

# Skogvegen 25

VALLE

notar



Prisantydning Kr. 3 300 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig BRA-i/BRA Total 78/90 kvm  
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



# Skogvegen 25

Tomannsbolig på ett plan, stor carport, markterrasser, asfaltert parkering, hage, gode solforhold i barnevennlig område

Adresse	Skogvegen 25 6260 SKODJE
Prisantydning	Kr 3 300 000,-
Omkostninger	Kr 101 490,-
Totalpris	Kr 3 401 490,-
BRA-i/BRA Total	78/90 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	2012
Soverom	3
Etasje	1

Notar ved Eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer Skogvegen 25, en moderne tomannsbolig beliggende i det familievennlige området Valle i Ålesund kommune. Her bor du med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt gode turmuligheter i nærområdet. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området oppleves som svært trygt med lite trafikk.

Boligen, oppført i 2012, har et bruksareal på 78 m<sup>2</sup> og inneholder gang, stue/kjøkken, bad, tre soverom og bod. Den har en normal standard med laminatgulv, flislagte våtrom og balansert ventilasjon. Uteplassen består av to terrasser på henholdsvis 21 m<sup>2</sup> og 6 m<sup>2</sup>, samt en stor carport med tilhørende bod samt lagringsmulighet i bjelkelaget. Eiendommen er godt vedlikeholdt og gir en praktisk og komfortabel bo opplevelse.

Velkommen

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner  
926 62 972 / terje@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	130

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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

















D







# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig og trygt område som passer perfekt for både barnefamilier, førstegangsetablerere og dyreeiere. Her bor du i et nabolag med høy opplevd trygghet og gode omgivelser som legger til rette for en enkel og behagelig hverdag. Eiendommen ligger praktisk til med kort vei til kollektivtransport som gir enkel tilgang til nærliggende områder, samtidig som det er gode forbindelser til flyplass for deg som reiser. I nærområdet finner du et variert servicetilbud med dagligvarebutikker, treningssentre og andre nødvendige fasiliteter like i nærheten, noe som gjør hverdagen både effektiv og komfortabel. For barnefamilier er området ideelt med flere skoler og barnehager innen kort avstand, noe som gir en trygg og oversiktlig skolevei. I tillegg byr området på flotte tur og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med nærhet til natur og lite trafikk som skaper en fredelig og avslappende atmosfære, perfekt for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig sentralt.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Skogvegen 25, 6260 SKODJE

### OPPDRAGSNUMMER

2-0086/26

### SELGER

Finn Tommy Eide

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 514, bruksnummer 163, seksjonsnummer 1,  
i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

### ENERGIKLASSE

C - Lys grønn

### 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 energit testen 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 avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

### TOMT

Eiet tomt på 8.742 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten rundt boligen fremstår som opparbeidet med asfalterte adkomst og parkeringsarealer og plenarealer. Det er etablert uteplasser/terrasser tilknyttet boligen. Tomten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Eiendommen er en del av et sameie hvor tomten er felleseid.

### SOLFORHOLD

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

## SAMEIEBRØK

1/9

## TAKST

Tilstandsrapport datert 24.04.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

## BYGGEÅR

2012

## BYGGEMÅTE

Boligen er en tomannsbolig oppført i 2012, bestående av én etasje. Byggemetoden og materialvalget er representativt for byggeperioden. Fundamenteringen er av ukjent utførelse, med en støpt plate på grunn. Grunnmuren består av ringmurselementer. Dreneringen er fra byggeåret, og det er antatt at det er benyttet drenerør i plast.

Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, med utvendig fasade kledd i liggende bordkledning. Det er registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget med W-takstoler i tre, med undertak av asfaltplater. Yttertakket er tekket med Decra metallpanner. Boligen har et kaldloft med adkomst via en trappeluke. Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i metall. Etagenskillet mot grunn består av en støpt betongplate.

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Hovedytterdøren er malt og har et vindusfelt, mens balkongdøren er i samme utførelse som vinduene.

Eiendommen har terrassearealer på både nord- og sørsiden. Disse er oppført med trebjelkelag på ukjent fundamentering og har overflater av behandlede terrassebord.

Til eiendommen hører en carport med bod. Carporten har støpt gulv, trekonstruksjoner og utvendig liggende kledning. Taket er et pulttak tekket med Decratatak.

## SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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.

### TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Der er målt et fall fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 15 mm. Krav er minimum 25 mm.

- Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Baderomsinnredningen er fra 2012.

Det er registrert mindre riper/hakk/slitasjemerker i servantens overflate.

Forholdet vurderes primært som kosmetisk.

Servanten fremstår tett og funksjonell ved befaringstidspunktet, uten tegn til lekkasje eller svikt i bruksegenskaper.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert avskalling og nedbrytning i puss/maling på synlig grunnmur mot terreng.

### TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UDNERSØKT:

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

I henhold til tilgjengelig støysonekart ligger boligen og tomten innenfor rød og gul støysone fra hovedveien nord for eiendommen. Dette innebærer at eiendommen kan være utsatt for trafikkstøy, særlig på utearealer og fasader vendt mot veien. Støyforhold bør vurderes ut fra bruksmønster og individuelle preferanser.

## 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 19.04.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: Slyngstad elektro A/S

Beskrivelse: Montering av El-Bil lader og utekontakt i carport

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift 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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: 29/1-2014

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lader montert i carport.

For resterende spørsmål er det svart "nei". Selger har ikke lagt til noe tilleggsinformasjon.

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

2025: Det er fremlagt dokumentasjon som viser at ventilasjonsanlegget har hatt kontroll og rens av kanaler den 12.06.2025.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

### KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029 så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende (6286.96 kvm) og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag ( 2446.96 kvm)

### REGULERINGSPLAN

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for del av gnr.14 bnr.2 på Valle (plan-ID 1508 1529R37), som regulerer deler av eiendommen til boliger, kjørevei, park og annet spesialområde. Reguleringsplan er vedtatt 18.6.2002.

## RELATERTE PLANER

Reguleringsplan for Valle-Håhjem (21.11.1975)

## REGULERING UNDER ARBEID

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

## PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 22.04.2026

## BEBYGGELSESPLAN

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

## DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 22.04.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

- Temadata - Tettsted
- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Forurensning - Støy
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Samfunnsikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire

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

## VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt DOK-analyse rapport er 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 balansert ventilasjon med varmegjenvinner, panelovner, peisovn i stue, og varmekabler på bad.

## INFORMASJON

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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 feiing av skorsteinen i Skogvegen 25, bruksenhet H0101, 6260 SKODJE den 20.08.2025. Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

## TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

## PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplass i tilhørende carport, samt asfaltert biloppstillingsplass ved boligen. Det er montert el-billader i carporten.

## VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Private stikkledning-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

## BEBYGGELSE

I all hovedsak boliger.

## SKOLEKRETS

Skolekrets 15-Valle

## ADGANG TIL UMLEIE

Seksjonen 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. 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

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg - del av tomannsbustad" i Skogvegen 25, datert 27.11.2012.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, med unntak av vaskerom som opprinnelig er godkjent som bod. Tiltaket er søknadsplikt og meglerforetaket har ikke mottatt informasjon om at dette er omsøkt.

Endring fra bod til vaskerom er søknadspliktig tiltak. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring 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**

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

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

## **INNHold**

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, 3 soverom bad og bod.

Boligen har terrassearealer på boligens nord og sørside. Den største terrassen på ca. 21m<sup>2</sup> ligger mot nord og den mindre på ca. 6m<sup>2</sup> mot sør.

Carport med parkeringsareal på ca. 25m<sup>2</sup>. I bakkant av carporten er det etablert innvendig bod med dør fra carporten. På baksiden av carporten er det i tillegg oppført en separat bod med egen utvendig adkomst. Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

## **STANDARD**

### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er overskap på vegger over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett og fuktbestandige plater mellom benkeplate og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er integrert, og innredningen har åpning for komfyr.

### **BAD**

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. I taket er det himlingsplater. Baderomsinnredningen fra 2012 har hvite slette fronter og en hvit helstøpt servant. Over servanten er det speil og lys. Videre er badet utstyrt med dusjkabinett og vegghengt wc. Det er benyttet smøremembran fra 2012. Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

### **INNEVNDIGE OVERFLATER**

Gulv: På innvendige gulv er det laminat og flis. Bad og bod er flislagt.

Vegger: Malte plater på veggene. På badet er veggene flislagt.

Himling: I takene er det hvite himlingsplater.

### **TEKNISKE INNSTALLASJONER**

- Vannledninger: Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår. Fordelingsskapet er plassert i boden, og innvendig stoppekran er i vannfordelerskapet.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Systemair. Aggregatet er plassert i garderobeskap på gangen. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at ventilasjonsanlegget har hatt kontroll og rens av kanaler den 12.06.2025.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2012, plassert på boden.

### **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: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 90 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

## TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Gang, bad, stue/kjøkken, bod og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

25 m<sup>2</sup> Terrasse på ca. 21m<sup>2</sup> mot nord og terrasse på ca. 6m<sup>2</sup> mot sør.

## CARPORT MED BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Carport med bod o bakkant, samt bod på baksiden av carporten.

## IKKE MÅLBARE AREALER

CARPORT MED BOD.

Boligen har en carport i forbindelse med parkeringsareal på ca 25m<sup>2</sup>. Dette er ikke tatt med i arealberegningen.

## **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

### **TOMANNBOLIG**

Lovlighet: Det foreligger ferdigattest på boligen datert 27.11.2012.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

### **CARPORT MED BOD.**

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

Det foreligger tegninger av carport med tilhørende bod. Det er opplyst at boden i bakkant er oppført på et senere tidspunkt, og denne er ikke byggesøkt.

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

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 300 000,-

### **VERDITAKST**

Kr 3 300 000,-

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 15 084,- pr år 2026

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: kr 495,-

Renovasjon redusert 140: kr 3578,-

Vassgebyr abonnement bustad 15% mva: kr 1155,-

Vassgebyr areal 15% mva: kr 2346,80,-

Avløpsgebyr abonnement bustad 15% mv: kr 1719,-

Avløpsgebyr areal 15% mva: kr 3575,76,-

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

### **EIENDOMSSKATT**

Kr 3 494,- pr 2026

### **INFO EIENDOMSSKATT**

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

### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Sameiet har ingen faste månedlige innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon. Evt. kommende utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne i samsvar med størrelsen på sameiebrøken, dvs. 1/9.

#### UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

Sameiet består av 3.stk. 2-mannsboliger, Skogvegen. 25, 27, 29, 31, 33 og 35. 1.stk. 3- mannsbolig, Skogvegen. 19, 21 og 23. Sameiet skal regulere bruk og vedlikehold av fellesarealet rundt husene.

Vedlikehold av fellesareal er alle sameiers ansvar. Utføres etter behov i fellesskap/dugnad. Gjelder ikke areal som er underlagt en sameiers eksklusive bruksrett, og der av dennes ansvar for vedlikehold.

Eksklusiv bruksrett av deler av fellesarealet gjeldende 20 år frem i tid til 22.06.2040. 2-mannsboliger, sørsiden: Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til uteareal merket i kart, se vedlagt kart. Delt etter skillevegg midt på huset. Skogvegen 25 har fått bruksrett på areal ved siden av carport, se kart, og står disponibel til å bruke og vedlikeholde arealet fritt. Påbygg av carport eller bolig er ikke tillat. Arealet skal brukes som ett friområde for boligeier. Skogvegen 35 har ett område ca. 4 meter ut fra østsiden av carport og parallelt med denne.

3-mannsbolig, nordsiden: Her deles fellesarealet i eksklusive bruksretter til den enkelte seksjon rett ut fra skillevegg mellom boenhetene i huset. Se vedlagt kart.

Skogvegen 23 har i tillegg eksklusiv bruksrett på ett område ca 5,5 meter ut fra østvegg. Rett ut fra inngang og nordover. 3-mannsbolig har større fellesareal når det kommer til parkerings plasser og har fri rett til å benytte seg av denne mot at det ikke settes opp bygg som ikke tar sol/utsikt fra de andre boenhetene i sameiet. Vedlikehold og kostnader på parkerings plass står boenhetene 19, 21 og 23 ansvarlige for.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 660 270,- som primærbolig for 2025

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 300 000,- (Prisantydning)

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

kr. 82 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 101 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 401 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

### HEFTELSE

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

2004/11944-2/58 09.08.2004 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 514 BNR: 160

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 514 BNR: 189

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 514 BNR: 190

Gjelder også for senere fradelte parseller

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 514 BNR: 163

Dvs. Eier av gnr. 14 bnr. 160-163-189 og 190 i Skodje kommune gir herved eiendommen gnr. 14 bnr. 160-163-189 og 190 samt senere fradelte parseller, gjensidig rett til å legge og ha liggende, samt foreta fremtidig reparasjoner av ledninger for kloakk, overflatevann og spillvann over hverandre frem til offentlig ledningsnett. Videre gis forannevnte eiendommer gjensidig vederlagsfri rett til å anlegge veg fra offentlig veg frem til parsellene, samt bruksrett av veggen og rett til å vedlikeholde veggen.

Videre gis forannevnte eiendommer rett til å anlegge å ha liggende spillvassledning over gnr. 14 bnr. 2 i Skodje mot nord til Skodjevågen.

Foranstående uten omkostninger for eier av gnr. 14 bnr. 2 i Skodje.

### GRUNNDATA

2012/1043684-1/200 07.12.2012 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/9

2020/979966-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1529 GNR: 14 BNR: 163 FNR: 0 SNR: 1

2024/196790-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 514 BNR: 163 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

#### GRUNNBOKSDATO

04.05.2026

### DIVERSE OPPLYSNINGER

#### DIVERSE

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

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

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

#### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

#### EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### 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

06.05.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

#### ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: terje@notar.no  
Mobil: 926 62 972

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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
- Energiattest
- Selgers egenerklæring
- Megleropplysninger feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport

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

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

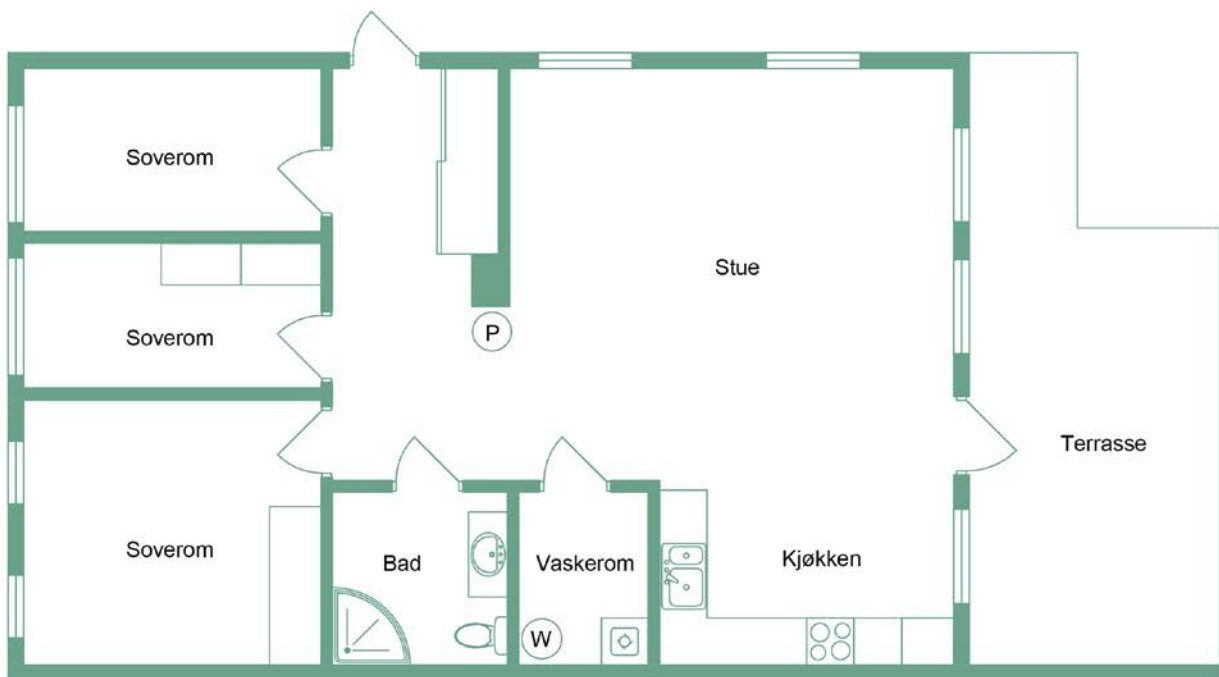
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

# Plantegning



Skogvegen 25

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg


## SKOGVEGEN 25

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring
- Megleropplysninger feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport

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



 Tomannsbolig

 Skogvegen 25 , 6260 SKODJE

 ÅLESUND kommune

# gnr. 514, bnr. 163, snr. 1

## Markedsverdi

**3 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22506-1164

Referansenummer: FX4545

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



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

## TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739



# 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 fuktstøt.

## 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.

## 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
- løvsøre 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

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en tomannsbolig på 1 etasjer, oppført i 2012.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

#### Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.  
Grunnmur av ringmurselementer.  
Drenering fra byggeår.  
Støpt plate på grunn.

#### Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.  
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

#### Vinduer og dører:

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.  
Malt hovedytterdør med vindusfelt.  
Balkongdør i samme serie som vinduer på stue.

#### Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon som saltak med W-takstoler i tre.  
Undertak som asfaltplater.  
Yttertaket er tekket med Decra metallpanner.  
Stigetrinn og plattform til pipe er montert.  
Renner, nedløp og beslag av metall.  
Det er kaldloft.  
Adkomst via trappeluke til kaldloft.

#### Terrasser:

Boligen har terrassearealer på boligens nord og sørside. Den største terrassen på ca 21m<sup>2</sup> ligger mot nord og den mindre på ca 6m<sup>2</sup> mot sør. Terrassene er oppført med trebjelkelag, med ukjent fundamentering, og overflater av behandlede terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### GULV

- På innvendige gulv er det laminat og flis. Bad og bod er flislagt.

