PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

FRIISVEGEN 5B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelkart

Seksjonering

Byggetegning

Ferdigattest

Kart

Reguleringsplan

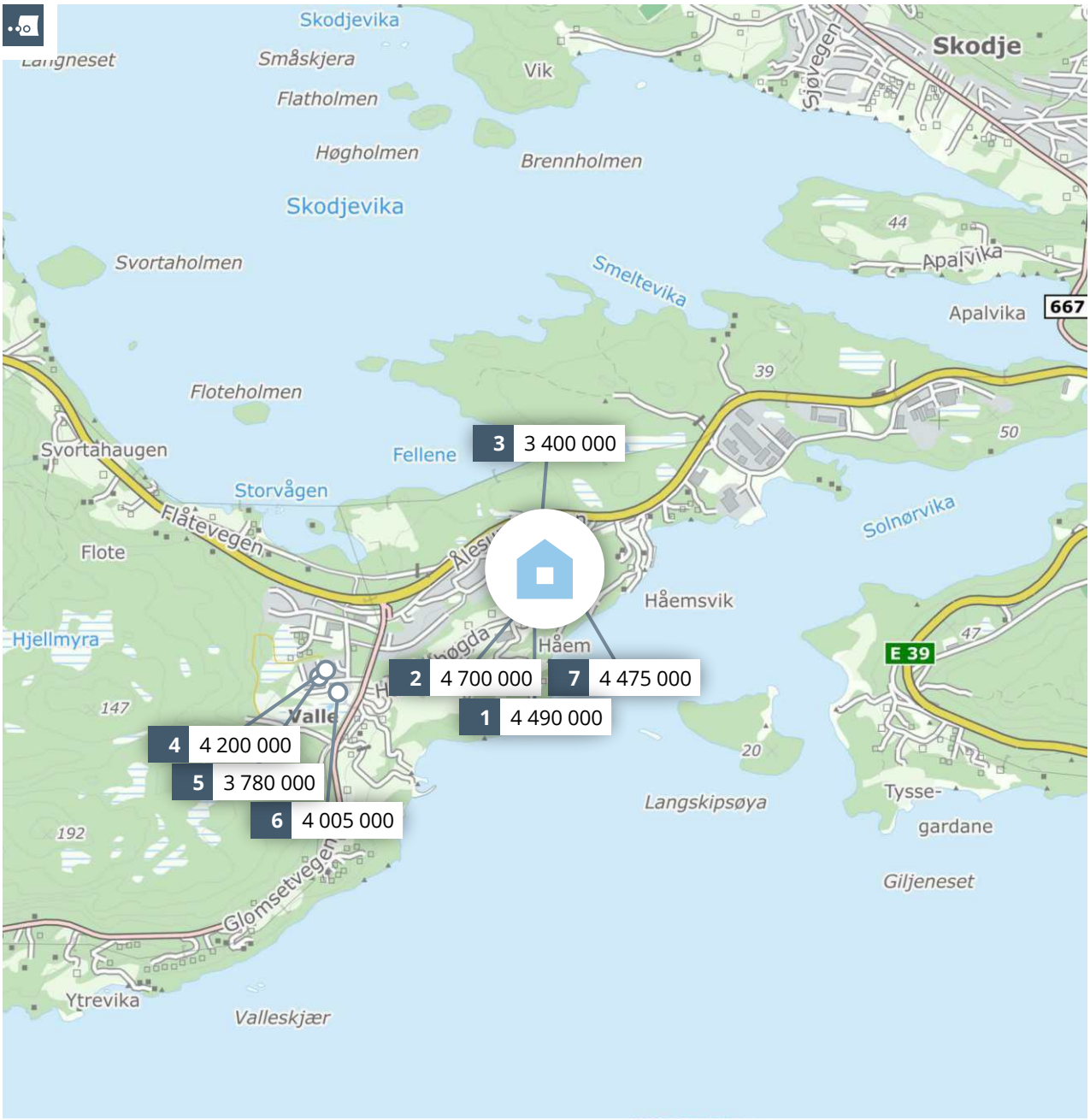
Kommunedelplan

Reguleringsbestemmelser

Vedtekter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRIISVEGEN 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 28.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Friisvegen 5 B, 6260 SKODJE

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 2020

GNR 514 BNR 264 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VALLE

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	42 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	28 m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Tomt					2 760 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Friishøgda 8	102 m²	2017	574 m²	3 sov	01.12.2025	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**44 020**
2	Nymarktunet 1	105 m²	2021	783 m²	3 sov	06.02.2025	4 700 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**44 762**
3	Friisvegen 1	83 m²	2019	2 759 m²	2 sov	17.01.2025	3 300 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**40 964**
4	Vallegrenda 6	129 m²	2018	538 m²	4 sov	04.09.2023	4 300 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**32 558**
5	Vallegrenda 24	110 m²	2013	579 m²	3 sov	25.09.2024	3 790 000	**3 780 000**	0	3 780 000	**34 364**
6	Vallegrendvegen 11	110 m²	2021	356 m²	3 sov	16.08.2024	4 000 000	**4 005 000**	0	4 005 000	**36 409**
7	Nymarktunet 5	139 m²	2017	1 261 m²	3 sov	31.07.2025	4 500 000	**4 475 000**	0	4 475 000	**32 194**

Fin og praktisk enebolig i kjede, ny i 2020.
Stor og solrik terrasse på ca. 54 kvm. Carport m/sportbod og trappefri tilkomst til boligen.
Fredelig og barnevennlig boligområde.

Friisvegen 5 B, 6260 SKODJE
Selveier Enebolig 1508-514/264/0/4
Bydel: Grunnkrets: VALLE Kommune: 1508 ÅLESUND
Finn 343320857
Prospekt autogenerert av Eiendomsverdi den 28.01.2026

Fin og praktisk enebolig i kjede, ny i 2020. Stor og solrik terrasse på ca. 54 kvm. Carport m/sportbod. Trappefritt.

En lys og fin bolig med normalt god standard. Lun og rolig beliggenhet med stor og solrik uteplass mot sør og vest. Gangavstand til Valle barneskole, barnehage, dagligvare og buss. Leikeplass like i nærheten.

Det er god praktisk planløsning, og boligen inneholder:
Gang, stue og kjøkken, 2 soverom, baderom, vaskerom og bod.
Carport og sportsbod.

Boligen har trappefri tilkomst, ligger i et familievennlig område og passer både for deg som skal ha din første bolig, en liten familie eller de godt voksne.

Eiendommens kvaliteter: Alt på et plan. Stor sørvestvendt terrasse på 54 kvm. Carport m/sportsbod. Jøtul vedovn på stue. Ny varmepumpe i `25. Ny platetopp i 2023. Dørklinker er byttet.

