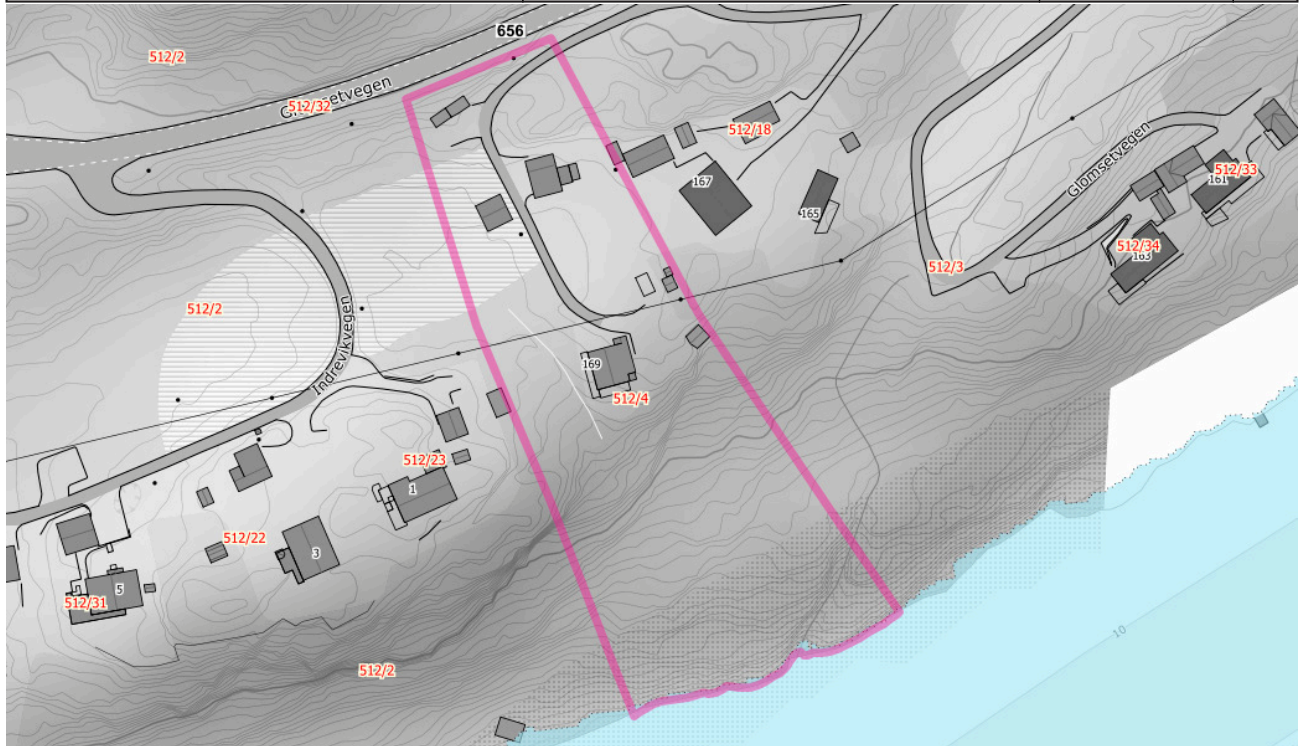
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart



 1000-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i år 2100	2	x		140.77m ²