#### VEGGER

- Malte plater på veggene. På badet er veggene flislagt.

### HIMLINGER

- I takene er det hvite himlingsplater.

### TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.  
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

### PIPE

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.  
Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.  
Sotluke med brannstein er plassert på stue.

### INNERDØRER

Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.  
Innredning med hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.  
Speil og lys på veggen over servanten.  
Dusjkabinett og vegghengt wc.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.  
Overskap på vegger over benkeplate.  
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett.  
Integrert oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.  
Innredningen har åpning for komfyr.  
Fuktbestandige plater mellom benkeplate og overskap.  
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.  
Fordelingsskapet er plassert i boden.  
Det er besiktiget i rørskap.  
Innvendig stoppekran i vannfordelerskapet.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra systemair.  
Aggregatet er plassert i garderobeskap på gangen.  
Det er fremlagt dokumentasjon som viser at ventilasjonsanlegget har hatt kontroll og rens av kanaler den 12.06.2025.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2012 plassert på boden.  
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

El-tilførsel via kabel til sikringskap på bod i underetasje.  
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.  
EL-bil lader montert i carport.



# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 27.11.2012

### Carport med bod.

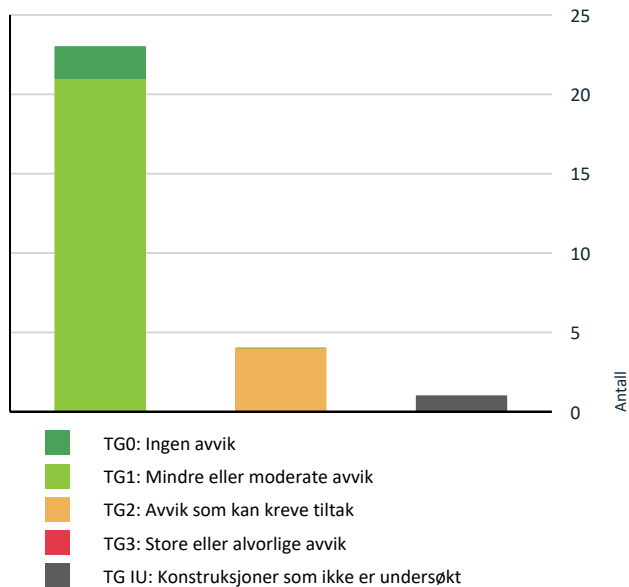
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger av carport med tilhørende bod.

Det er opplyst at boden i bakkant er oppført på et senere tidspunkt, og denne er ikke byggesøkt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**

2012

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Kommentar**

Byggeår hentet fra ferdigattest

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Yttertaket er tekket med Decra metallpanner.  
Stigetrinn og plattform til pipe er montert.  
Taket er besiktiget fra taket.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

TG 2 er satt på grunn av mosegroing på deler av yttertaket. Mose på taktekking er ofte et estetisk forhold, men kan i enkelte tilfeller bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid dersom det ikke følges opp. Det anbefales rengjøring og fjerning av mose som vedlikeholdstiltak.

For øvrig fremstår taktekkingen med normal aldersmessig slitasje. Dersom mosegroingen ikke hadde vært til stede, ville taktekkingen samlet sett blitt vurdert til TG 1.



### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.  
Rennene er besiktiget fra takfot.  
Det anbefales rengjøring av takrenner.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.  
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon som saltak med W-takstoler i tre.  
Undertak som asfaltplater.

Det er kaldloft.

Adkomst via trappeluke til kaldloft.

Gulv er ikke lagt. Manglende gulv på loft vanskeligjør besiktigelse, men det er inspisert trappeluke.

Ingen avvik registrert.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ingen avvik registrert. Normal slitasje mtp alder.

Vindu er funksjonstestet ved stikkprøver.

Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt hovedytterdør med vindusfelt.  
Balkongdør i samme serie som vinduer på stue.



Ytterdør er observert med noe malingsavflassing og slitasje langs dørblad/kantsone. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk og har ikke vesentlig betydning for funksjon ved befaringstidspunktet. Det settes derfor ikke redusert tilstandsgrad på bakgrunn av dette forholdet alene.

Det anbefales normalt vedlikehold i form av skraping, overflatebehandling og maling for å hindre videre slitasje og bevare dørens overflater over tid.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har terrassearealer på boligens nord og sørside. Den største terrassen på ca 21m<sup>2</sup> ligger mot nord og den mindre på ca 6m<sup>2</sup> mot sør. Terrassene er oppført med trebjelkelag, med ukjent fundamentering, og overflater av behandlede terrassebord.

Terrassene fremstår som godt vedlikeholdte ved befaringstidspunktet, med normale bruksspor og slitasje ut fra alder og bruk. Terrassearealene gir gode oppholdsarealer med direkte adkomst fra boligen.

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

##### GULV

- På innvendige gulv er det laminat og flis. Bad og bod er flislagt.

##### VEGGER

- Malte plater på veggene. På badet er veggene flislagt.

##### HIMLINGER

- I takene er det hvite himlingsplater.

##### TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Det registreres bom/hullyd under enkelte fliser i entre i overgangen mellom ringmur og betongplate.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn.

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 9 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.

Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.

Sotluke med brannstein er plassert på stue.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.  
Innredning med hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.  
Speil og lys på veggen over servanten.  
Dusjkabinett og vegghengt wc.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er målt et fall fra topp fyll ved dørterskel til sluk i dusjonen på ca 15 mm. Krav er minimum 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2012.  
Synlig membran i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi

# Tilstandsrapport

dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.  
Innredning med hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.  
Speil og lys på veggen over servanten.  
Dusjkabinett og vegghengt wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningen er fra 2012.

Det er registrert mindre riper/hakk/slitasjemerker i servantens overflate.

Forholdet vurderes primært som kosmetisk.

Servanten fremstår tett og funksjonell ved befaringstidspunktet, uten tegn til lekkasje eller svikt i bruksegenskaper.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av servanten, i alle fall på sikt, som følge av registrert overflateslitasje og alder.

Eventuelle tiltak, herunder utskifting av servant eller innredning for øvrig, må vurderes ut fra behov, videre bruk og ønsket standard.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.  
Overskap på vegger over benkeplate.  
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett.  
Integrert oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.  
Innredningen har åpning for komfyr.

Fuktbestandige plater mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkeninnredningen har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.  
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.  
Fordelingsskapet er plassert i boden.  
Det er besiktiget i rørskap.  
Innvendig stoppekran i vannfordelerskapet.

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.

Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det settes derfor tilstandsgrad 1.

Det anbefales derimot merking av rør i henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra systemair.  
Aggregatet er plassert i garderobeskap på gangen.

Det er fremlagt dokumentasjon som viser at ventilasjonsanlegget har hatt kontroll og rens av kanaler den 12.06.2025.



## TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012 plassert på boden.  
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.



## 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.*

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

## Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod i underetasje.

Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

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.

**2012**

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

**Ja**

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

**Ja**

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**



# Tilstandsrapport

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?

**Ja**

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.

Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt av takstmann.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Det er sannsynlig at det er benyttet drenerør i plast, men dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er gjort ut fra byggets alder og antatt materialvalg.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har antatt plate på mark og ringmurselementer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskalling og nedbrytning i puss/maling på synlig grunnmur mot terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov, og det anbefales utbedring av overflatene for å hindre videre nedbrytning.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige konstruktive skader ut fra synlige overflater ved befaringen.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Det er ikke synlig fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).  
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.  
Vurdert ut i fra alder og materiale.

## TG IJ Andre tomteforhold

### Beskrivelse

I henhold til tilgjengelig støysonekart ligger boligen og tomten innenfor rød og gul støysone fra hovedveien nord for eiendommen. Dette innebærer at eiendommen kan være utsatt for trafikkstøy, særlig på utearealer og fasader vendt mot veien. Støyforhold bør vurderes ut fra bruksmønster og individuelle preferanser.

# Bygninger på eiendommen

## Carport med bod.



### Anvendelse

Parkering og lagring.

### Byggeår

2012

### Kommentar

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Carport med biloppstillingsplass. Åpen front og delvis åpne sider.

Konstruksjonen fremstår oppført med støpt gulv, trekonstruksjoner og utvendig liggende kledning.

Kledning på sidevegg i carport fremstår med synlige fuktmerker og værslitasje.

Dette vurderes å være som følge av langvarig værpåvirkning gjennom den åpne konstruksjonen, hvor nedbør og fukt har fått direkte påvirkning over tid.

Taket er utført som pulttak teknet med Decratrak.

I bakkant av carporten er det etablert innvendig bod med dør fra carporten.

Boden er innredet med hyller og arbeidsbenk.

På baksiden av carporten er det i tillegg oppført en separat bod med egen utvendig adkomst.

Carporten gir overdekket parkering samt tilhørende lagringsmuligheter i begge boder.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m<sup>2</sup>/78 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* Gang, Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bod

*Andre bygg:* Carport med bod.  
*Bruksareal andre bygg:* 12 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 300 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 300 000**

### Markedsvurdering

- \* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
- \* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
- \* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

### Sammenlignbare salg



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 200 000</b>

### Carport med bod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport med bod.</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 350 000**

## 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.	950 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 950 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

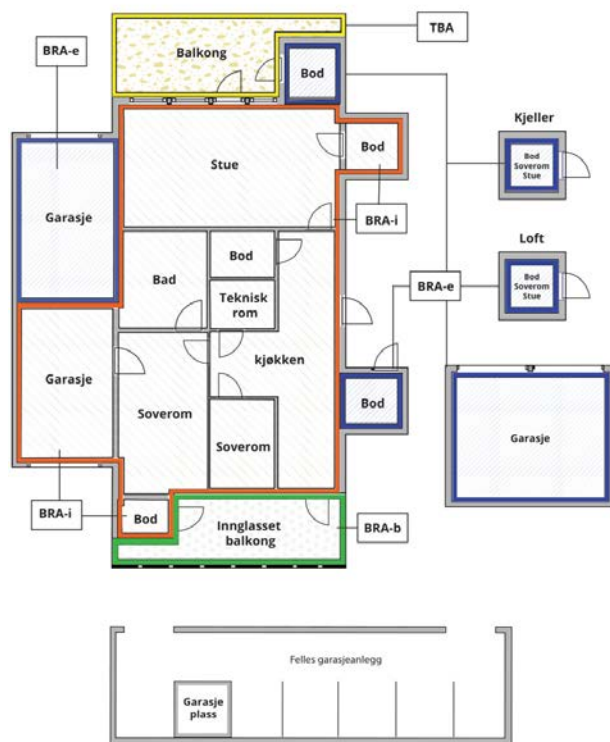
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78			78	25
<b>SUM</b>	<b>78</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest på boligen datert 27.11.2012

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Carport med bod.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utebod, utebod 2	

## Kommentar

Boligen har en carport i forbindelse med parkeringsareal på ca 25m<sup>2</sup>. Dette er ikke tatt med i arealberegningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger



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

**Kommentar:** Det foreligger tegninger av carport med tilhørende bod.

Det er opplyst at boden i bakkant er oppført på et senere tidspunkt, og denne er ikke byggesøkt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	514	163		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Skogvegen 25

#### Hjemmelshaver

Eide Finn Tommy

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Tomannsbolig på et plan med beliggenhet på Valle i Ålesund Kommune.  
Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten rundt boligen fremstår som opparbeidet med asfalterte adkomst og parkeringsarealer og plenarealer.  
Det er etablert uteplasser/terrasser tilknyttet boligen.  
Tomten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Eiendommen er en del av et sameie hvor tomten er felleseid. Oppgitt samlet tomteareal for sameiet er ca. 8 741 m<sup>2</sup>.



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	7045956			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0086/26	
Selger 1 navn	
Finn Tommy Eide	
Gateadresse	
Skogvegen 25	
Poststed	Postnr
SKODJE	6260
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	7045956

Document reference: 2-0086/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FTE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: FTE

2

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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Tommy Eide	887f272f7d177e0dab8de 34432b144a68b475eb4	19.04.2026 17:03:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0086/26

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

# Nabolagsprofil

Skogvegen 25 - Nabolaget Valle - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

🚶 Valle	6 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	
	0.5 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	39 min 🚗

## Skoler

Valle skule (1-7 kl.)	10 min 🚶
113 elever, 7 klasser	
	0.9 km
Skodje barne- og ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚗
141 elever, 9 klasser	
	7.6 km
Spjelkavik videregående skole	15 min 🚗
492 elever	
	16.8 km
Borgund videregående skole	16 min 🚗
730 elever, 54 klasser	
	17.9 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

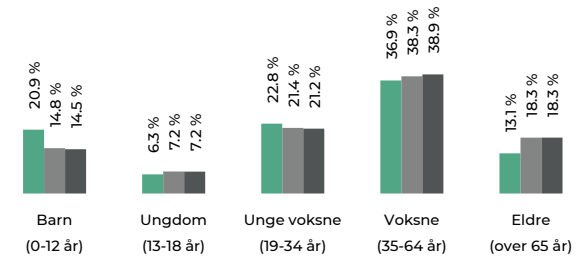
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valle	817	334
Ålesund kommune	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Valle barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
32 barn	
	0.9 km
Plassebakken barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
81 barn	
	5.7 km
Prestemarka barnehage (0-5 år)	8 min 🚗
67 barn	
	7 km

## Dagligvare

Kiwi Vallekrysset	7 min 🚶
PostNord	
	0.6 km
Coop Extra Digernes	6 min 🚗



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Gateparkering

Lett 94/100









## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

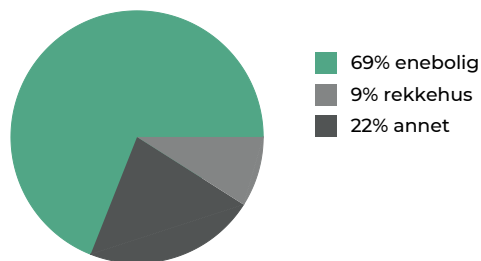
## Trafikk

Lite trafikk 92/100

## Sport

 Gymsal ved Valle skule	10 min	
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
 Skuleplassen ved Glomset skule	6 min	
Ballspill	4.7 km	
 Aktiv Trening Digernes	6 min	
 Fysiotrimmen	12 min	

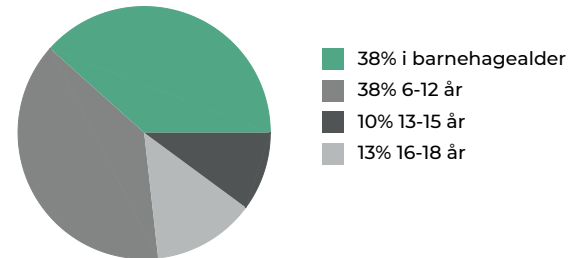
## Boligmasse



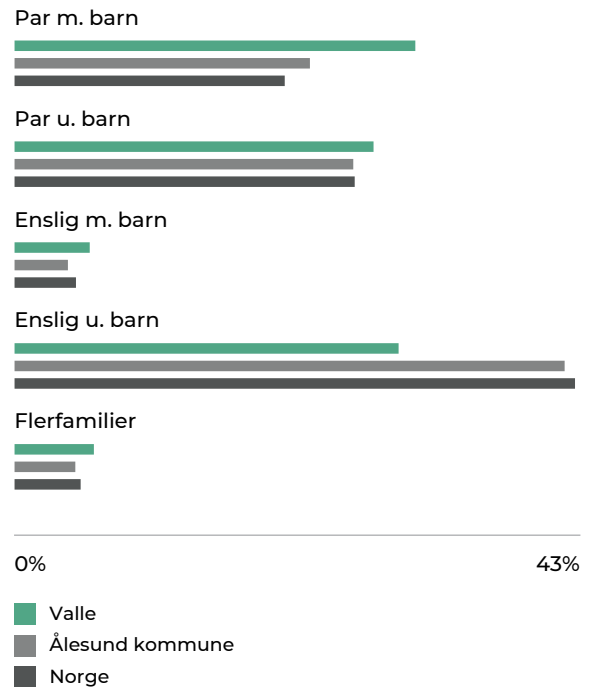
## Varer/Tjenester

 AMFI Moa	17 min	
 Apotek 1 Digerneset	5 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

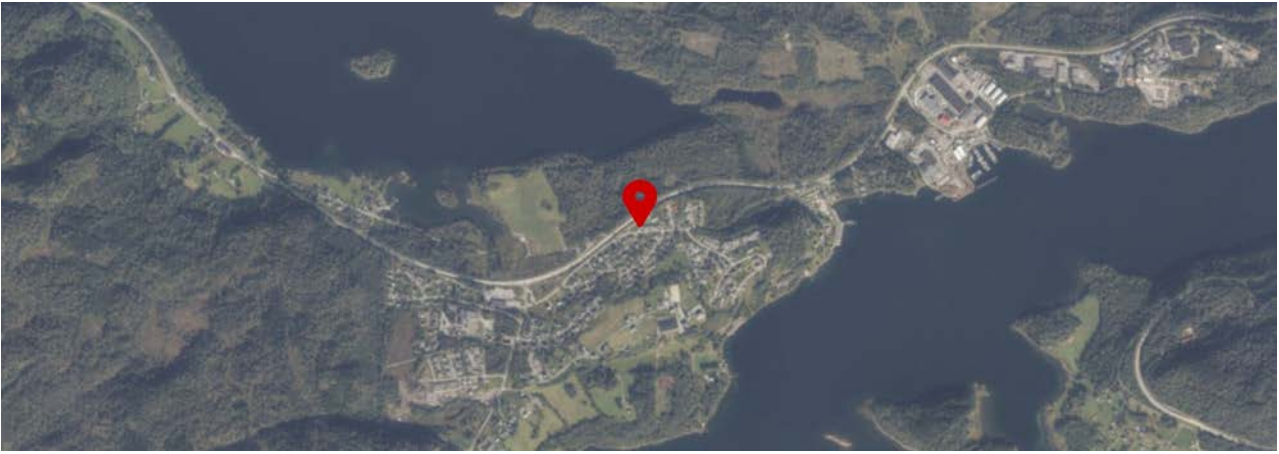


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

FINN TOMMY EIDE  
SKOGVEGEN 25  
6260 SKODJE

<b>Saksnummer</b>	25/9673
<b>Dokumentdato</b>	20.08.2025
<b>Kontrolldato</b>	20.08.2025
<b>Saksbehandler</b>	Tom Arild Sjøholt
<b>Gnr/bnr.</b>	514/163/0/1
<b>Adresse</b>	Skogvegen 25
<b>Leilighet</b>	H0101

## Sak avsluttet

### Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Skogvegen 25, bruksenhet H0101, 6260 SKODJE den 20.08.2025  
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

#### Definisjoner

##### *Fyringsanlegg:*

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

##### *Avvik:*

Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for 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.