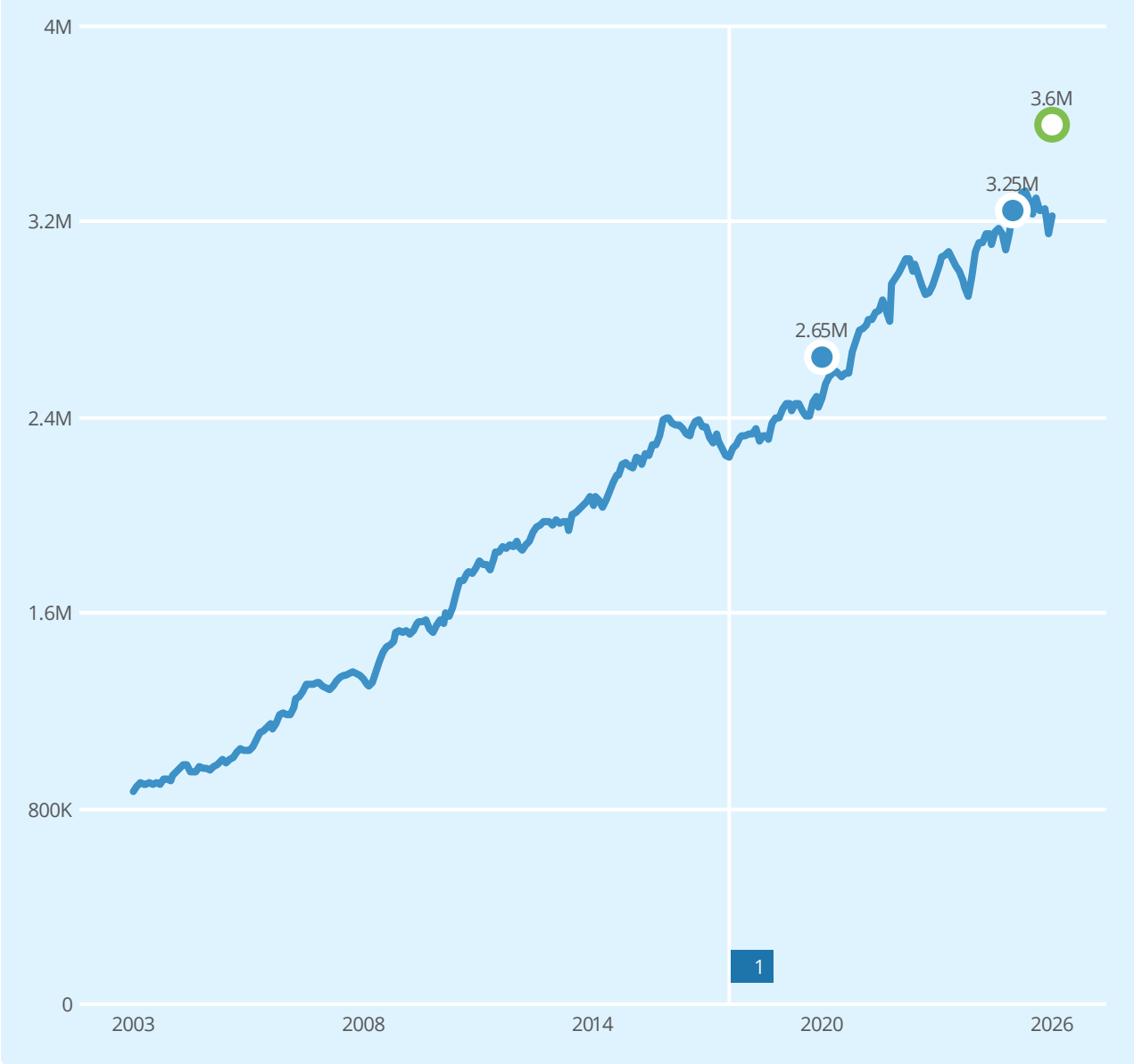
Boligen fremstår som en koselig eiendom med fine kvaliteter både inne og ute. Anses kurant omsettelig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

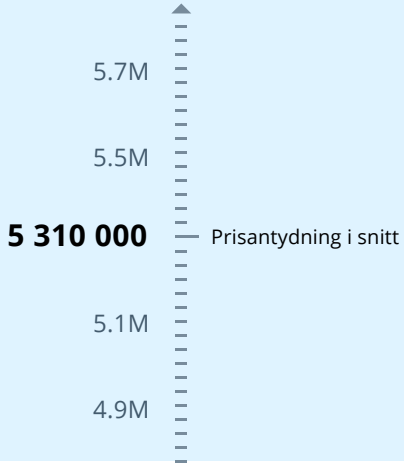
1 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.03.2024	22.01.2025	17.02.2025	3 250 000	3 250 000	0	3 250 000	2
23.04.2020		23.04.2020	-	2 650 000	-	2 650 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vedrørende prissetting så ser vi at de nyere husene i området har hatt en svært positiv prisutvikling og kvm. pris på dette legges i tråd med de siste omsetningene. Dette avviker fra indeksutvikling som måles over større område og med alle typer eiendommer med i grunnlaget. Det er klart skille mello

Eneboliger til salgs i 6260 SKODJE nå

4
eneboliger til salgs

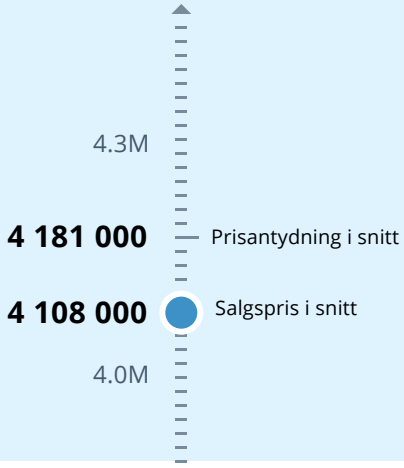


Annonsene har i snitt ligget ute i

93
dager

Eneboliger solgt i 6260 SKODJE siste 6 mnd

28
eneboliger solgt

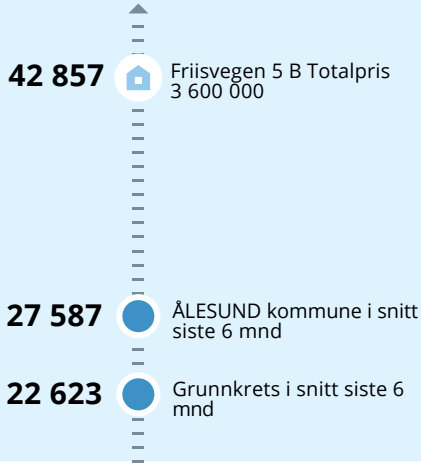


Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Kjedehus

Friisvegen 5B , 6260 SKODJE

ÅLESUND kommune

gnr. 514, bnr. 264, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1107 **Eiendomsverdi ref nr:** PY6145

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52601792

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Kjedehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er opplyst av eier at utvendige lister rundt vinduer er malt i 2025.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg i takkonstruksjonen uten funn av forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med elektronisk dørlås og malt balkongdør i tre.

Platting oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende spilekledning og malt håndrekke i tre.
Det er levegg med liggende bordkledning mot nord og vest.
Eier opplyser at rekkverk er malt i 2025.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn av betong.
Gulv på grunn ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert på stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedør mellom vaskerom og bod.
Eier opplyser at nye dørklinker på alle dører ble montert i 2025.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har malte plater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg.
Rommet har ingen varmekilde.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +18 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Ved fuktsøk med indikator på vaskerom ble det ikke avdekket forhøyde verdier av fukt på befaringsdato.
Vaskerommet har ikke direkte vannpåvirkning på gulv, avløpsvann er ført direkte ned i rør.
Plassering av eventuelt hull for måling av fukt ville på grunn av omkringliggende konstruksjoner vært langt unna vannkilde og ville ikke med stor sannsynlighet gjort utslag på fukt.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +13 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap lokalisert på vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert på bod.
Eier opplyser at filter på balansert ventilasjonsaggregat er jevnlig skiftet.

Det er installert varmepumpe på stue.
Varmepumpe er opplyst av eier til å være montert i 2025.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom.
Varmtvannstanken har fast strømtilkobling.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom
Skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2020.
Det er registrert av overvann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er lagt drenerende masser mot grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 12.10.2017.