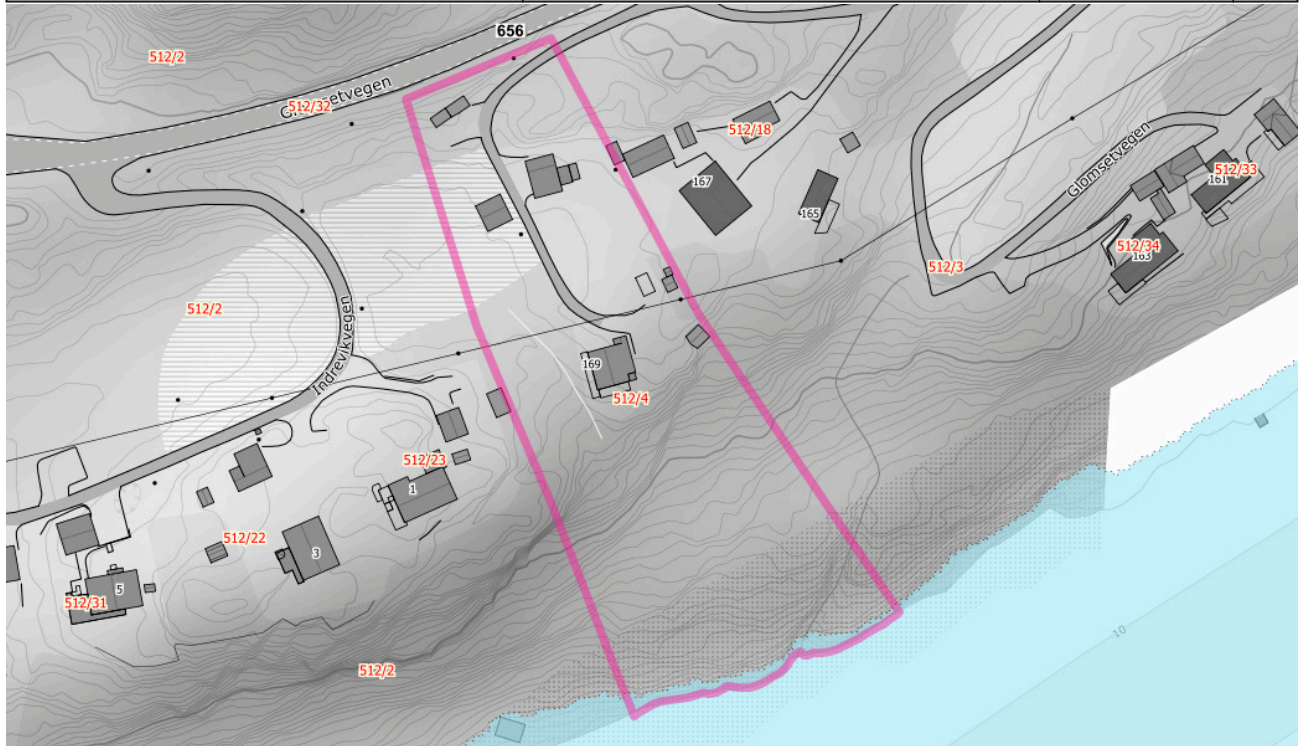
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart




 Middelhøyvann i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2150	1	x		80.3m ²

Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart



 Øvre estimat stormflo i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2150	1	x		223.34m ²