#### Generelle kommentarer:

Røykløp kommer for høyt opp, får ikke vridd pipehatt til side for god adkomst.

#### 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

---

#### 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

### 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.

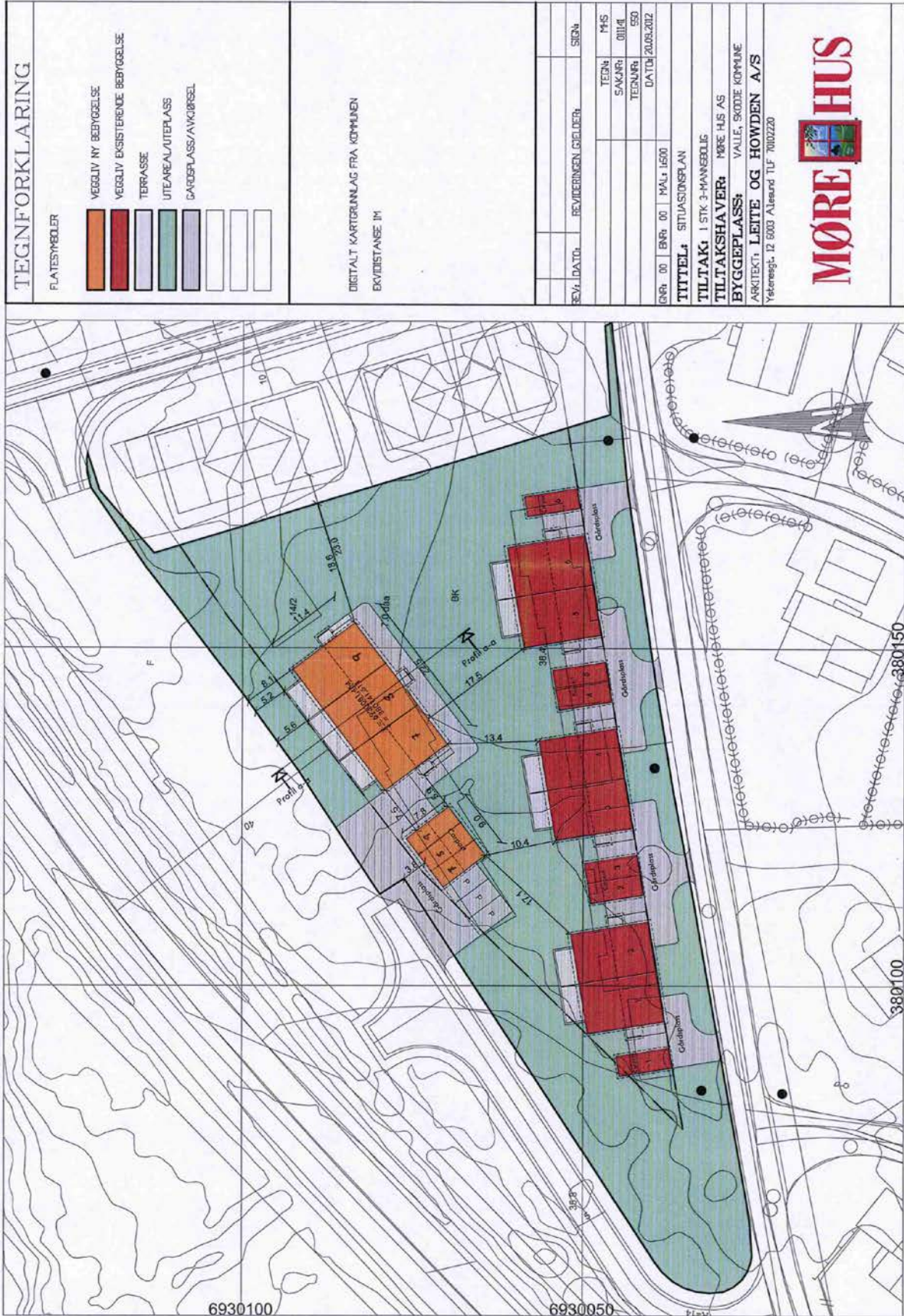
### Røykvarsler og slukkeutstyr

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.

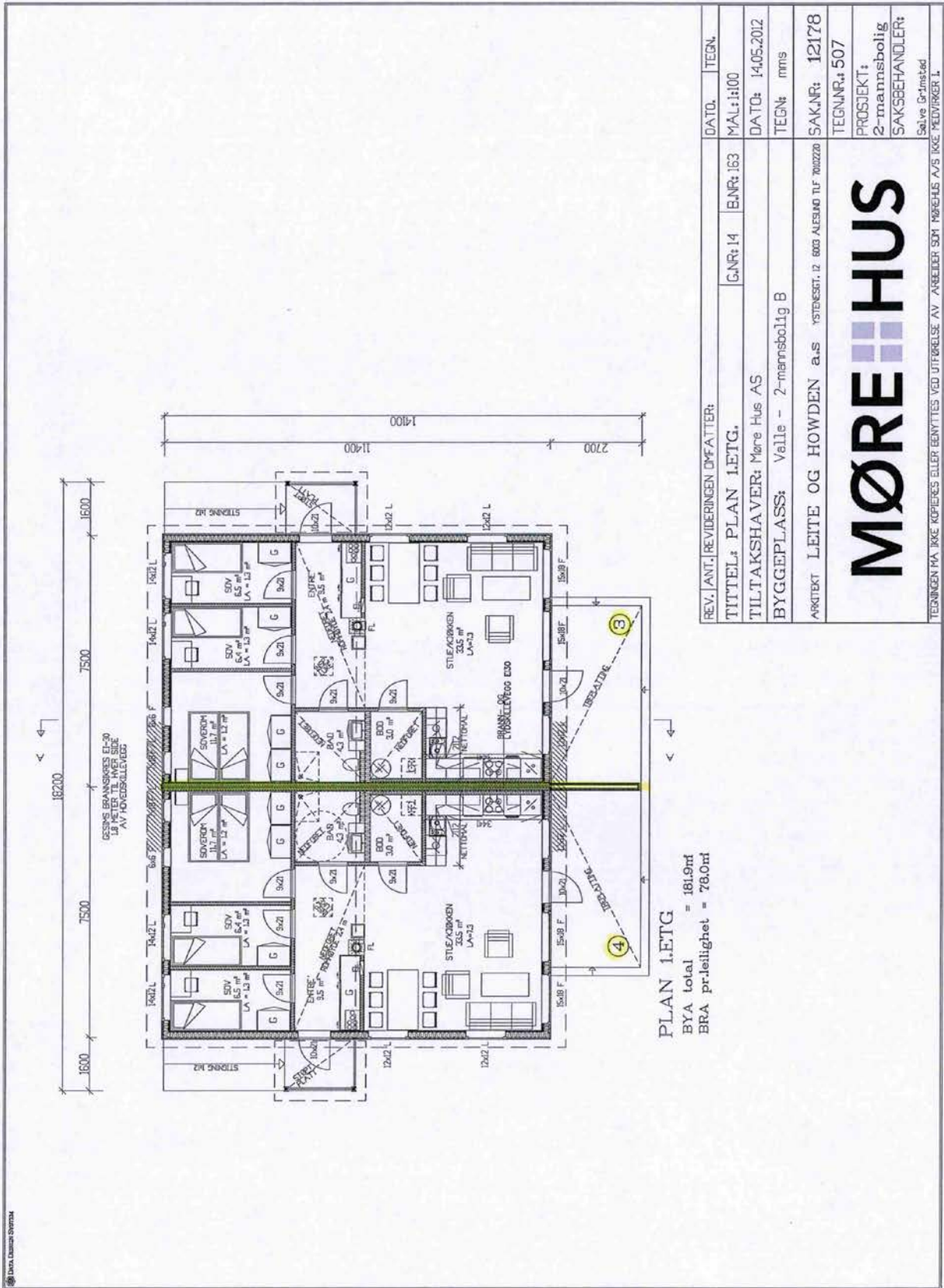
Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig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





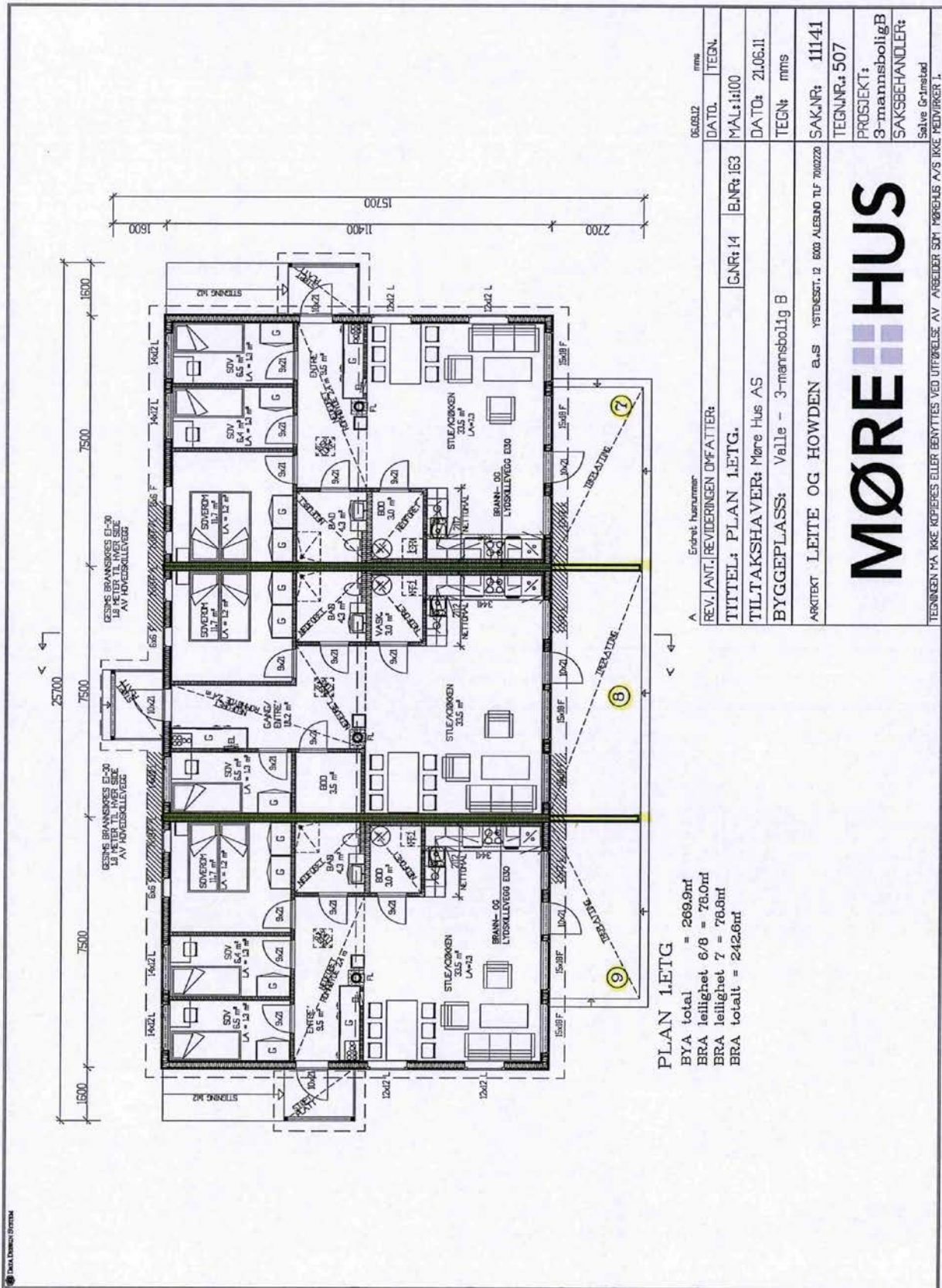


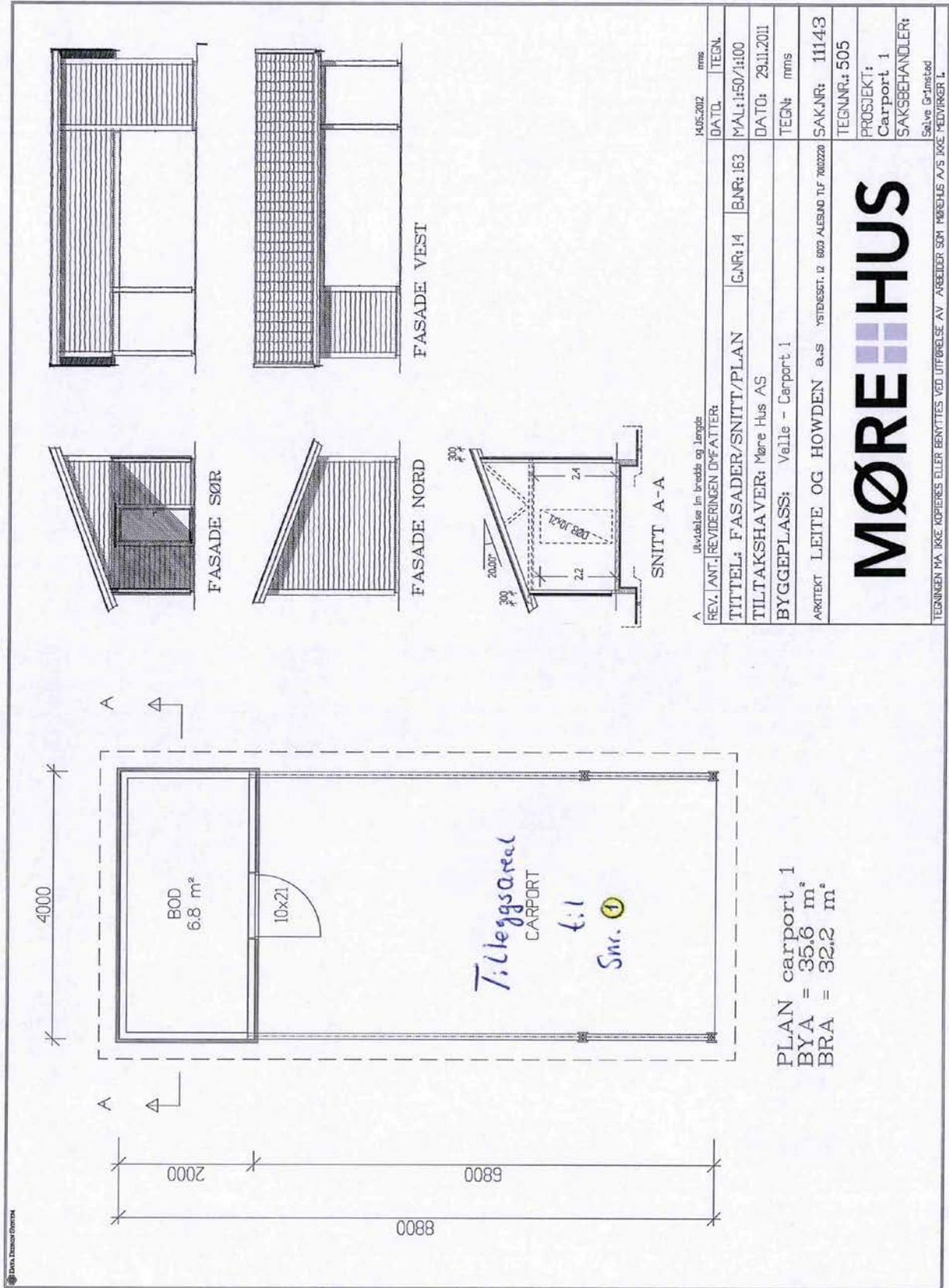
PLAN 1.ETG.  
 BYA total = 181,9m<sup>2</sup>  
 BRA pr.leilighet = 78,0m<sup>2</sup>