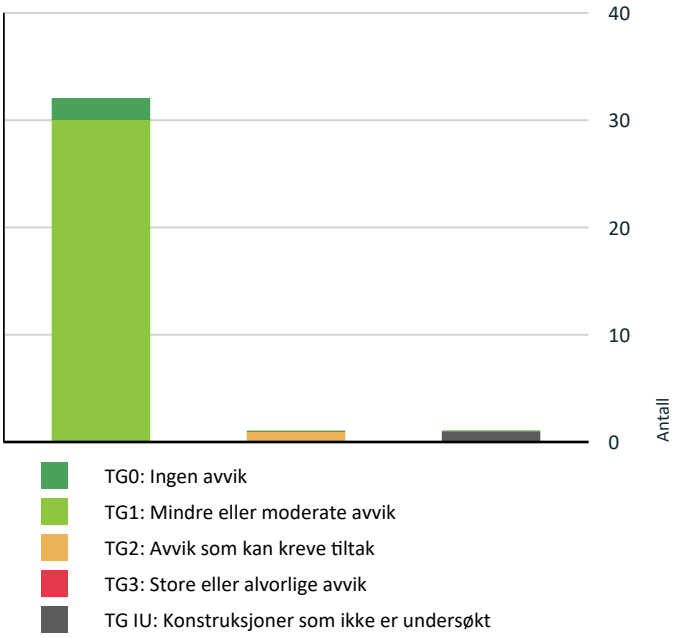
Carport

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 12.10.2017.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Det er avvik:

Deler av terrassebord fremstår som noe slitt.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår basert på informasjon i ferdigattest datert 01.09.2020

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiftet motor på balansert ventilasjonsaggregat.
2025	Modernisering	Skiftet termostat til bad.
2025	Modernisering	Skiftet til kodelås på hovedytterdør.
2025	Modernisering	Montert varmepumpe på stue.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er opplyst av eier at utvendige lister rundt vinduer er malt i 2025.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg i takkonstruksjonen uten funn av forhøyede verdier.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 6,5vekt%

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med elektronisk dørlås og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende spilekledning og malt håndrekke i tre.
Det er levegg med liggende bordkledning mot nord og vest.

Eier opplyser at rekkverk er malt i 2025.

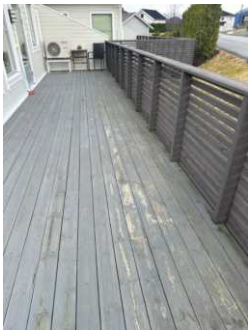
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av terrassebord fremstår som noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av terrassebord.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.

Gulv på grunn ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert på stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedør mellom vaskerom og bod.

Eier opplyser at nye dørklinker på alle dører ble montert i 2025.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater.
Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg.
Rommet har ingen varmekilde.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +18 mm pr.meter.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk ved vaskemaskin med synlig membran ved klemring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ved fuktsøk med indikator på vaskerom ble det ikke avdekket forhøyde verdier av fukt på befaringsdato.
Vaskerommet har ikke direkte vannpåvirkning på gulv, avløpsvann er ført direkte ned i rør.
Plassering av eventuelt hull for måling av fukt ville på grunn av omkringliggende konstruksjoner vært langt unna vannkilde og ville ikke med stor sannsynlighet gjort utslag på fukt.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +13 mm pr.meter.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjsone med synlig membran ved klemring.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt%

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

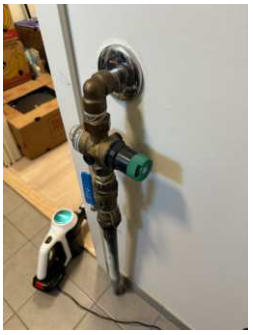
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap lokalisert på vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.



Rørskap er lokalisert på vaskerom.



Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert på bod.
Eier opplyser at filter på balansert ventilasjonsaggregat er jevnlig skiftet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.

Varmepumpe er opplyst av eier til å være montert i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom.

Varmtvannstanken har fast strømtilkobling.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom
Skjult installasjon.

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.
   2020

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?
   Ja

   Nybygg, arbeid utført av EL-24 as.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

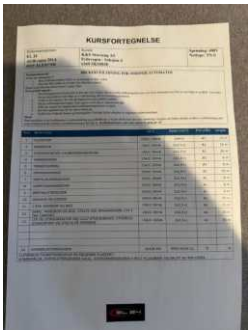
Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Sikringsskap er lokalisert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2020.

Det er registrert av overvann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer, fundamentering av grunnmur er ukjent.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er lagt drenerende masser mot grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på informasjon i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med ringmur av betong.
- Bindingsverksvegger med liggende malt kledning.
- Pulttak med sperrer av tre, belagt med asfaltpapp.
- Innlagt strøm.
- Malt ytterdør til sportsbod.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

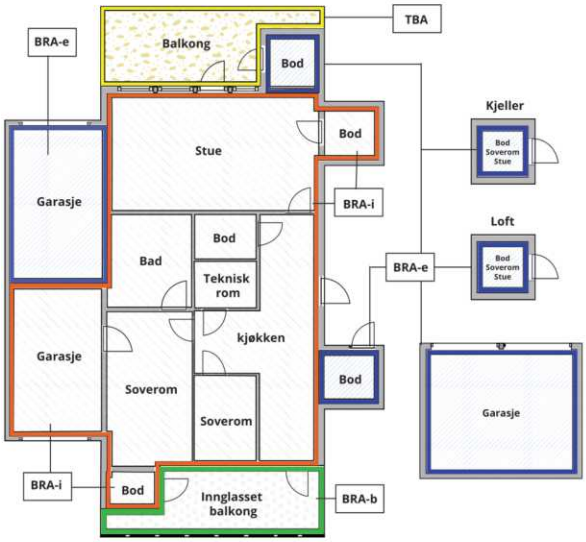
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	83			83	54
SUM	**83**				**54**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Terrasse- og balkongareal omfatter platting mot sør og vest på 54kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 12.10.2017.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering"

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod i carport på 5kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 12.10.2017.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Merethe Olaug K Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	514	264		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Friisvegen 5B

Hjemmelshaver
Johansen Merethe Olaug Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus på et plan med fin 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 konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	13.03.2026		Gjennomgått	255	Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PY6145

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260055

Selger 1 navn
Merethe Olaug K Johansen

Gateadresse
Friisvegen 5B

Poststed	Postnr
SKODJE	6260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: jernbaneforsikring

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 313260055

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

Svar | Nei

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 | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260055

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

Document reference: 313260055

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merethe Johansen	b4648d3b4e4e419279ed d8a2af810cc3de2ce065	11.03.2026 09:16:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260055

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Friisvegen 5B, 6260 SKODJE**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270372**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300656623**
Gårdsnummer **514**	Bruksnummer **264**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **117,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **114,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 720 kWh**