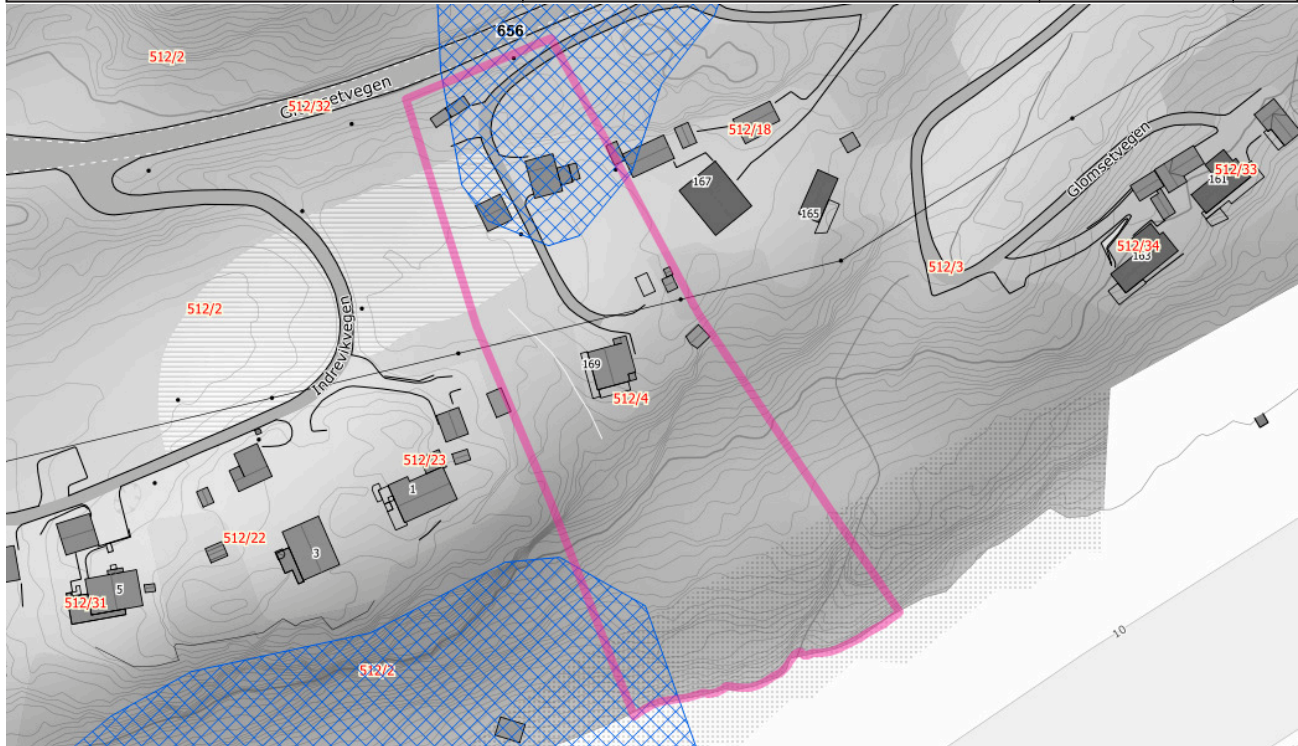
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart




- S3 Snøskred aktsomhetsområde
 Skog med betydning for snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	2	x		1903.3m ²
Skog med betydning for snøskredfare	1	x		30.67m ²

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



 S2 Snøskred uten skogeffekt
 aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	2	x		1886.83m ²

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	512	4	0	0	1	8987.60m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	104.01m ²
Garasje, uthus, annekstil bolig	2	129.73m ²

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	2113.93m ²
Grønnstruktur	Nåværende	454.83m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Nåværende	0.00m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	6418.83m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1529R26	Reguleringsplan for del av gnr.12 bnr.3 Indrebø	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	493.24m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Friluftsområde (på land)	472.60m ²
Privat vei	20.64m ²

Datasett uten treff/status ukjent (58)

Tettsteder 2025	Byggeforbudssoner kraftledninger
Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Forurenset grunn
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssettingsplasser	Reindrift - Reindriftsanlegg
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 - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Nedbørfelt til hav	Inngrepsfri natur i Norge
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfasesoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	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

Glomsetvegen 169, 6260 SKODJE

Dato for energimerking

01.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-318613

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

180271872

Gårdsnummer

512

Bruksnummer

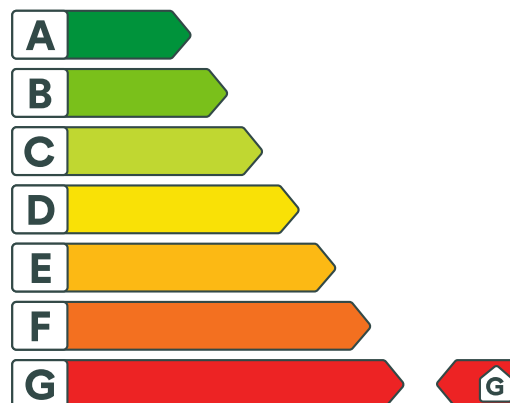
4

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

1948

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

157,0 m²

Oppvarmet bruksareal

157,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, 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

390,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

368,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år

57 775 kWh



Glomsetvegen 169, 6260 SKODJE



Detaljer

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



Glomsetvegen 169, 6260 SKODJE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er 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: 2-0219/25

Adresse: Glomsetvegen 169, 6260 SKODJE, gnr. 512, bnr. 4
i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 476 07 840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/