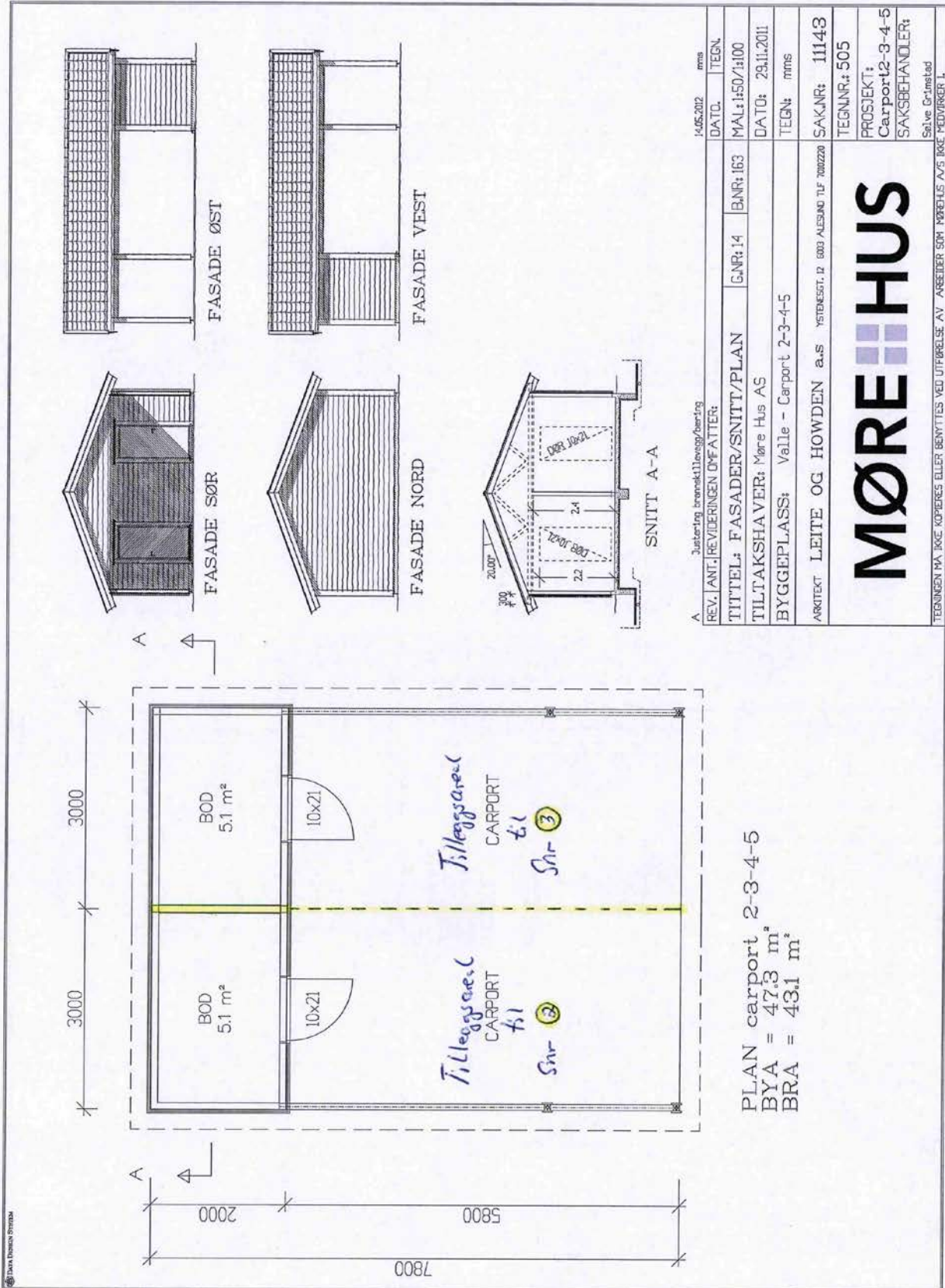
REV. ANT./REVIDERINEN D/EFATTER:	GNR: 14	EJNR: 163	DATA.	TEGN.
TITTEL: PLAN 1.ETG.			MAL: i:100	
TILTAKSHAVER: Møre Hus AS			DATA: 14.05.2012	
BYGGEPLASS: Valle - 2-mannsbolig B			TEGN: rms	
ARKTEKT LEITE OG HOWDEN a/s	YSTERVEGT. 12 6003 ALESUND TLF 7002220		SAK.NR: 12178	
			TEGN.NR.: 507	
			PROSJEKT: 2-mannsbolig	
			SAKSBEHANDLER:	
			Solve Grøntvedt	
TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.				

**MØRE HUS**





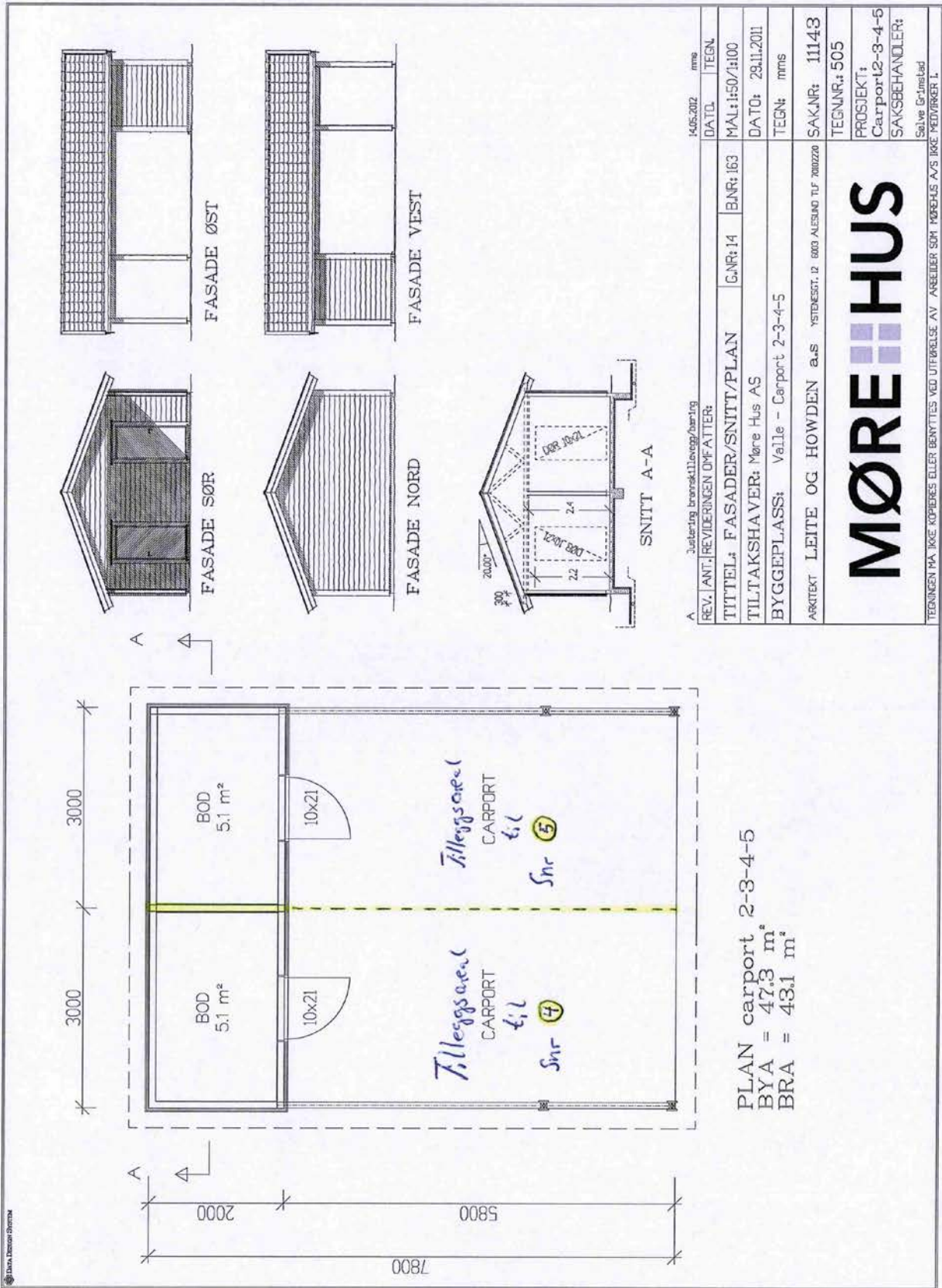




PLAN carport 2-3-4-5  
 BYA = 47.3 m²  
 BRA = 43.1 m²

# MØREHUS

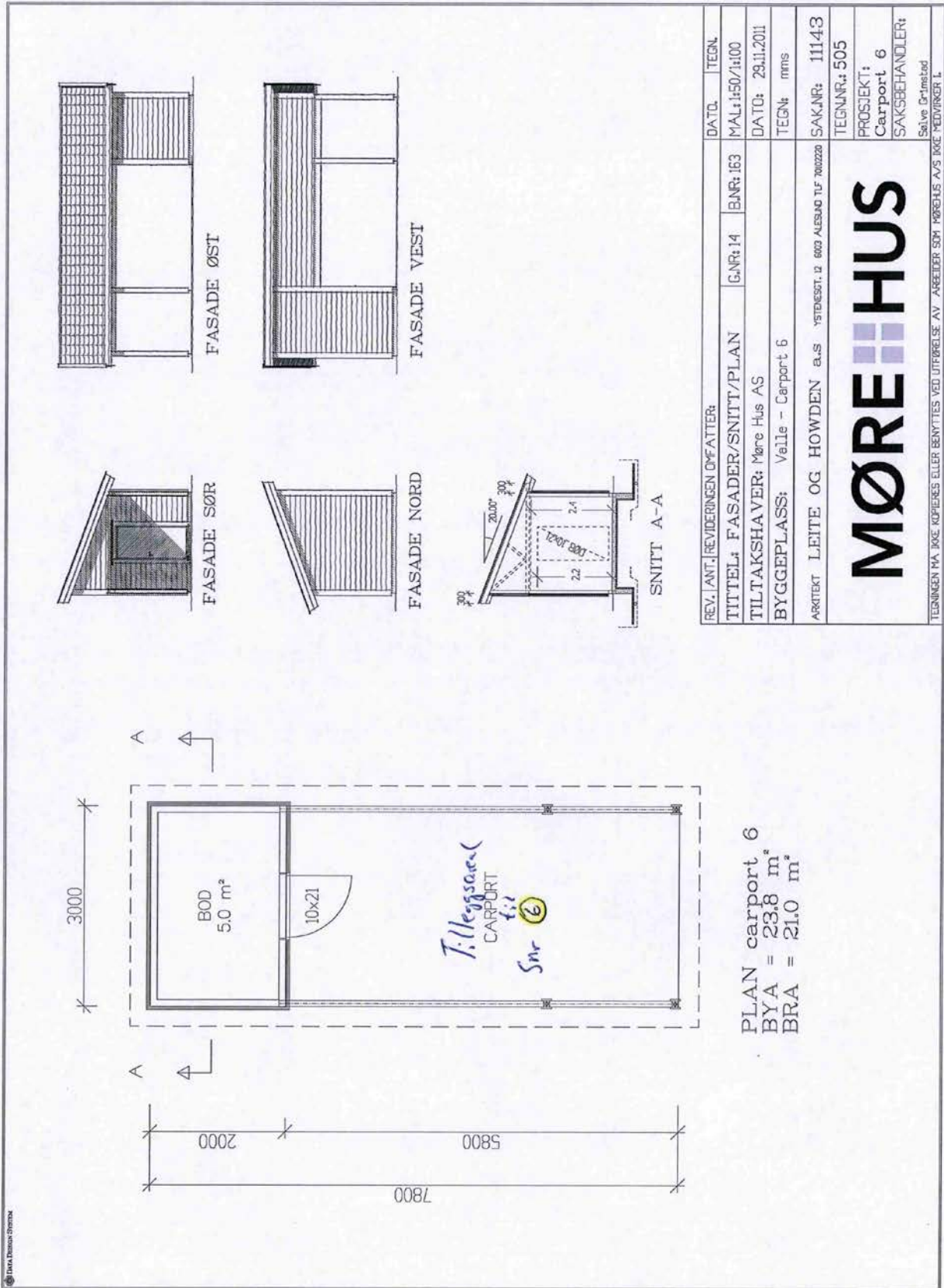
14.05.2012	mms	DATE	TEGN.
A Justering bromskilt/energibehring			
REV. ANT. REVIDERINEN DNFATTER:			
TITTEL: FASADER/SNITT/PLAN	GNR: 14	BNR: 163	
TILTAKSHAVER: Møre Hus AS			
BYGGEPLASS: Valle - Carport 2-3-4-5			
ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s	SYSTEMSGT. 12	6003 ALESUND TLF 7002220	
SAKNR: 11143			
TEGNNR: 505			
PROSJEKT: Carport2-3-4-5			
SAKSBEHANDLER:			
Sølv Grøntred			
TEGningen MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SØR MØREHUS A/S IKKE PÅDRIRKER I.			



PLAN carport 2-3-4-5  
 BYA = 47,3 m²  
 BRA = 43,1 m²

A 3. utbedring brønnskilt/levings/bæring		14.05.2012	mms
REV.   ANT.   REVIDERINGEN OMFATTER	DATEL.   TEGN.		
TITTEL: FASADER/SNITT/PLAN	G.NR: 14	BNR: 163	
TILTAKSHAVER: Møre Hus AS			
BYGGEPLASS: Valle - Carport 2-3-4-5			
ARKTEKT LEITE OG HOWDEN a.s	YSTERVEI 12	8000 ALESUND TLF 700220	
SAK.NR: 11143			
TEGN.NR: 505			
PROSJEKT: Carport2-3-4-5			
SAKSBEHANDLER: Solveig Grønmo			
TEGningen må ikke kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeidet uten MØREHUS AS' skriftlige godkjenning.			

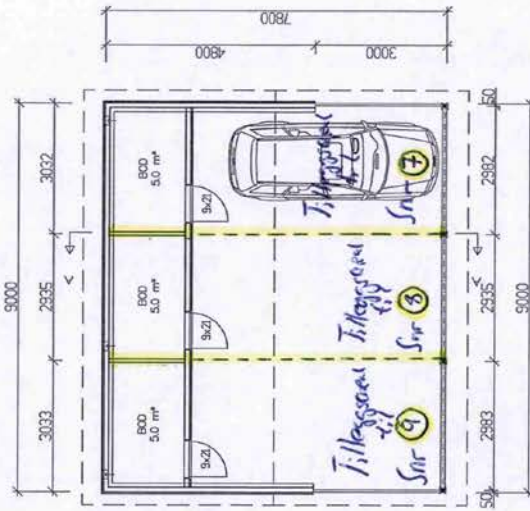
**MØREHUS**



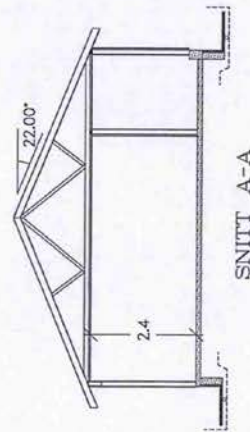
PLAN carport 6  
 BYA = 23.8 m²  
 BRA = 21.0 m²

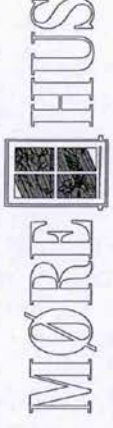
REV. / ANT.	REVIDERINEN ØV/FATTER:	G.NR: 14	EJNR: 163	DATA.	TEGN.
	TITTEL: FASADER/SNITT/PLAN			MAL: 150/1:100	
	TILTAKSNAVER: Møre Hus AS			DATA: 29.11.2011	
	BYGGEPLASS: Valle - Carport 6			TEGN: mms	
	ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s YSTDESST. D 6609 ALESUND TLF 7002228			SAK.NR: 11143	
				TEGN.NR: 505	
				PROSJEKT: Carport 6	
				SAKSBEHANDLER: Selva Grøntved	
				TEGNER: MØRE HUS	
				TEGNER: MØRE HUS	

TEGNINGEN MA. IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I



PLAN CARPORT/BOD  
 BYA carport =70.2m²



A		Justering bodde		30.06.2011	rnne
REV./ANT./REVIDERINGS	OMFATTER:	DATEL.	TEGN.		
TITTEL:	PLAN OG SNITT	CNR: 14	BNR: 163	MAL: i:100	
TILTAKSHAVER:	Møre Hus AS			DATE: 22.06.2011	
BYGGEPLASS:	Valle			TEGN: bo	
ARKITEKT	LEITE OG HOWDEN a.s	YSTRESEGT. 12 6000 ALESUND TLF 7010220		SAK-NR: 011146	
				TEGN-NR: 506	
				PROSJEKT: Carport	
				SAKSEHANDLER:	
					
TEIENENNAI IRIE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SØI MØREHUS A/S IKKE PEDIYRER I.					

## Vedtekter for sameiet for Gnr.14, Bruksnr. 163

1. Sameiet består av 3.stk. 2-mannsboliger, Skogvegen. 25, 27, 29, 31, 33 og 35. 1.stk. 3-mannsbolig, Skogvegen. 19, 21 og 23.

2. Sameiet skal regulere bruk og vedlikehold av fellesarealet rundt husene.

3. Sameier møte holdes når aktuelle saker skal taes opp. Alle sameiere har rett til å kreve møte en gang i året. Sameiere kan sende en fullmektig.

Styreleder er pliktig til å møte. En møteleder velges og fører protokoll om nødvendig. Hver seksjon/sameier har ei stemme. Saker avgjøres med 2/3 flertall.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes om styret finner det nødvendig.

4. Styret skal sørge for å få utført sameiets vedtak og vedtekter. Styret består av styreleder og 2 styremedlemmer. Styreleder og to styremedlem velges for 2 år. Styreleder kan kalle inn til møte så ofte det trengs. Styremedlem kan be om møte. Styret kan treffe vedtak når meir enn halve styret er til stede. Ved stemmelikhet er styretsleders stemme avgjørende.

5. Møter i sameiet varsles minst 2 uker før.

6. Møter i styret varsles minst 1 uke før.

7. Vedlikehold av fellesareal er alle sameiers ansvar. Utføres etter behov i fellesskap/dugnad. Gjelder ikke areal som er underlagt en sameiers eksklusive bruksrett, og der av dennes ansvar for vedlikehold.

8. Det kan vedtektsfestes at seksjons eiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealet. Eneretten betyr at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten skal vedtektsfestes. Er ikke bruksretten tidsbegrenset, gjelder den til sameier møte vedtar som vedtektsendring at den skal oppheves.

9. Eksklusiv bruksrett av deler av fellesarealet gjeldende 20 år frem i tid til 22.06.2040.

2-mannsboliger, sørsiden: Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til uteareal merket i kart, se vedlagt kart. Delt etter skillevegg midt på huset.