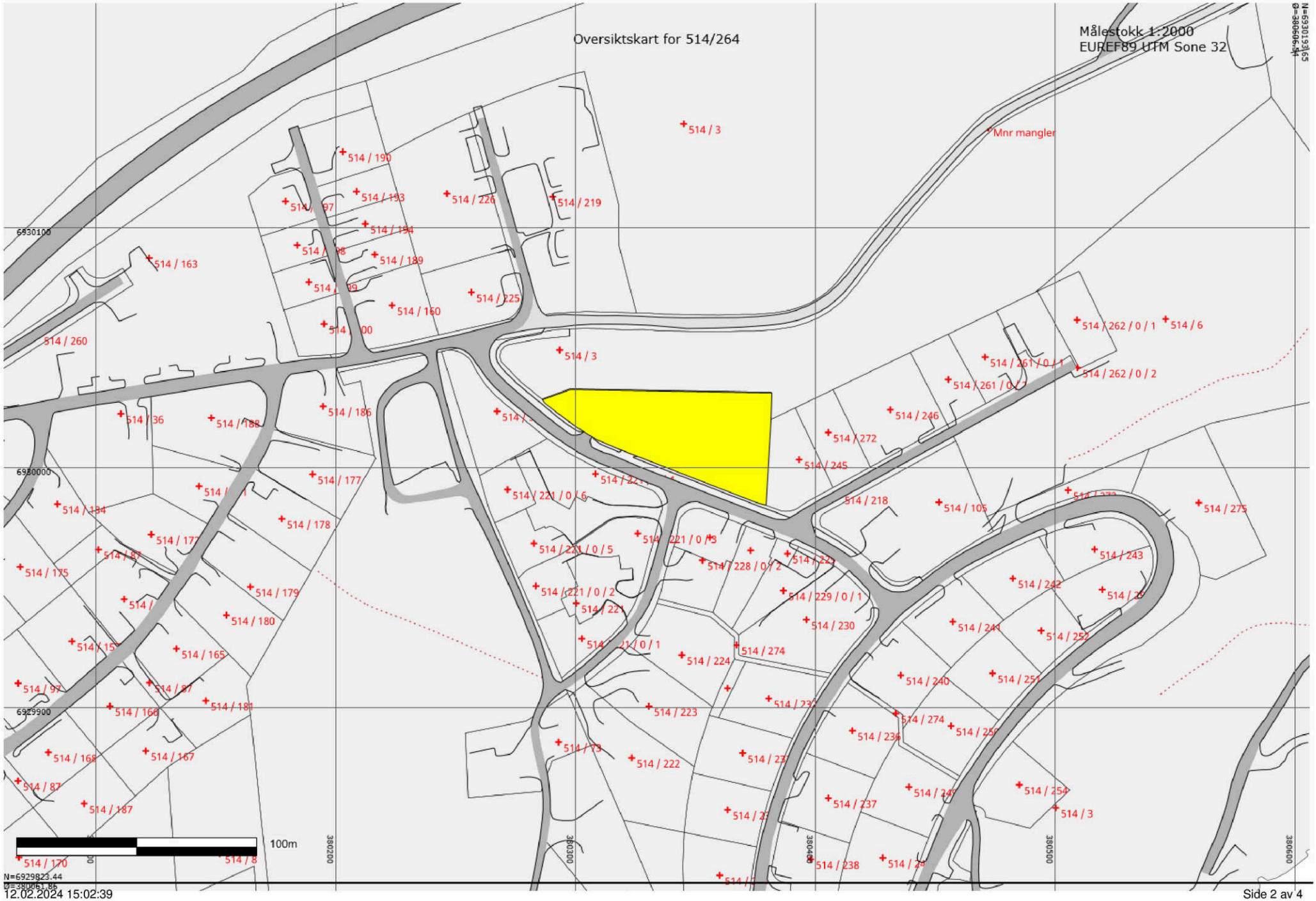
Ålesund kommune

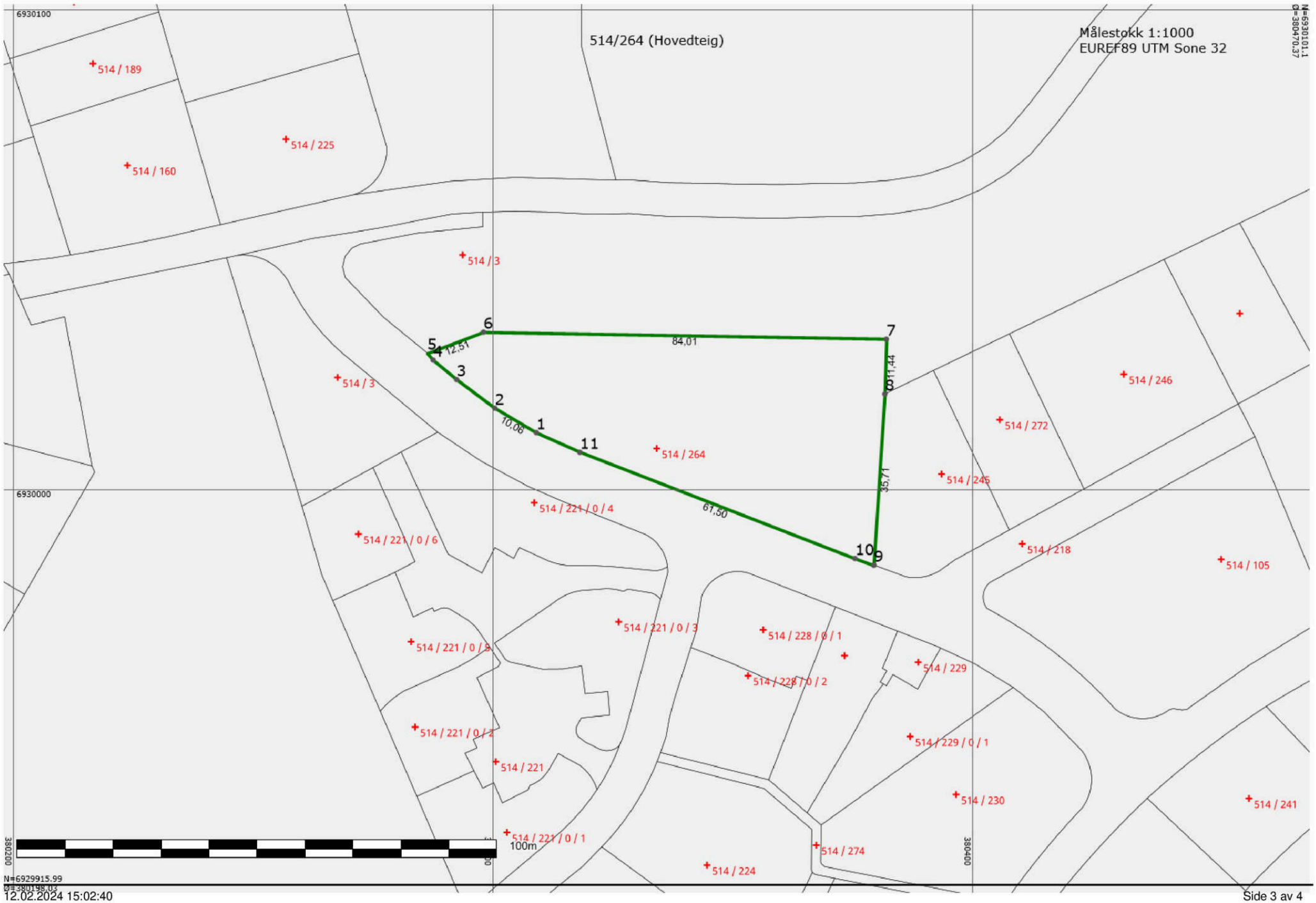
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**514**	**264**	**0**	**4**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 514/264
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
Mnr mangler
514 / 3
514 / 190
514 / 193
514 / 226
514 / 219
514 / 194
514 / 189
514 / 163
514 / 225
514 / 160
514 / 260
514 / 3
514 / 262 / 0 / 1
514 / 6
514 / 261 / 0 / 1
514 / 262 / 0 / 2
514 / 246
514 / 272
514 / 245
514 / 36
514 / 188
514 / 186
514 / 177
514 / 218
514 / 105
514 / 275
514 / 134
514 / 178
514 / 221 / 0 / 6
514 / 221 / 0 / 5
514 / 228 / 0 / 2
514 / 243
514 / 175
514 / 179
514 / 229 / 0 / 1
514 / 242
514 / 180
514 / 230
514 / 241
514 / 165
514 / 252
514 / 224
514 / 274
514 / 240
514 / 251
514 / 223
514 / 222
514 / 236
514 / 237
514 / 254
514 / 238
514 / 170
514 / 8
100m
6930100
6930000
6929900
380200
380300
380400
380500
380600
N=6929823.44
Ø=380061.86
12.02.2024 15:02:39
Side 2 av 4


514/264 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6930101.1
Ø=380470.37
6930100
6930000
514 / 189
514 / 160
514 / 225
514 / 3
514 / 3
514 / 246
514 / 272
514 / 245
514 / 264
514 / 221 / 0 / 4
514 / 221 / 0 / 6
514 / 218
514 / 105
514 / 221 / 0 / 3
514 / 228 / 0 / 1
514 / 229
514 / 228 / 0 / 2
514 / 221 / 0 / 2
514 / 229 / 0 / 1
514 / 221
514 / 230
514 / 241
514 / 221 / 0 / 1
514 / 274
514 / 224
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12,51
84,01
11,44
10,08
35,71
61,50
100m
380200
380400
N=6929915.99
Ø=380198.02