Skogvegen 25 har fått bruksrett på areal ved siden av carport, se kart, og står disponibel til å bruke og vedlikeholde arealet fritt. Påbygg av carport eller bolig er ikke tillat. Arealet skal brukes som ett friområdet for boligeier.

Skogvegen 35 har ett område ca. 4 meter ut fra østsiden av carport og parallelt med denne.

3-mannsbolig, nordsiden: Her deles fellesarealet i eksklusive bruksretter til den enkelte seksjon rett ut fra skillevegg mellom boenhetene i huset. Se vedlagt kart.

Skogvegen 23 har i tillegg eksklusiv bruksrett på ett område ca 5,5 meter ut fra østvegg. Rett ut fra inngang og nordover.

3-mannsbolig har større fellesareal når det kommer til parkerings plasser og har fri rett til å benytte seg av denne mot at det ikke settes opp bygg som ikke tar sol/utsikt fra de andre boenhetene i sameiet.

Vedlikehold og kostnader på parkerings plass står boenhetene 19, 21 og 23 ansvarlige for.

10. Se kart for mer nøyaktige felt for hver seksjon, merket i blått med sort strek rundt gjeldene bruksrett av arealet. Resterende eiendom anses som fellesområdet.

11. Beplanting. Hekker maks 2 meter høye mot at de blir beskjære/vedlikeholdt. Hvis hekker/ busker/trær skulle ta utsikt/sol for andre boenheter bør dette taes opp og utbedres. Alle står fritt til beplanting og bearbeiding av hvert enkelt område de har eksklusiv bruksrett til.

12. Naboer må bli enige seg i mellom om farge på hus, bygging og evt. beplanting på fellesområder.

Styret, etter fullmakt fra sameiet.

Thomas Solheim Holstad, styreleder  
Kari Ann Engkrog, styremedlem  
Chris Are Kalvø, styremedlem

*Thomas S. Holstad*  
*Kari Anne Engkrog*  
*Chris Are Kalvø*

Eksklusivt Skogvegen 25



TEGNFORKLARING

- FLATESMBOLER
- VEGGLIV NY BEBYGGELSE
  - VEGGLIV EKISTERENDE BEBYGGELSE
  - TERRASSE
  - UTEAREAL/UTERPLASS
  - GARDEPLASS AVKØPSEL
  - 
  -

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA KOMMUNEN  
EKVIDISTANSE 1M

SELA DATUM	REVISJONEN/ENDRER	SIGN

DRG. 00	ENG. 00	VAL. H500	TEK. M5

TITTEL: SITUASJONPLAN  
 TILTAK: 1 STR 3-MANSBOLIG  
 TILTAKSHAVER: MØRE HS AS  
 BYGGEPLASS: VALLE, SKODDE KOMMUNE  
 ARKITEKT: LETTVE OG HOWDEN A/S  
 Væstresvege, 12 6003 Alnend Tlf. 70102220





FASADE NORDVEST



FASADE SØRVEST

SKOBBELAND	
11	517
19 DES 2011	
11	5

MONEHØYDE= 5.6 METER  
GESIMSHØYDE= 3.4 METER

A		Julest. staghøyde, arret kledding + diverse	11.06.2011	mm
REV. ANT. REVIDERINGEN DØRFATTER			DATE	TEGN.
TITTEL: FASADER	GNR: 14	BNR: 153	MAL: 1:100	
TILTAKSHAVER: Møre Hus AS			DATE: 11.06.2011	
BYGGEPLASS: Velle - 2-mannsbolig			TEGN: mm	
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN B.S.	YSTENSGT. 12	6003 ALESUND TLF. 7002200	SAKNR: 11143	
			TEGNR: 505	
			PROSJEKT: 2-mannsbolig	
			SAKSBEHANDLER:	
			Solve Grønstad	
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I				

E-2



FASADE SØRØST



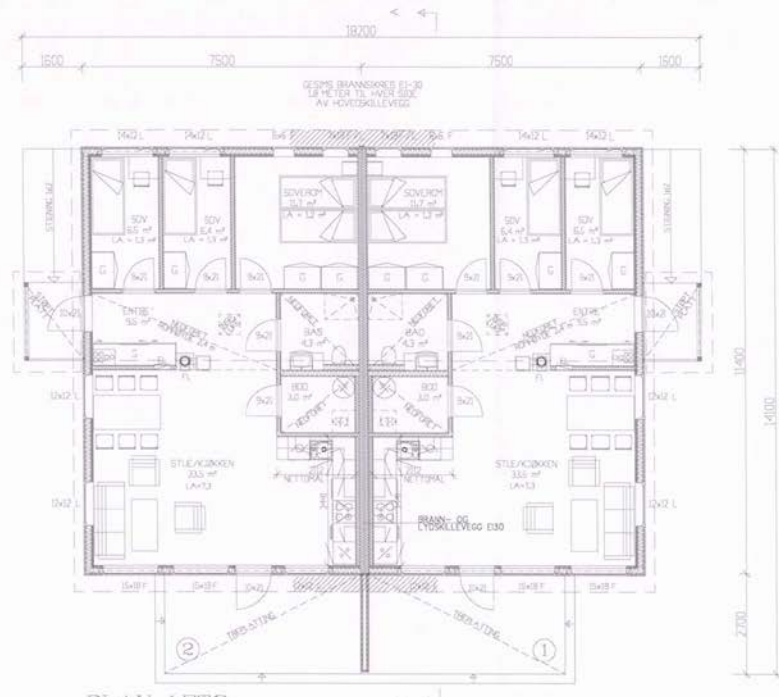
FASADE NORDØST

SKJEDSLOPP	
Skj	Sn
19 DES 2011	
11/517	5

MØNEHØYDE= 5.6 METER  
GESIMSHØYDE= 3.4 METER

A: Julest. etghaydv. erstat. kledding - etvers		17.06.2011	mm
REV. ANT. REVIDERENGEN OMFATTER:		DATE:	TEGN.
TITTEL: FASADER	G.NR: 14	B.NR: 1E3	MAL: 1100
TILTAKSHAVER: Møre Hus AS		DATE:	17.06.2011
BYGGEPLASS: Valle - 2-mannsbolig		TEGN:	mm
ARKTEKT: LEITE OG HOWDEN a.s	1STENESGT. 12 4003 ALESUND TLF. 7002220	SAK.NR:	11143
		TEGN.NR.:	506
		PROSJEKT:	2-mannsbolig
		SAKSBEHANDLER:	Solve Grimstad
		TEGNENGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM MØREHUS AV/S SÅKE MEDVIRKER I.	

© Doka Borden Prenter

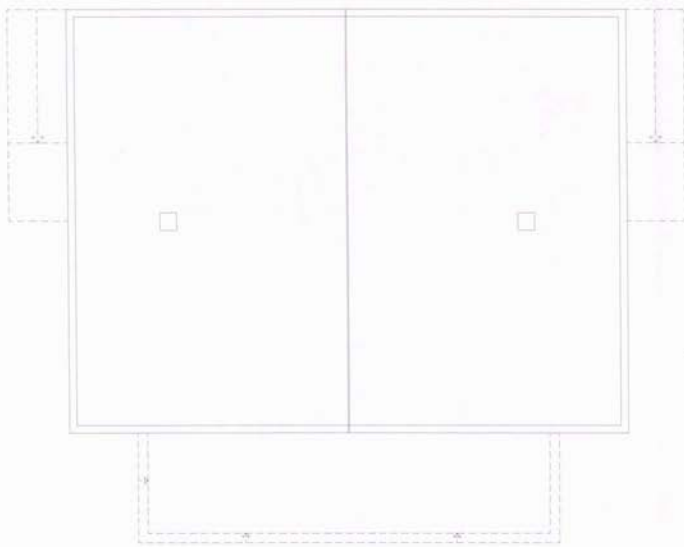


PLAN LETG  
 BYA total = 181.9mf  
 BRA pr.leilighet = 78.0mf  
 BYA pr.leilighet = 9d mf

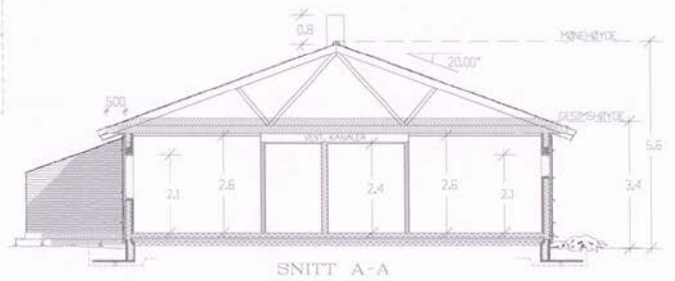
REV. ANT./REVIDERINGEN DPFAT TER:	17.06.2011	mm
TITTEL: PLAN LETG.	GNR: 14	BNR: 163
TILTAKSHAVER: Møre Hus AS	DATE: 17.06.2011	
BYGGEPLASS: Valle - 2-mannsbolig	TEGN: mm	
ARKTEKT LEITE OG HOWDEN a.s	YSTNESGT. 12	8030 ALESUND TLF. 70102220
MØRE HUS		SAK.NR.: 1114/3
		TEGN.NR.: 507
		PROSJEKT: 2-mannsbolig
		SAKSBEHANDLER: Selve Grøntved
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM MØREHUS A/S BØKE MEDVIRKER I.		

E-4

© Data Design AS



FUNDAMENTSPLAN

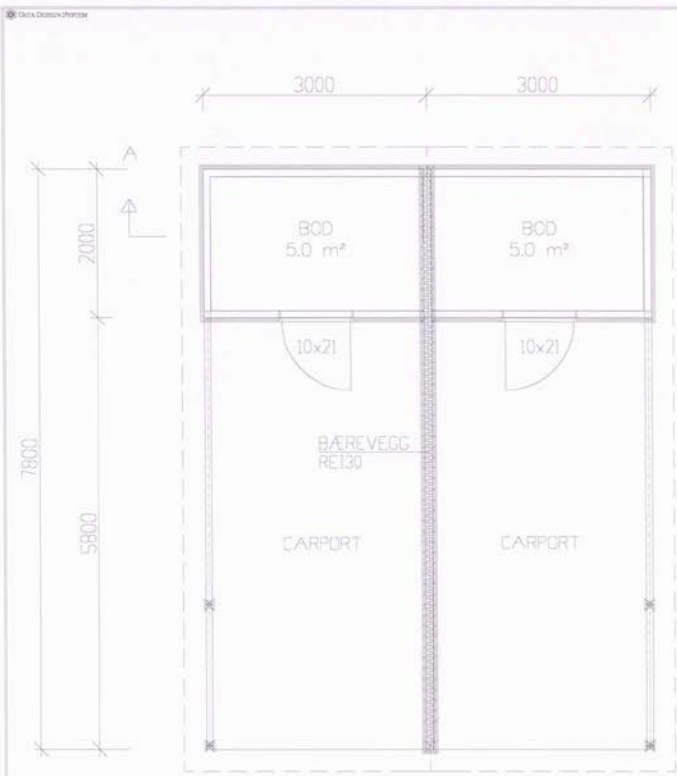


SNITT A-A

Saksnummer	
19	DES 2011
11/517	5

A	Justert stighøyde, anbrt kledding + diverse	(7.06.20)	mms
REV./ANT./REVIDERINGEN OMFATTER:		DATE	TEGN.
TITTEL: PLAN/SNITT	GNR: 14	BNR: 163	MAL: 1:100
TILTAKSHAVER: Møre Hus AS		DATE: (7.06.20)	
BYGGEPLASS: Valle - 2-mannsbolig		TEGN: mms	
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN B.L.S. YSTENSEGT. D. 4009 ALESUND TLF. 70022020		SAKNR: 11143	
		TEGNR: 508	
		PROSJEKT: 2-mannsbolig	
		SAKSBEHANDLER: Solvei Orntstad	
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM MØREHUS AV/S IKKE MEDVIRKER I			

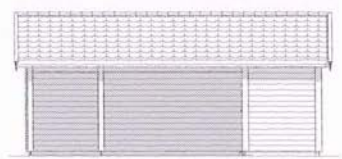
E-5



PLAN carport 2-3-4-5  
 BYA = 47,3 m²  
 BRA = 41,8 m²



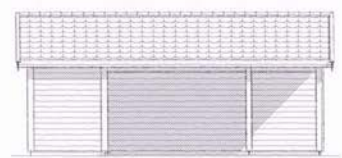
FASADE SØR



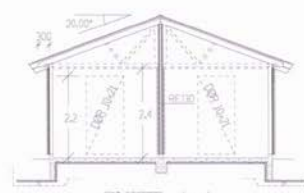
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



SNITT A-A

SKJEDTIDSPUNKT	
19	DES
19 DES 2011	
11/517	5

REV. (ANT.) REVIDERINGEN OMFATTER:	GNR: 14	BAR: 163	DATE:	TEGN:
TITTEL: FASADER/SNITT/PLAN			MA: 13/50/1100	
TILTAKSHAVER: Møre Hus AS			DATE: 29.11.2011	
BYGGEPLASS: Valle - Carport 2-3-4-5			TEGN: mms	
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN a.s. YSTENESGT. 12 6000 ALESUND TLF 70022205			SAKNR: 11143	
			TEGNR.: 505	
			PROSJEKT: Carport 2-3-4-5	
			SAKSBEHANDLER: Selve Grinstad	
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I				

<b>Kommune</b>
SKODJE KOMMUNE TEKNISK AVDELING 6260 SKODJE

## Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av  
14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
MøreHus AS Vatneeidet 6265 Vatne	Stein Meyer

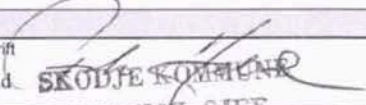
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skogvegen 25 - Håhjem	14	163		1

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
Nybygg - del av tomannsbustad			
Vedtatt gjort av		Vedtatt dato (åååå-mm-dd)	Saksnr.
Teknisk sjef		18.01.2012	DS 09/12
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
22.11.12	Bjørn Sætre		

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93).  
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

Underskrift		
Sted	Dato (åååå-mm-dd)	Stempel/underskrift
Skodje	27.11.2012	Frode Helland 

SKODJE KOMMUNE  
TEKNISK SJEF

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
ansvarleg søkjar	MøreHus AS	Vatneeidet - 6265 Vatne



Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

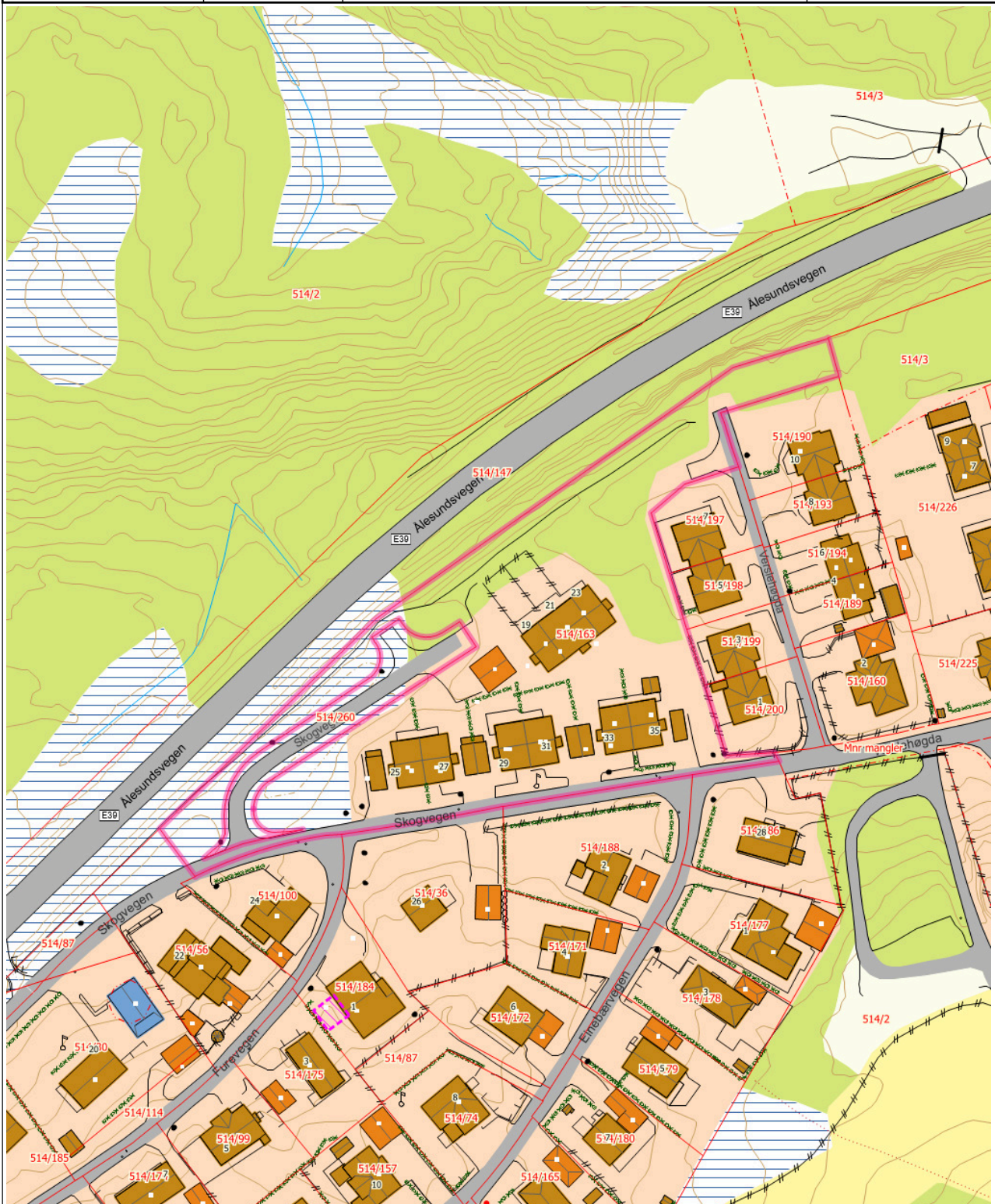
Eiendom: Gnr: 514 Bnr: 163 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Skogvegen 25  
6260 SKODJE

Annen info:



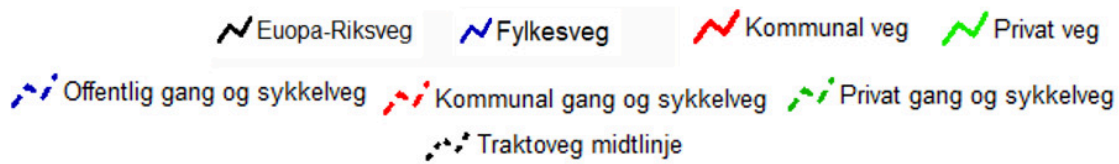
Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Voll
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Traktorveg
Traktorveg hvit bakgrunn	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	○ Kumlokk	 Veg
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	Eiendomsteig	 Bebygd område
 Myr	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Ledningskart

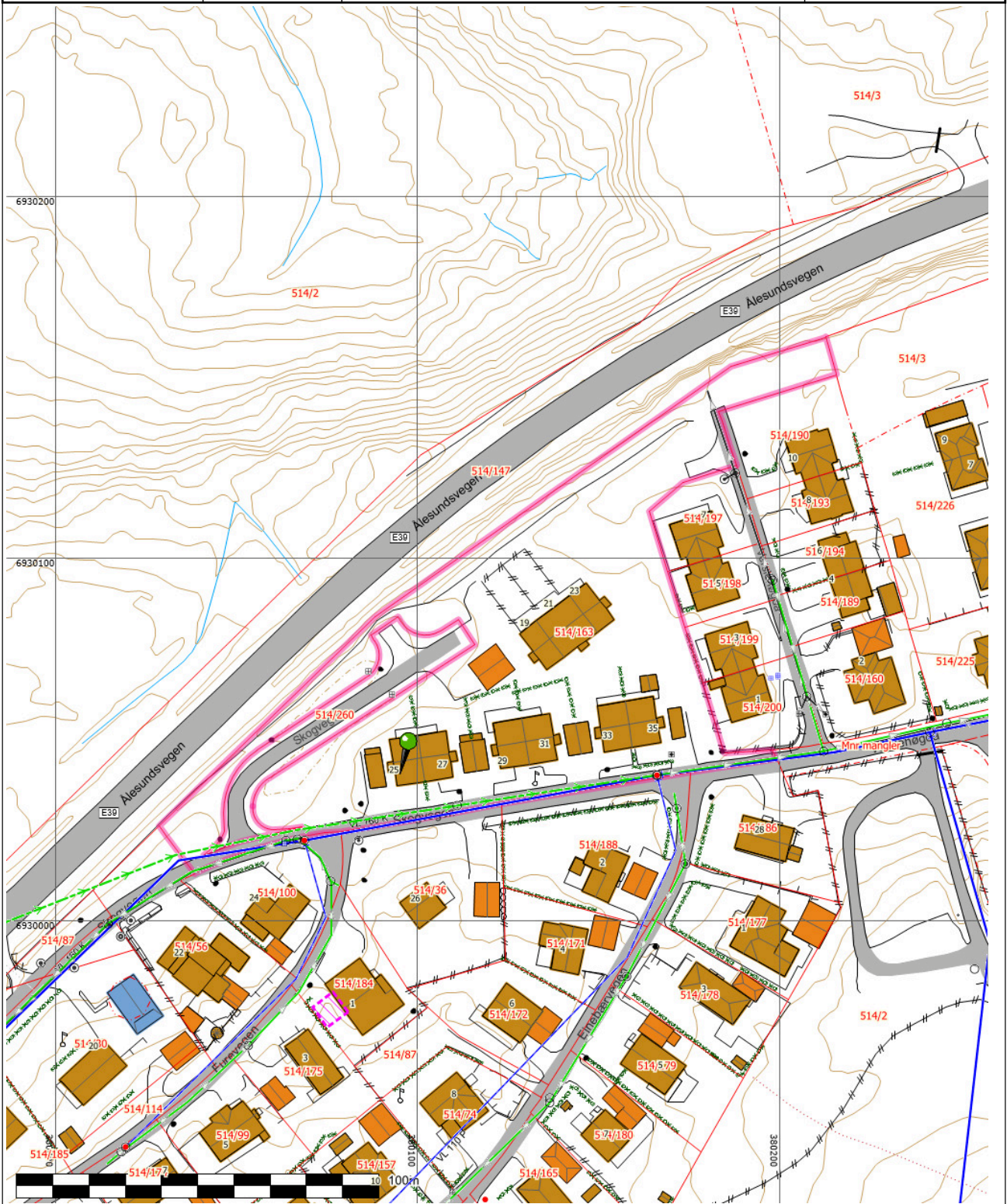
Eiendom: Gnr: 514 Bnr: 163 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Skogvegen 25  
6260 SKODJE




































Annen info:



Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Voll	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
○ Kumlokk	 Veg	 Forskningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
Eiendomsteig		

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



Ålesund kommune

# VEGADKOMST

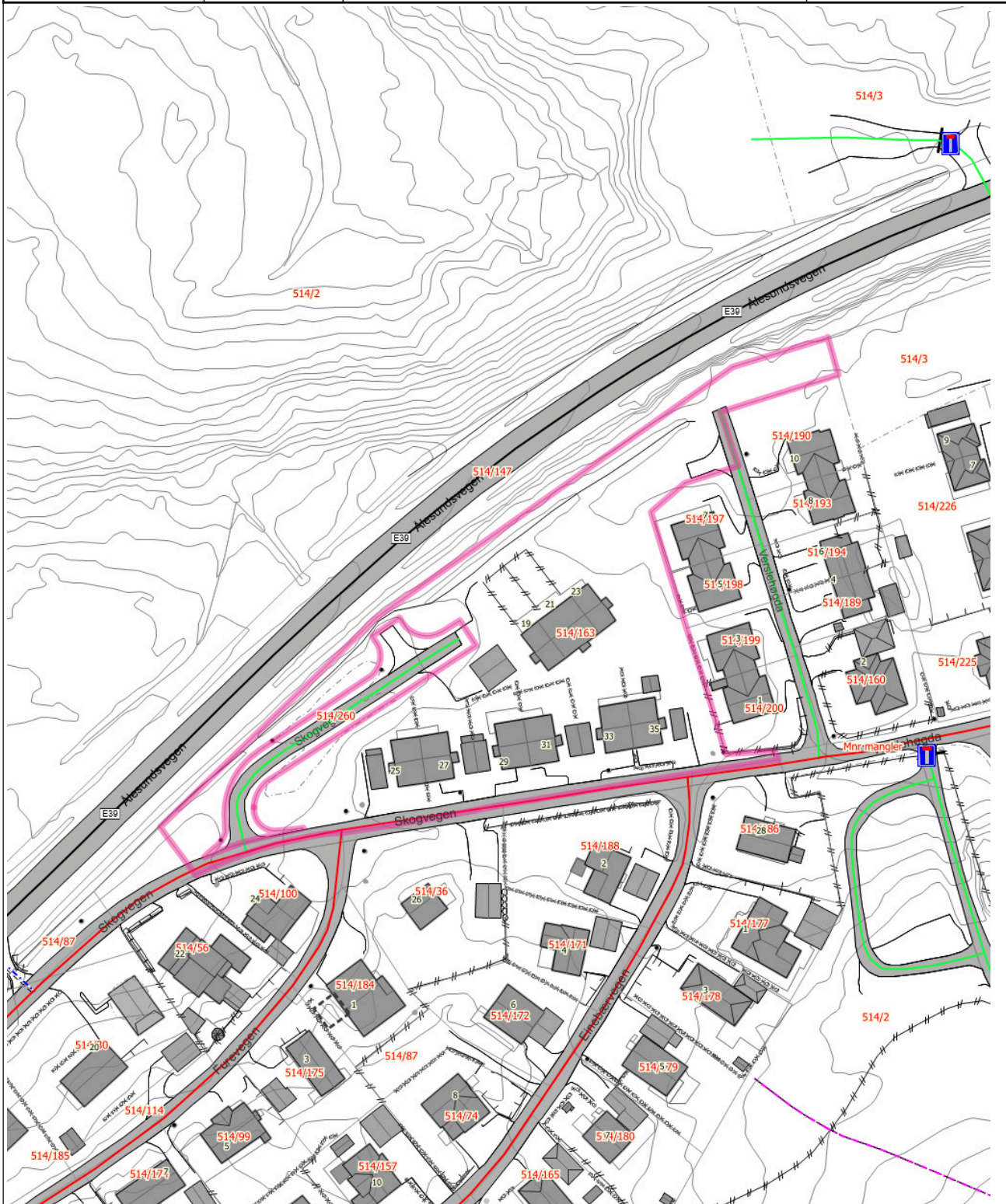
Eiendom: Gnr: 514 Bnr: 163 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Skogvegen 25  
6260 SKODJE

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Vegsperring Vegnett	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	 Traktorveg midtlinje	 Sti
Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Sti	 Sti
 Traktorveg	 Vegbom	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Veg		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

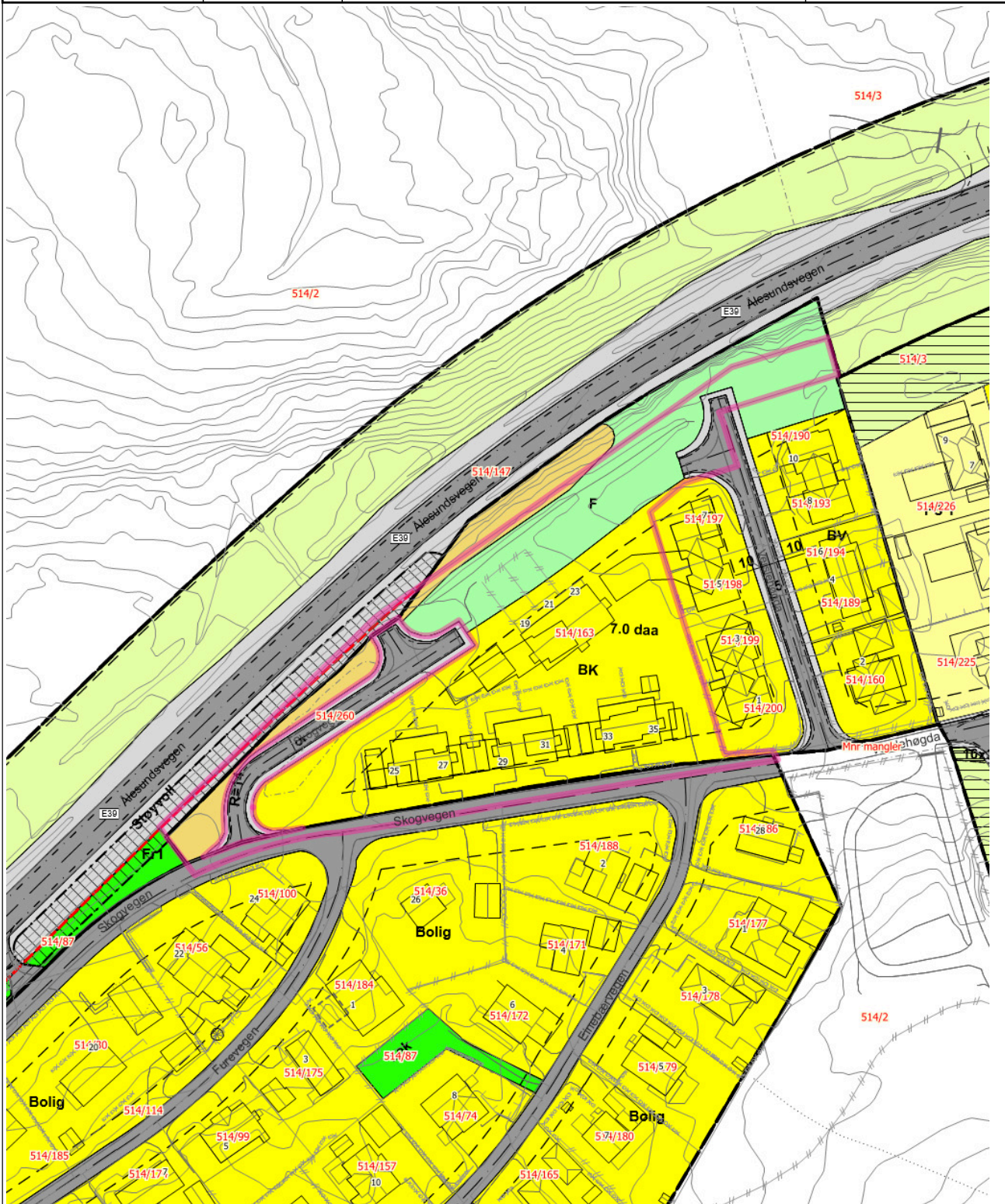
Eiendom: Gnr: 514 Bnr: 163 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Skogvegen 25  
6260 SKODJE

Annen info:



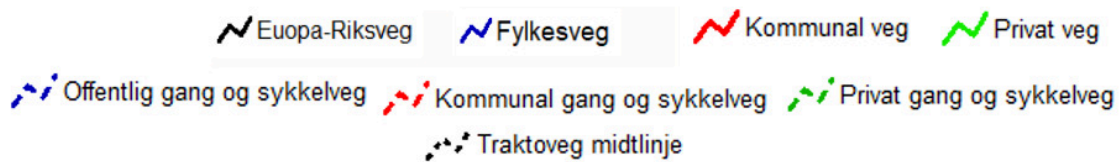
Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Regulert støyskjerm	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Vegstengning/fysisk kjøresperr
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert kjørefelt	 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone ved veg	 Særskilt angitt fare	 Boligområde
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Jord- og skogbruk
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Offentlig frområde
 Park	 Anlegg for lek	 Friluftsområde
 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel	

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

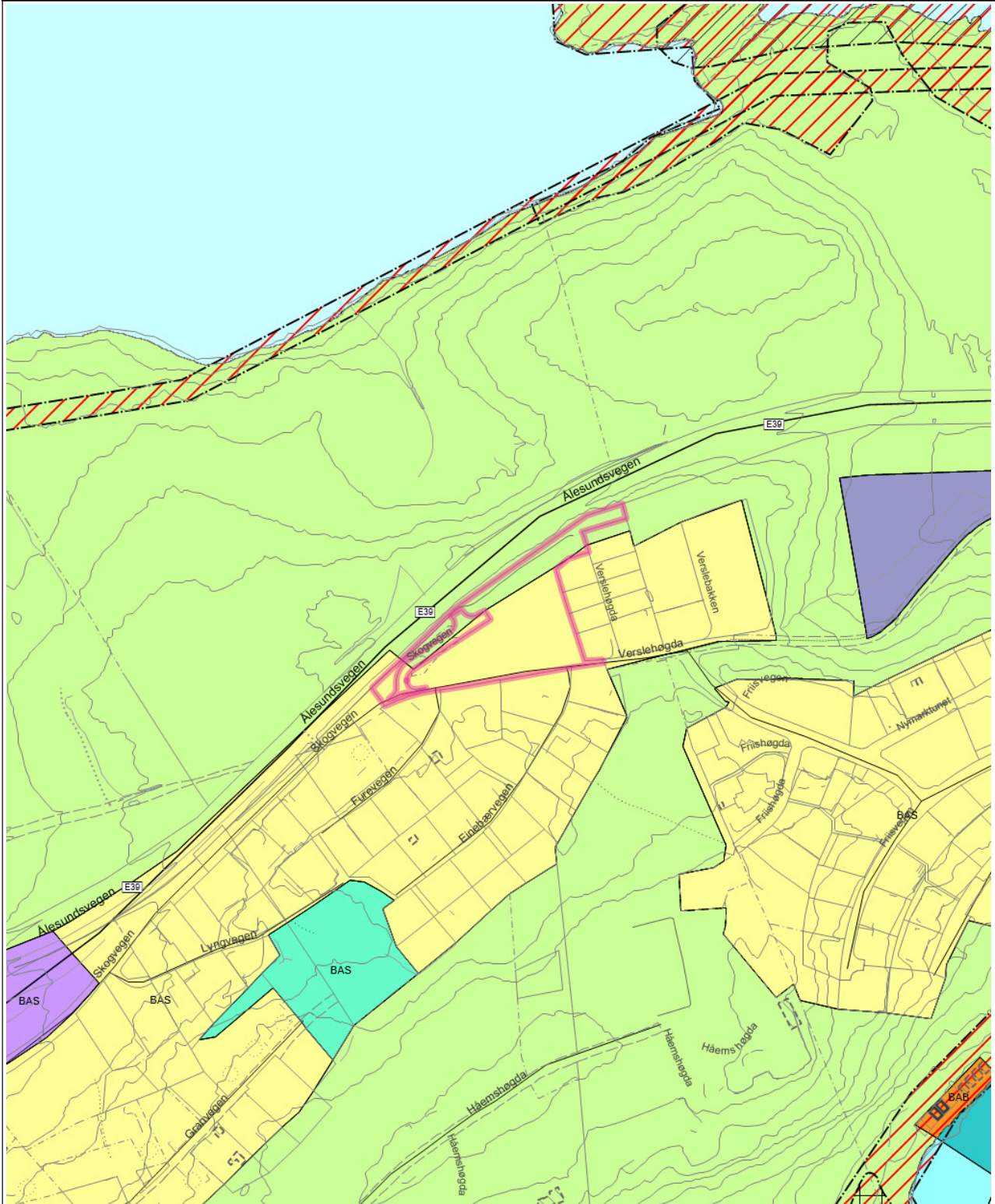
Eiendom: Gnr: 514 Bnr: 163 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Skogvegen 25  
6260 SKODJE

Annen info:



Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

 Europavegboks	 Europaveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant	 Takkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingssoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Ras- og skredfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Boligbebyggelse	 Fritids- og turistformål	 Næringsvirksomhet
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Blågrønnstruktur	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	 Småbåthavn	 Friluftsområde

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



Ålesund kommune

## Alle datasett (DOK)

### MATRIKKELENHET

Kommune

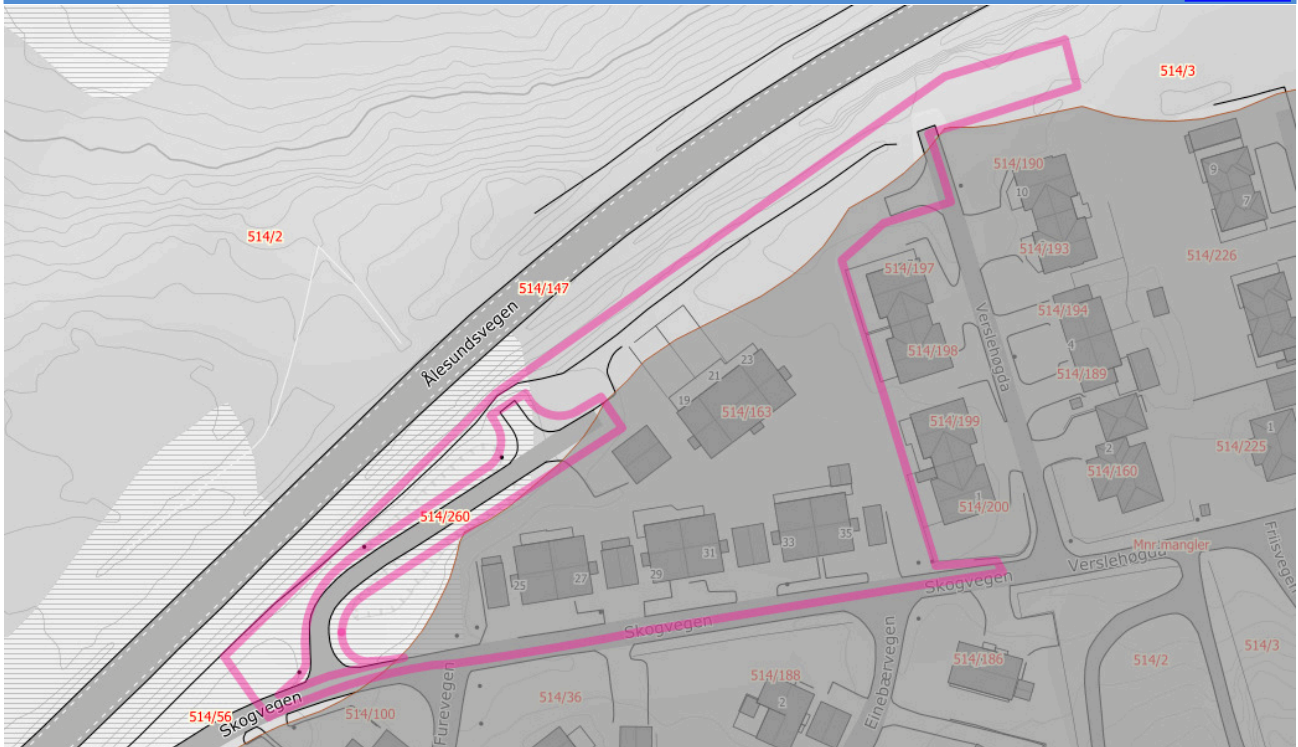
Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

**514 163 0 1**

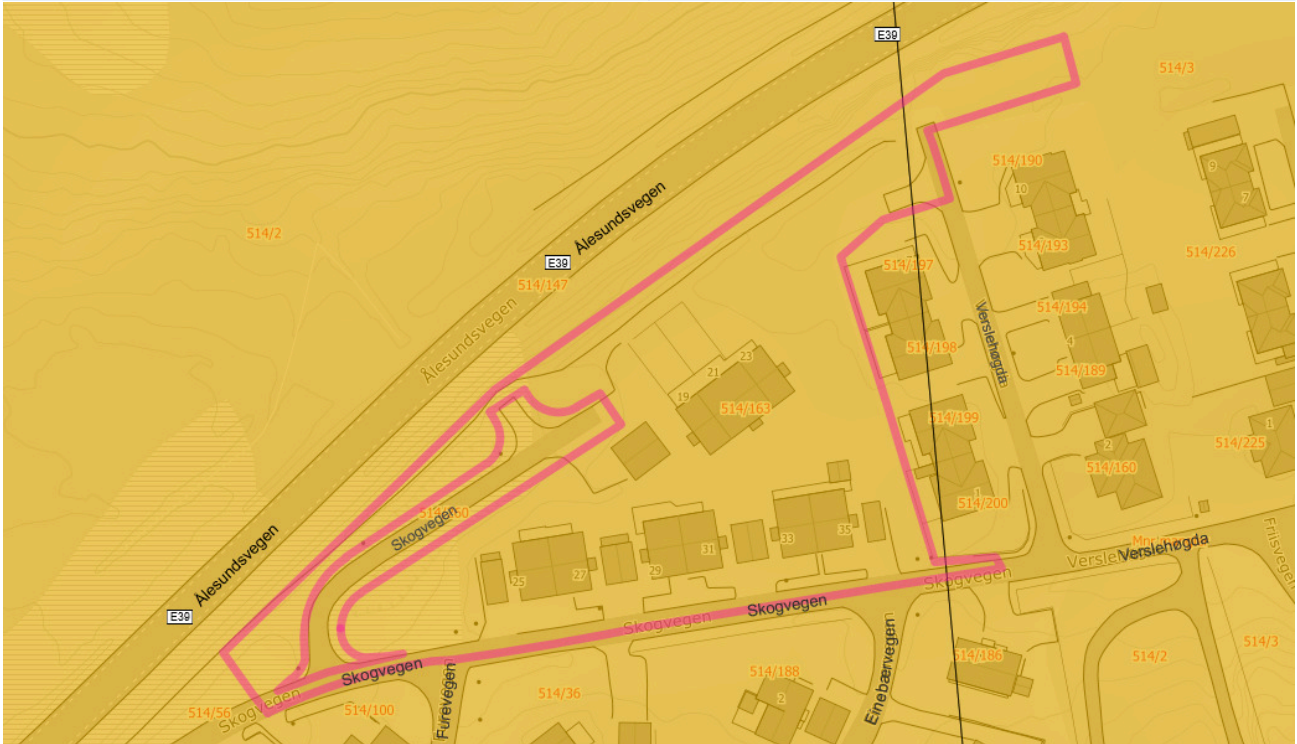
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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 (0)



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		5777.46m <sup>2</sup>

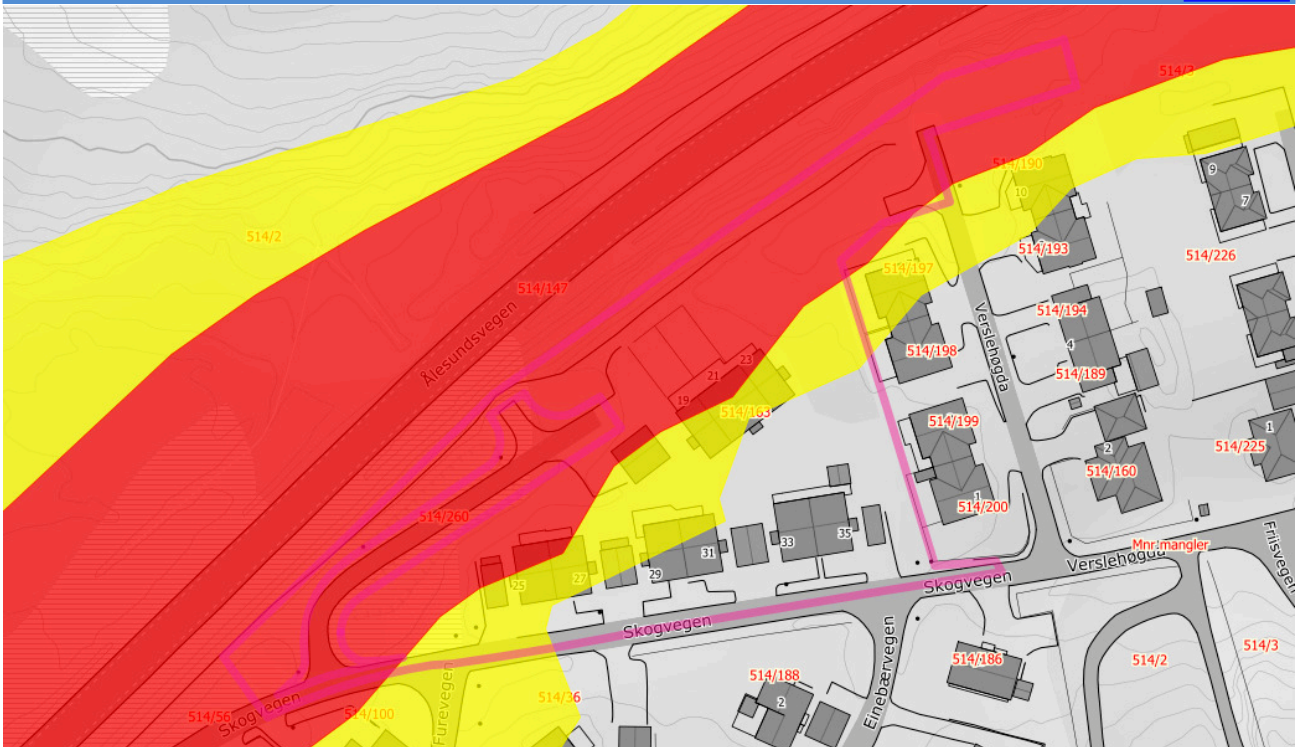


32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km<sup>2</sup>)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km <sup>2</sup> )	2	x		8741.78m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

1 - 6 innbyggere (<100 per km <sup>2</sup> )	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km <sup>2</sup> )	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km <sup>2</sup> )
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km <sup>2</sup> )	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km <sup>2</sup> )	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km <sup>2</sup> )

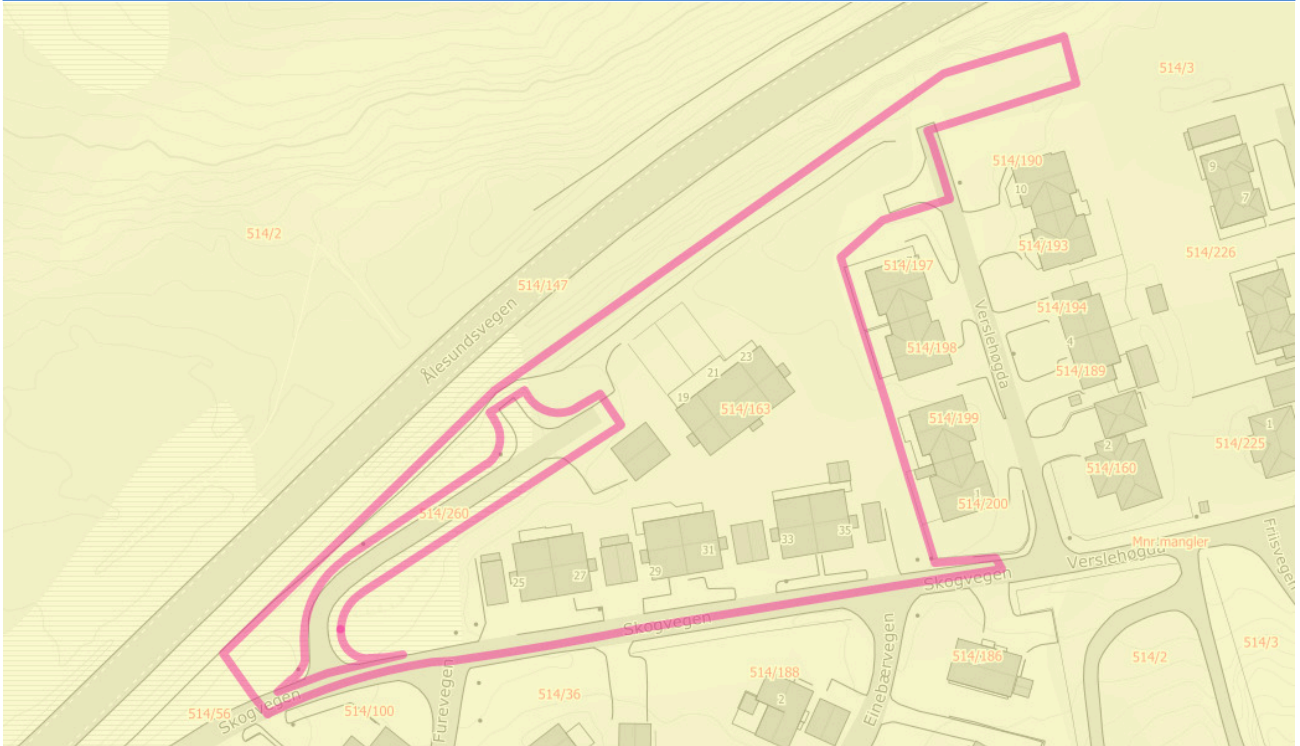


■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)
 ■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		4517.8m <sup>2</sup>
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		1781.12m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

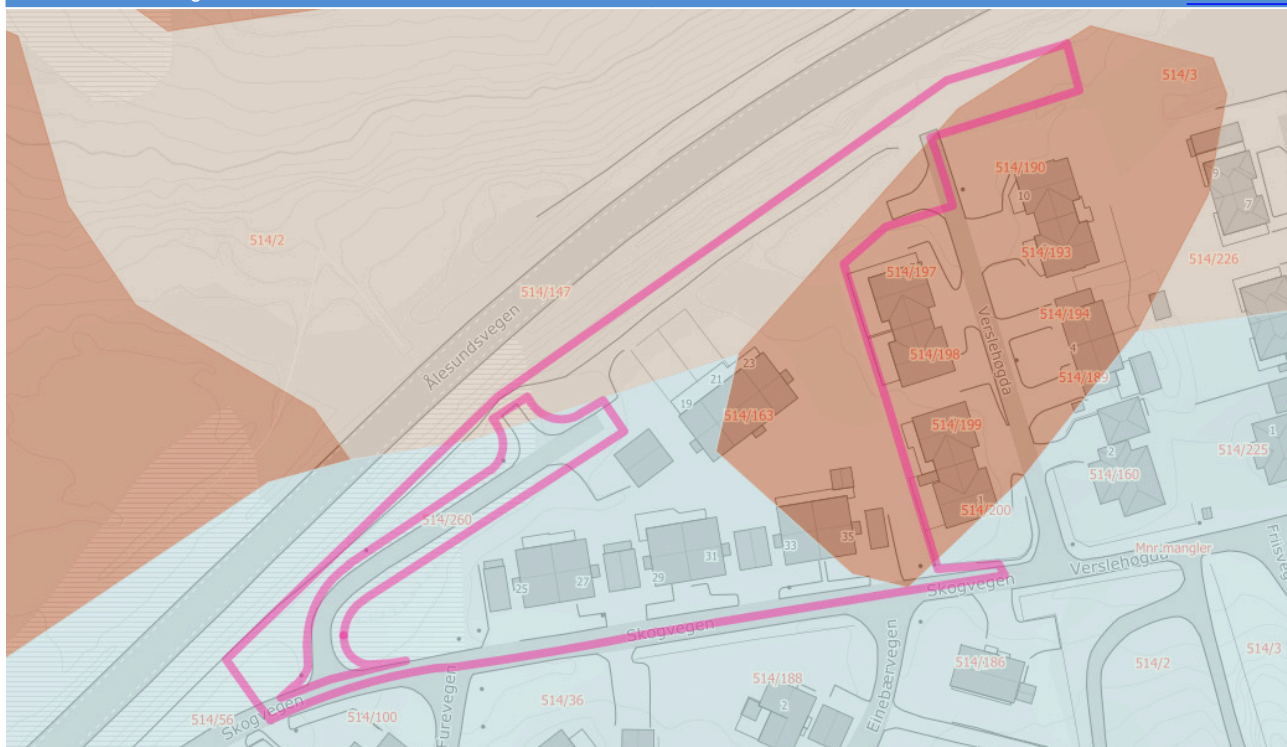
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		8741.78m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



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

■ Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

■ Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		4482.13m <sup>2</sup>
Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	1	x		2370.4m <sup>2</sup>
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		1889.24m <sup>2</sup>