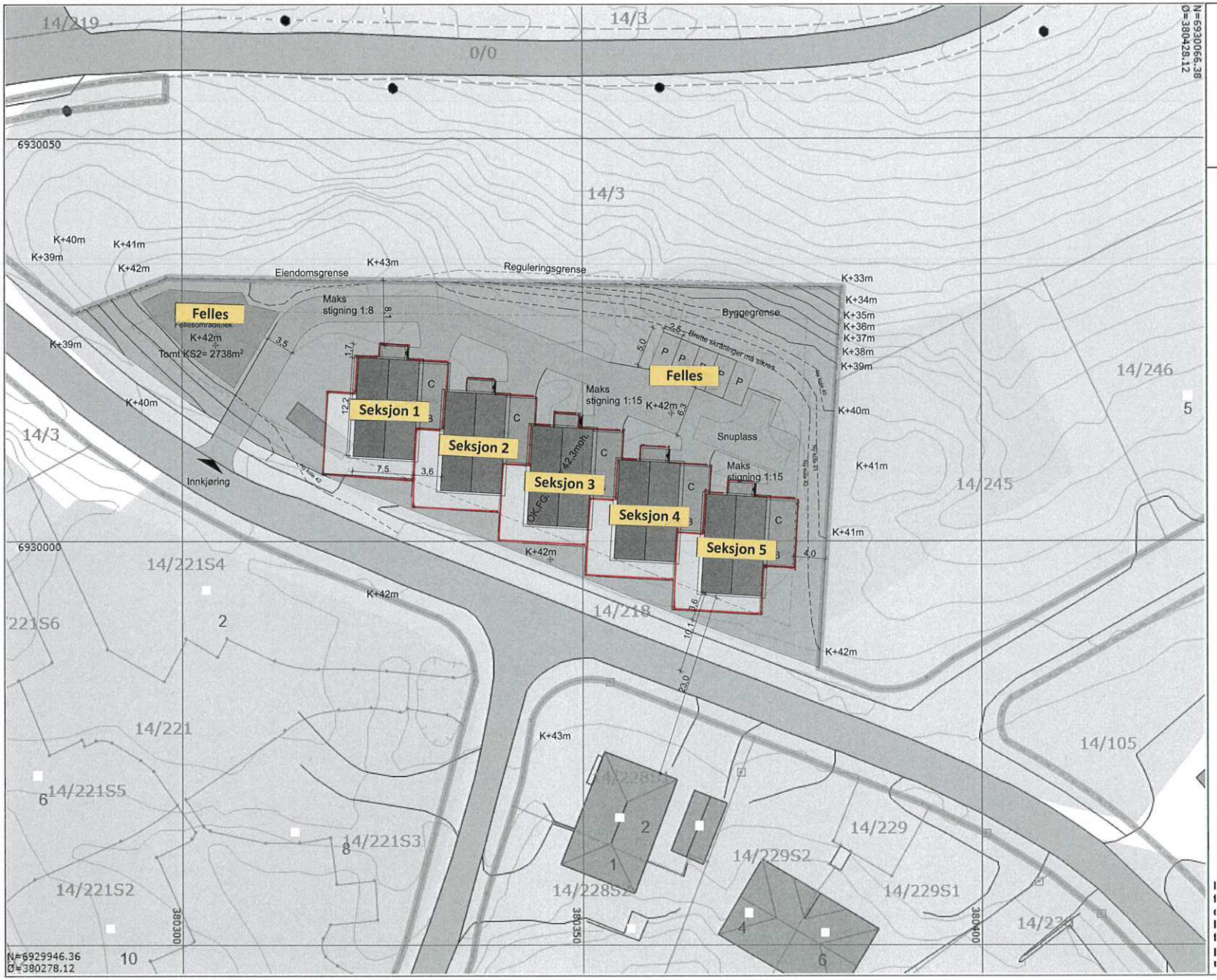
Areal og koordinater

Areal: 2759,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6930008,55 Øst: 380334,20

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6930011,88	380309,09	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,06	Ikke hjelpelinje		10	
2	6930016,98	380300,42	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,94	Ikke hjelpelinje		10	
3	6930022,93	380292,46	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,37	Ikke hjelpelinje		10	
4	6930027,00	380287,56	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,91	Ikke hjelpelinje		10	
5	6930028,47	380286,34	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,51	Ikke hjelpelinje		10	
6	6930032,81	380298,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			84,01	Ikke hjelpelinje		10	
7	6930031,35	380382,07	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,44	Ikke hjelpelinje		10	
8	6930019,92	380381,76	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,71	Ikke hjelpelinje		10	
9	6929984,28	380379,46	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,15	Ikke hjelpelinje		10	
10	6929985,65	380375,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			61,50	Ikke hjelpelinje		10	
11	6930007,77	380318,16	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,96	Ikke hjelpelinje		10	



SKODJE KOMMUNE

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Stavseng

Byggherre:
Blink Hus Stavseng

Byggadresse:
Håhjemsvik 6260 Skodje

Gnr.14 / bnr.218 , Skodje kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
17250	**Anmeldelse**	12.10.17

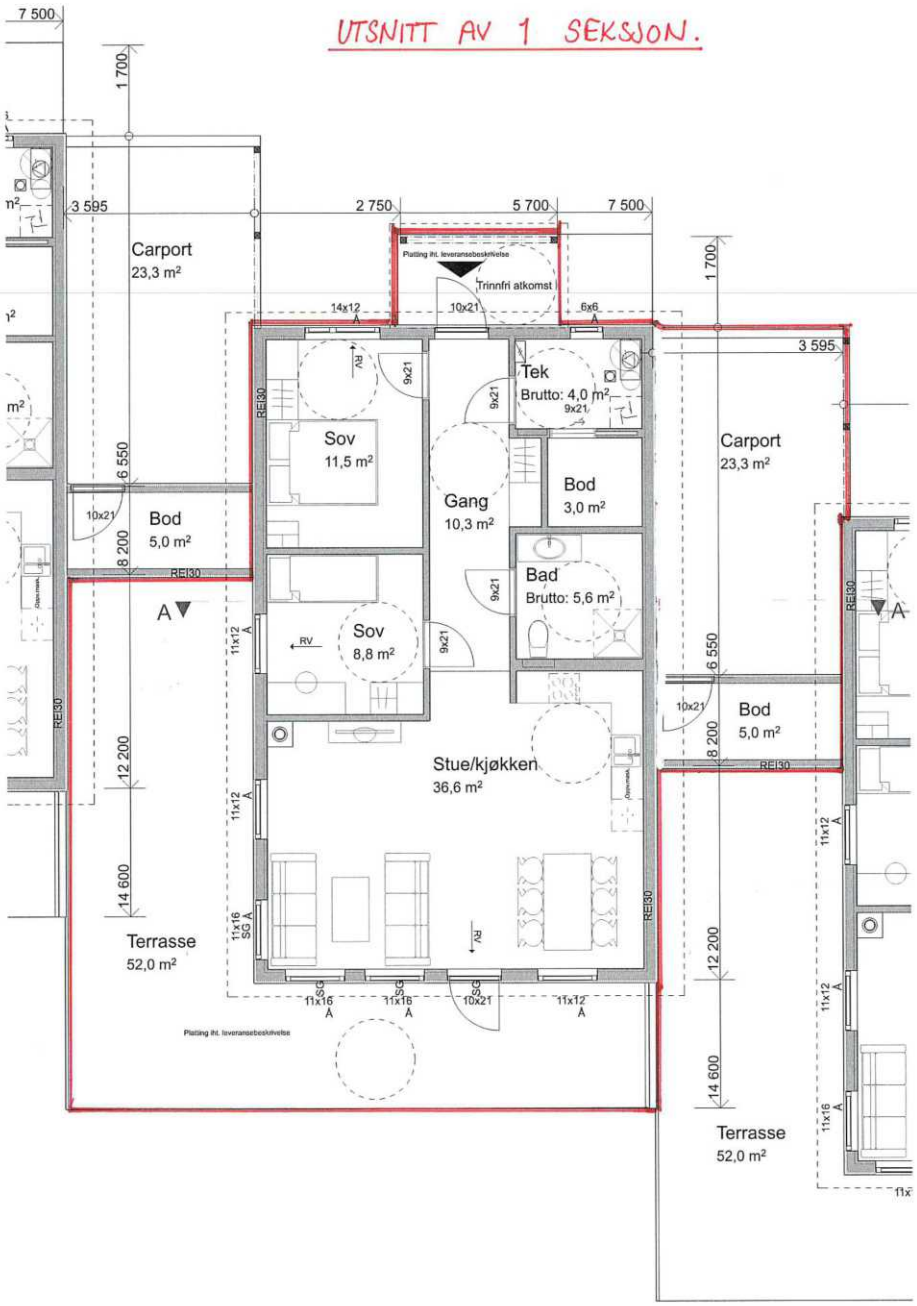
Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Situasjonsplan	A10-02	A3:1:500

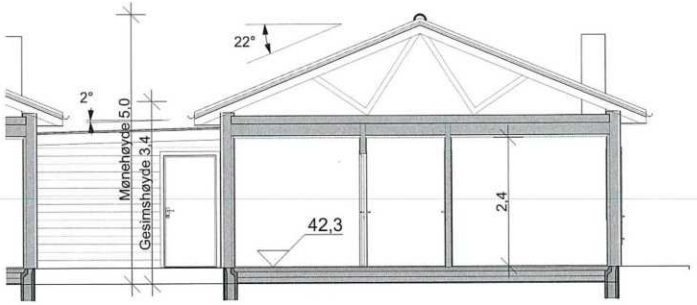
Type bygg: Bolig i rekke	Utgangspkt:	Sign:
	Anmeldelse	TE

BLINK HUS Arkitekter

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

UTSNITT AV 1 SEKSJON.





SNITT A-A

BYA (eks. 5stk parkering) %BYA 26,5%	636,7 m²
BYA per enhet	127,2 m²
BRA per BYGNING : PLAN 1.ETJ	83,4 m²
BRA OVERBYGD UTEAREAL	4,2 m²
BRA CARPORT	23,3 m² (23,7)
BRA SPORTSBOD	5,0 m² (5,1)

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Stavseng

Byggherre:
Blink Hus Stavseng

Byggadresse:
Håhjemsvik 6260 Skodje

Gnr.14 / bnr.218 , Skodje kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
17250	**Anmeldelse**	12.10.17

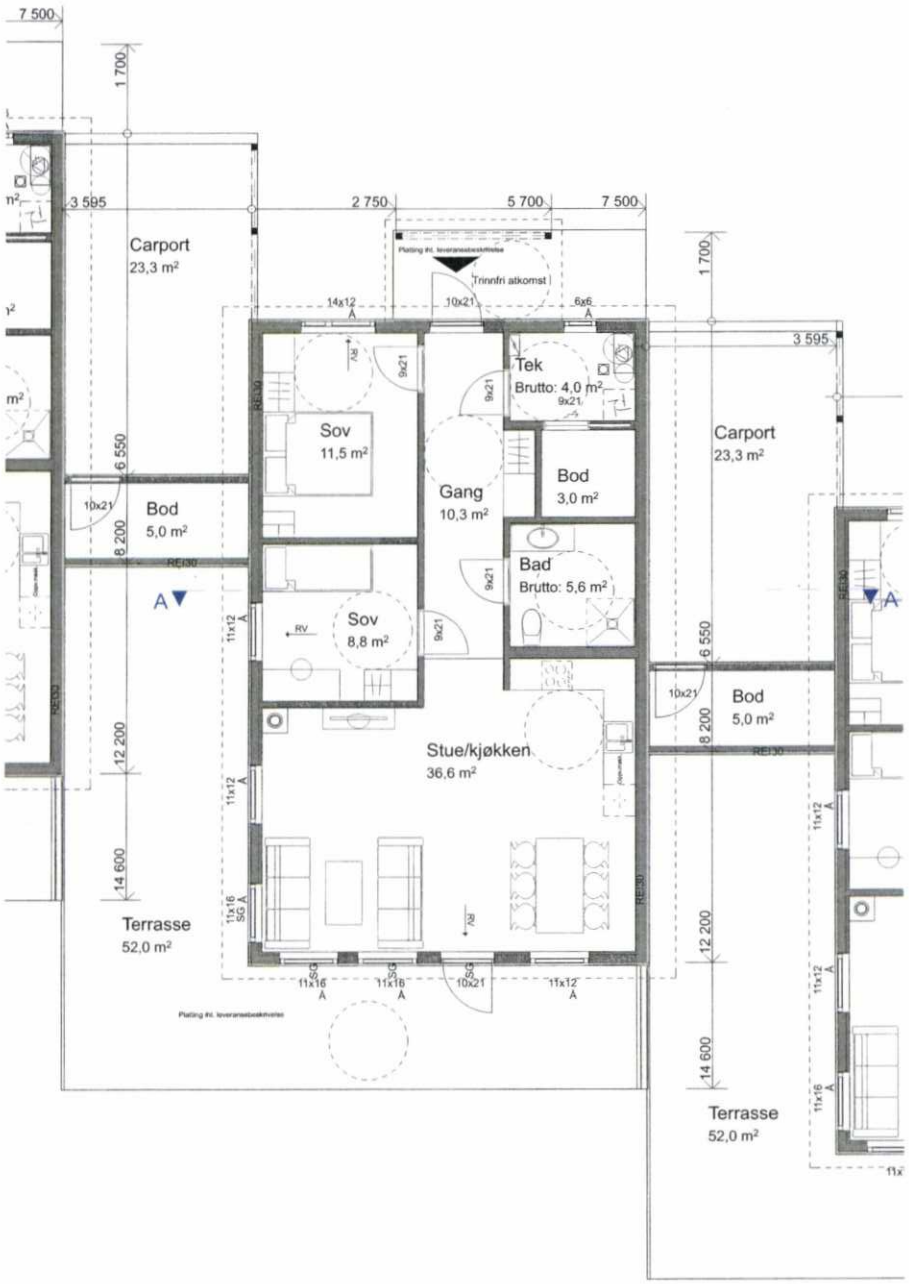
Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Plan 1. etg. + snitt A-A	A20-01	A3:1:100

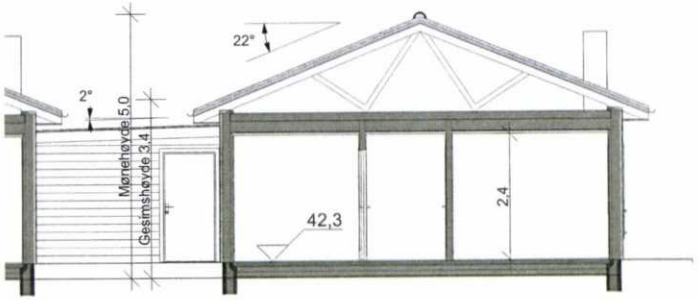
Type bygg: Bolig i rekke	Utgangspkt: Anmeldelse	Sign: TE

BLINK HUS Arkitekter

Prosjektert iht. TEK10

c Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.