#### 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

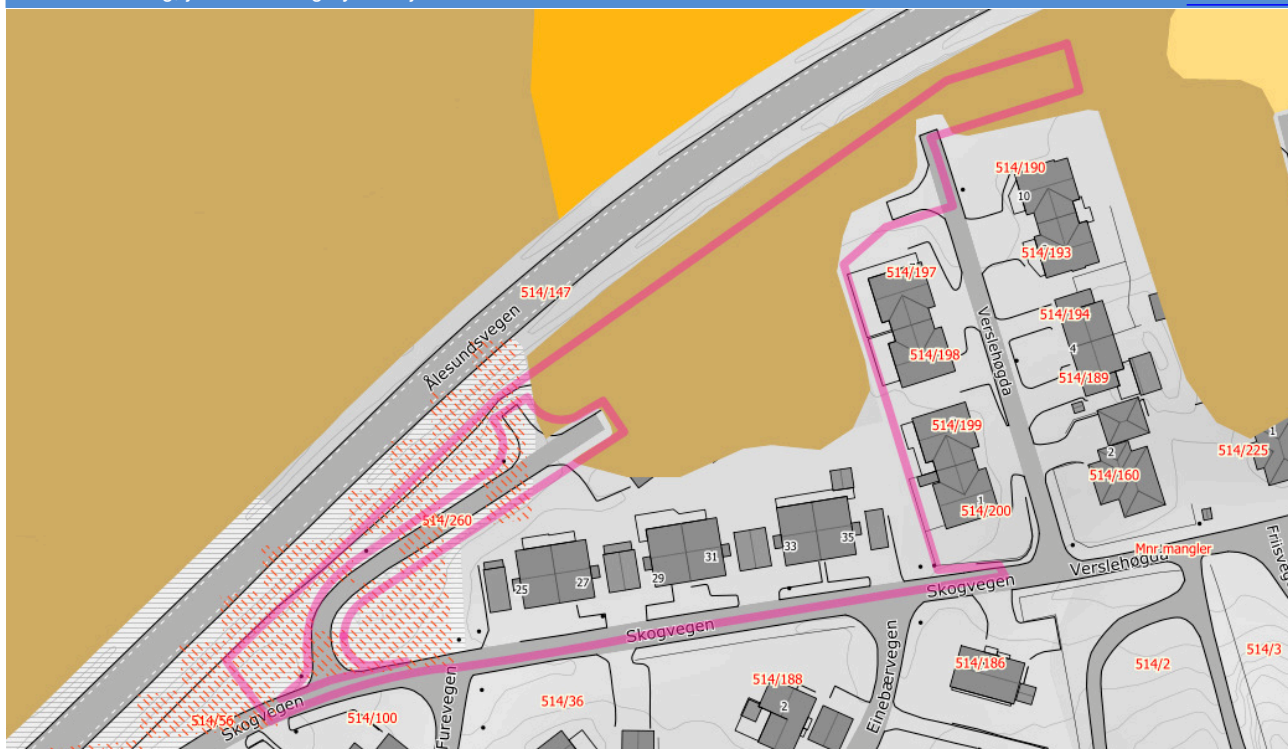
Løsmasser - Forvittringsmateriale

Løsmasser - Skredmateriale

Løsmasser - Steinbreavsetning


Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)



 Dyrkbar jord

 Furudominert

 Blanding

 Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dyrkbar jord	1	x		1076.9m <sup>2</sup>
Dyrkbar jord - Ikke endret	1	x		1076.9m <sup>2</sup>
Furudominert	2	x		3457.83m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord - Endret etter 2008

Svært god jordkvalitet

God jordkvalitet

Mindre god jordkvalitet

Grandominert

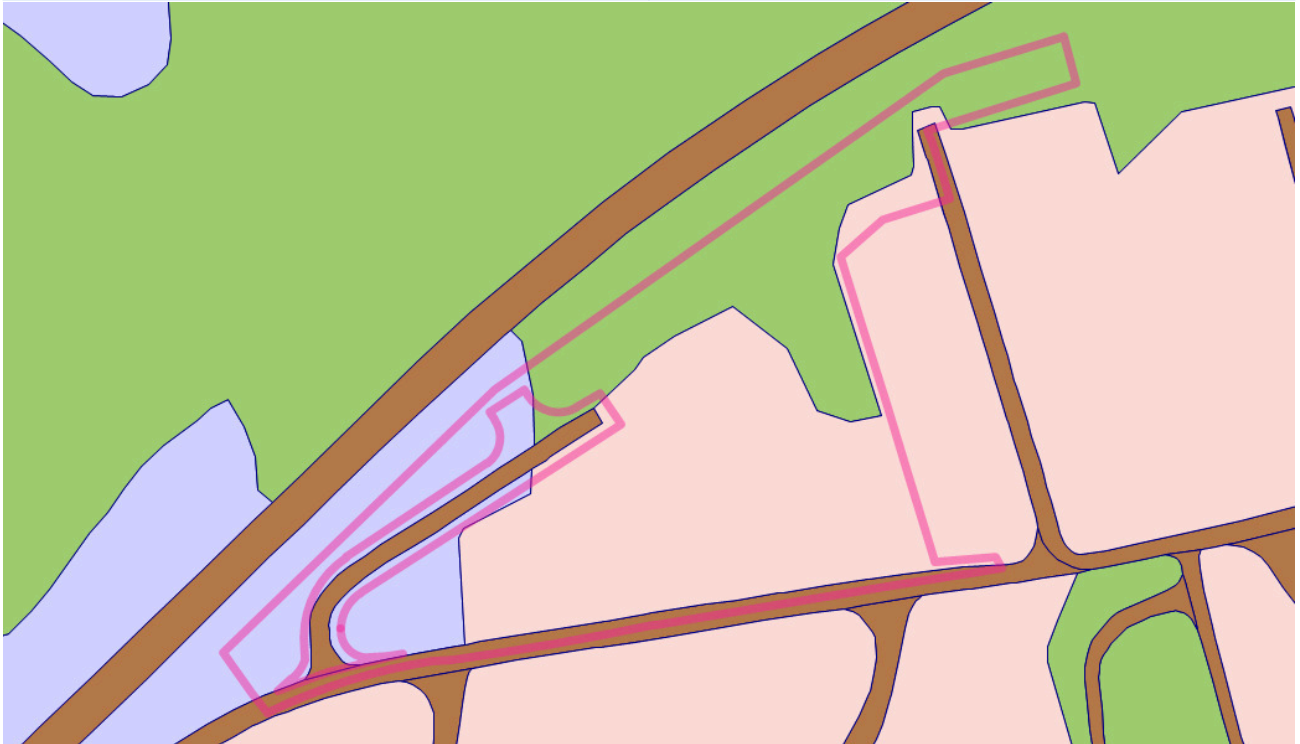
Barblanding

Blanding

Lauvdominert

Ikke tresatt

Ikke beregnet



 Bebyggd	 Samferdsel	 Skog
 Myr		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		4706.09m <sup>2</sup>
Samferdsel	3	x		456.88m <sup>2</sup>
Skog	1	x		2364.45m <sup>2</sup>
Myr	2	x		1214.33m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Fulldyrka jord

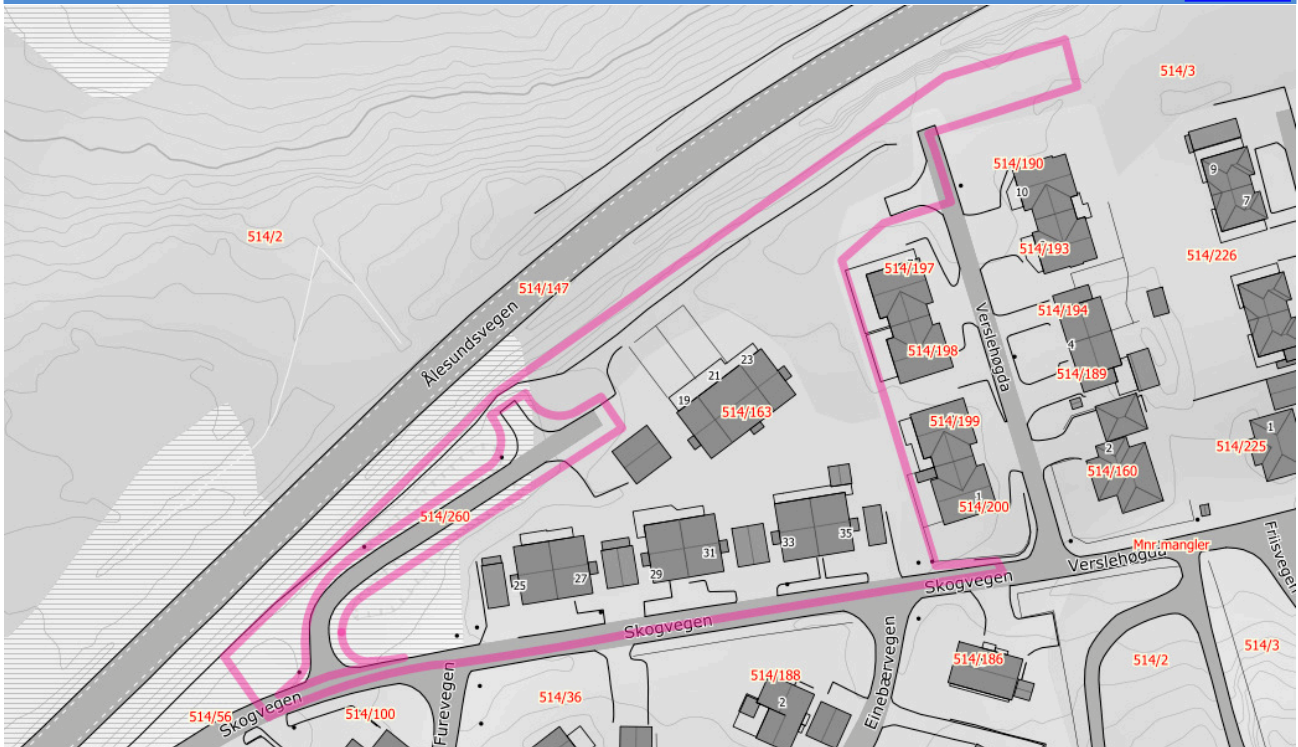
Overflatedyrka jord


Innmarksbeite

Åpen fastmark

Snø/isbre

Vann



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		8741.78m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		8741.78m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

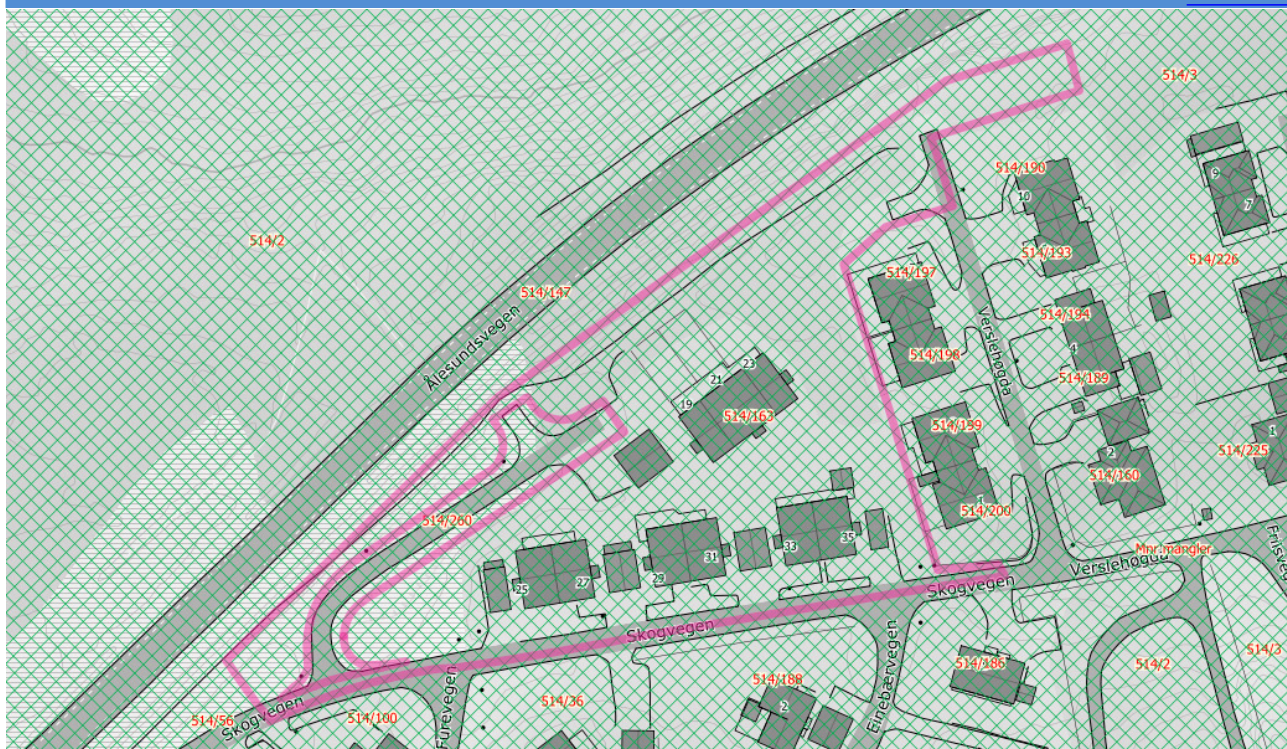
Naturtyper - Kalksjø


Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap



 Grundig kartlagt med funn  
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		8741.78m <sup>2</sup>

**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)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		8741.78m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Delvis kartlagt med funn

Ikke kartlagt

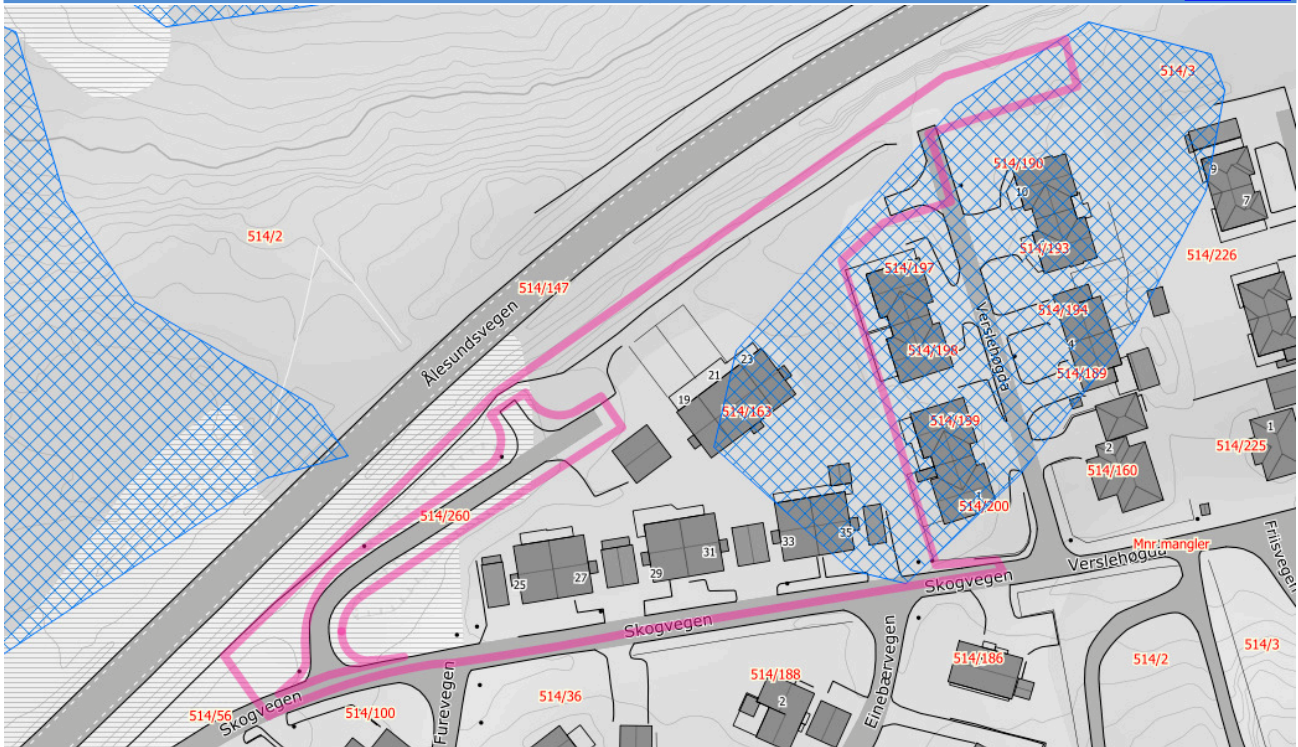
Ikke relevant

Ikke-systematisk kartlagt med funn

Innenfor jurisdiksjonsområde

Kartlagt uten funn

Utenfor jurisdiksjonsområde



 KvikkleireskredAksomhet

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAksomhet	1	x		2370.41m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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

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

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

## Eiendomsinformasjon

### Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	514	163	0	0	1	8741.78m <sup>2</sup>

### Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Rekkehus	3	305.88m <sup>2</sup>
Garasje, uthus, annekst til bolig	1	85.05m <sup>2</sup>
Tomannsbolig, vertikal	6	630.26m <sup>2</sup>

## Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	2447.01m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse	Nåværende	6294.76m <sup>2</sup>

### Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1529R20	Reguleringsplan for Europaveg 39 Håhjem - Valle (tidl. Riksveg 1)	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	266.58m <sup>2</sup>
1529R37	Reguleringsplan for del av gnr.14 bnr.2 på Valle	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	7961.42m <sup>2</sup>
1529R02B	Reguleringsendring Valle-Håhjem	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	512.93m <sup>2</sup>

### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

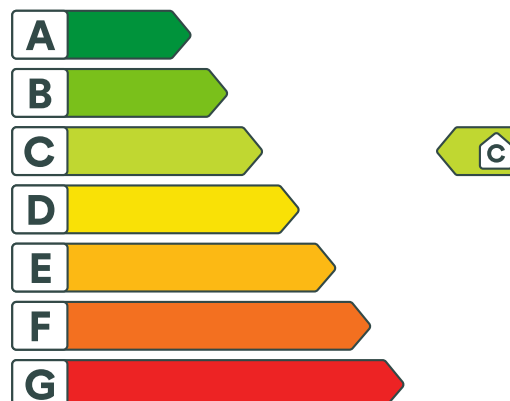
Formål	Areal
Offentlig friområde	0.21m <sup>2</sup>
Annet spesialområde	573.36m <sup>2</sup>
Annen veigrunn	351.08m <sup>2</sup>
Kjørevei	658.82m <sup>2</sup>
Boliger	5305.16m <sup>2</sup>
Park	1852.29m <sup>2</sup>

## Datasett uten treff/status ukjent (0)

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



Adresse <b>Skogvegen 25, 6260 SKODJE</b>	
Dato for energimerking <b>04.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-290328</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300286097</b>
Gårdsnummer <b>514</b>	Bruksnummer <b>163</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>2012</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>78,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>78,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**136,15 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**131,17 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 568 kWh**



## Skogvegen 25, 6260 SKODJE



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skogvegen 25, 6260 SKODJE



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## 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](https://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](https://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: 2-0086/26

Adresse: Skogvegen 25, 6260 SKODJE, gnr. 514, bnr. 163,  
snr. 1 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.05.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

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

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)