SNITT A-A

BYA (eks. 5stk parkering) %BYA 26,5%	636,7 m²
BYA per enhet	127,2 m²
BRA per BYGNING : PLAN 1.ETJ	83,4 m²
BRA OVERBYGD UTEAREAL	4,2 m²
BRA CARPORT	23,3 m² (23,7)
BRA SPORTSBOD	5,0 m² (5,1)

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Stavseng

Byggherre:
Blink Hus Stavseng

Byggadresse:
Håhjemsvik 6260 Skodje

Gnr.14 / bnr.218 , Skodje kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
17250	**Anmeldelse**	12.10.17

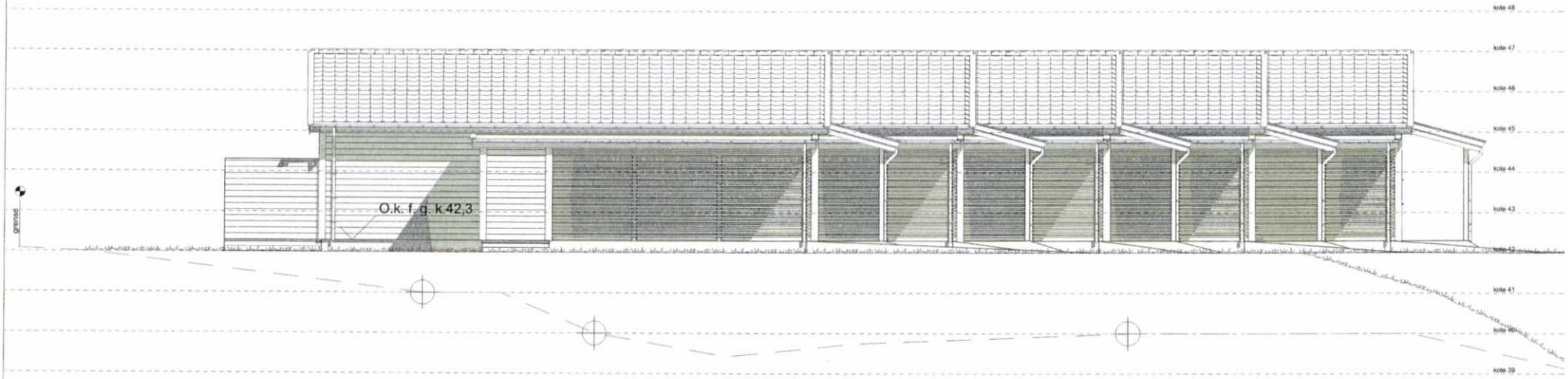
Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Plan 1. etg. + snitt A-A	A20-01	A3:1:100

Type bygg: Bolig i rekke	Utgangspkt: Anmeldelse	Sign: TE

BLINK HUS Arkitekter

Prosjektert iht. TEK10

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Stavseng

Byggherre:
Blink Hus Stavseng

Byggadresse:
Håhjemsvik 6260 Skodje

Gnr.14 / bnr.218 , Skodje kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
17250	**Anmeldelse**	12.10.17

Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Fasade Nord og Øst	A40-01	A3:1:100

Type bygg: Bolig i rekke	Utgangspkt:	Sign:
	Anmeldelse	TE

BLINK HUS Arkitekter

Prosjektert iht. TEK10

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

E



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Stavseng

Byggherre:
Blink Hus Stavseng

Byggadresse:
Håhjemsvik 6260 Skodje

Gnr.14 / bnr.218 , Skodje kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
17250	**Anmeldelse**	12.10.17

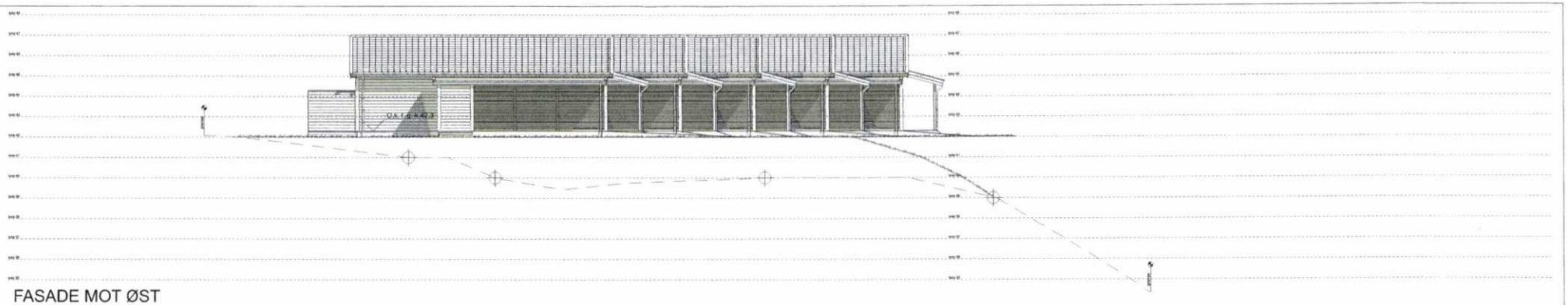
Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Fasade Syd og Vest	A40-02	A3:1:100

Type bygg: Bolig i rekke	Utgangspkt:	Sign:
	Anmeldelse	TE

BLINK HUS Arkitekter

Prosjektert iht. TEK10

c Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Stavseng

Byggherre:
Blink Hus Stavseng

Byggadresse:
Håhjemsvik 6260 Skodje

Gnr.14 / bnr.218 , Skodje kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
17250	**Anmeldelse**	12.10.17

Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Terrengprofiler/fasader	A40-03	A3:1:200

Type bygg: Bolig i rekke	Utgangspkt:	Sign:
	Anmeldelse	TE

BLINK HUS Arkitekter

Prosjektert iht. TEK10

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

ÅLESUND KOMMUNE

Byggess Boligområder AS
c/o K&S Stavseng AS

6240 ØRSKOG

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Mari Gjerstad Jørgensen
Tlf. 70 16 26 28

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/5383-9 20/84374	L42 514/264	01.09.2020

Gbnr. 514/264 - Ferdigattest - Friisvegen 5B - Oppføring av 5 einebustadar i rekke med carport

Tiltak:	Oppføring av 5 einebustadar i rekke med carport
Byggested:	Gbnr. 514 / 264 Friisvegen 5B
Tiltakshaver:	Byggess Boligområder AS
Ansvarlig søker:	K&s Stavseng AS
Søknad komplett:	05.08.2020
Byggetillatelse:	24.11.2017
Bygningsnummer:	300656622, 300656623, 300656627, 300656629, 300656631
Midlertidig brukstillatelse:	21.02.2020

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med helsing
Mari Gjerstad Jørgensen
juridisk rådgivar

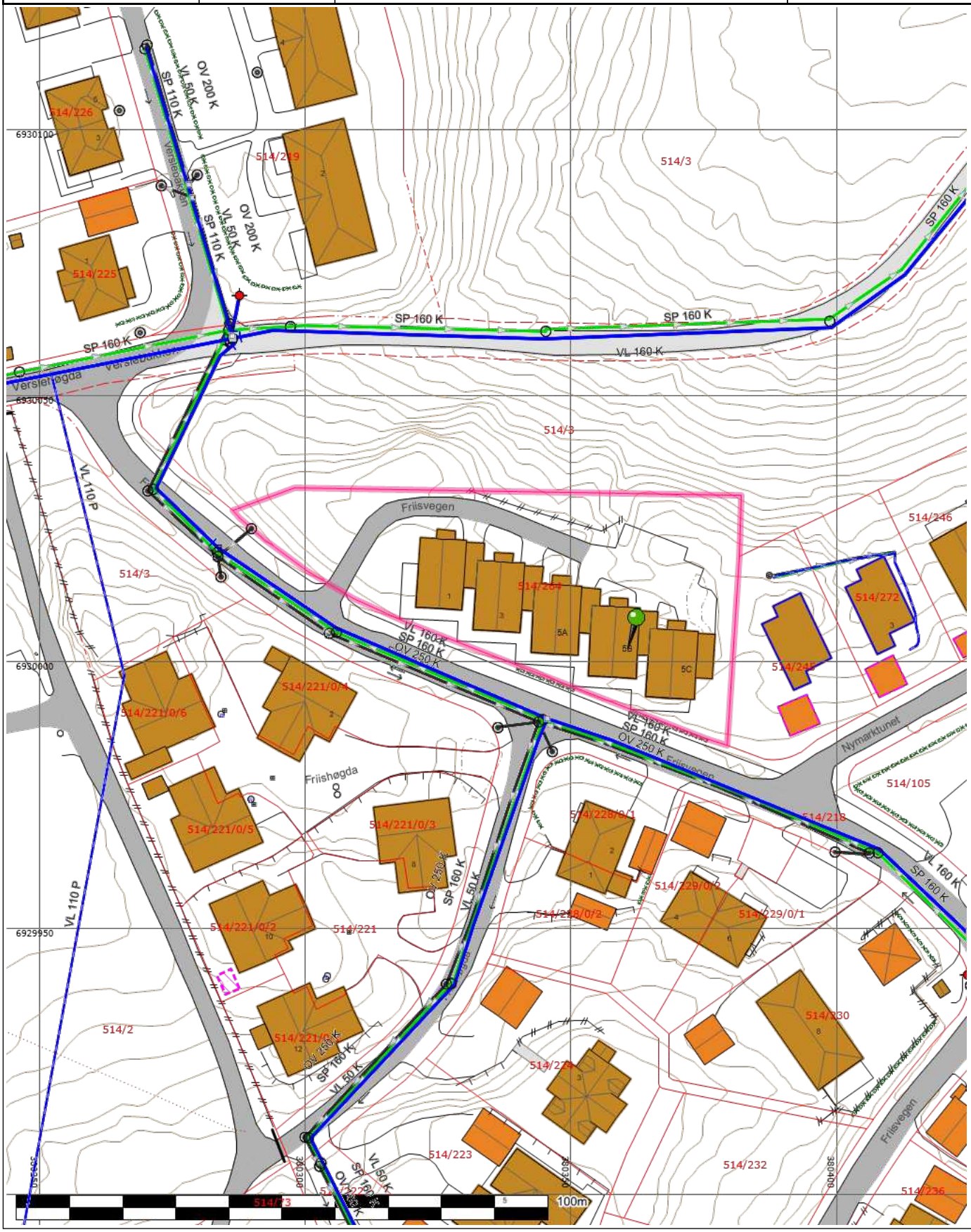
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
Gbnr. 514/264 - Søknad om ferdigattest - Friisvegen KS2 - Oppføring av 5 einebustadar i rekke med carport

Ledningskart

Ålesund kommune	Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Friisvegen 5B 6260 SKODJE			
	Annen info:				

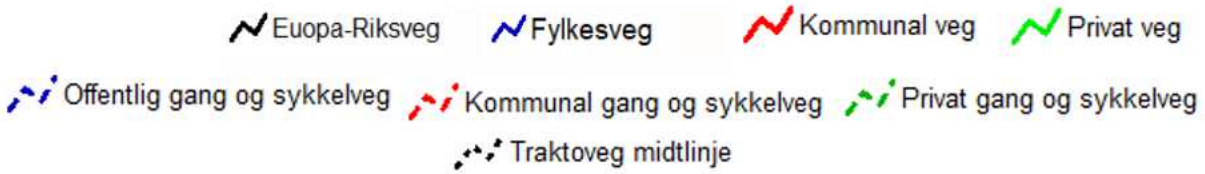
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav	Husnummer
Byggetiltak Ca. angivelse	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje veg-/vannkant	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	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

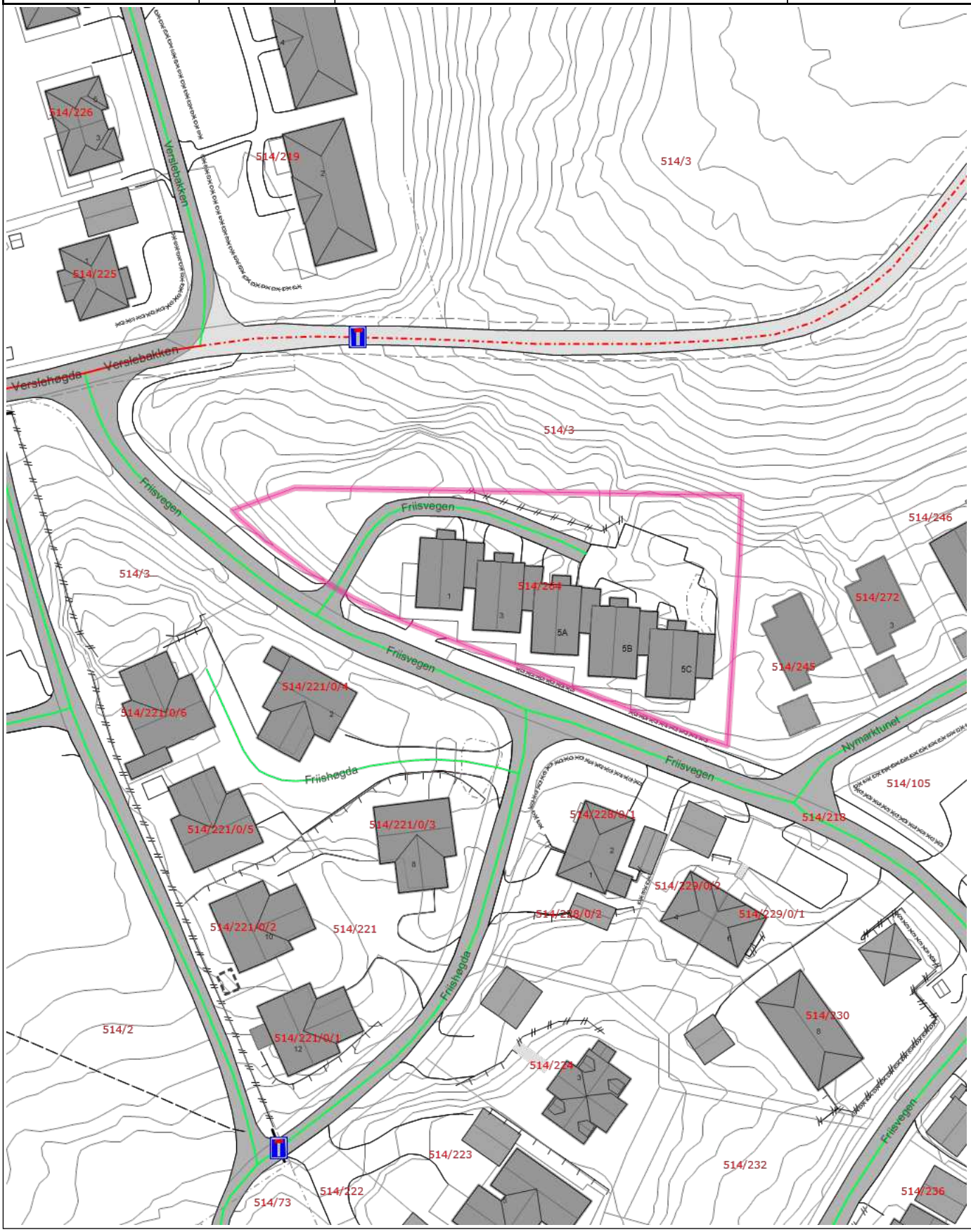
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Friisvegen 5B 6260 SKODJE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Ålesund kommune

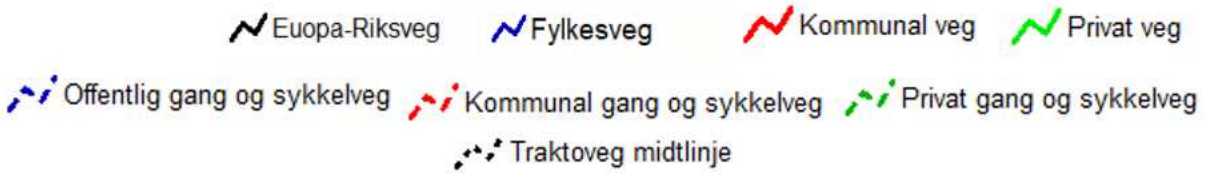
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Husnummermedbokstav
- Husnummer
- Vegsperring Vegnett
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Sti
- Sti
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

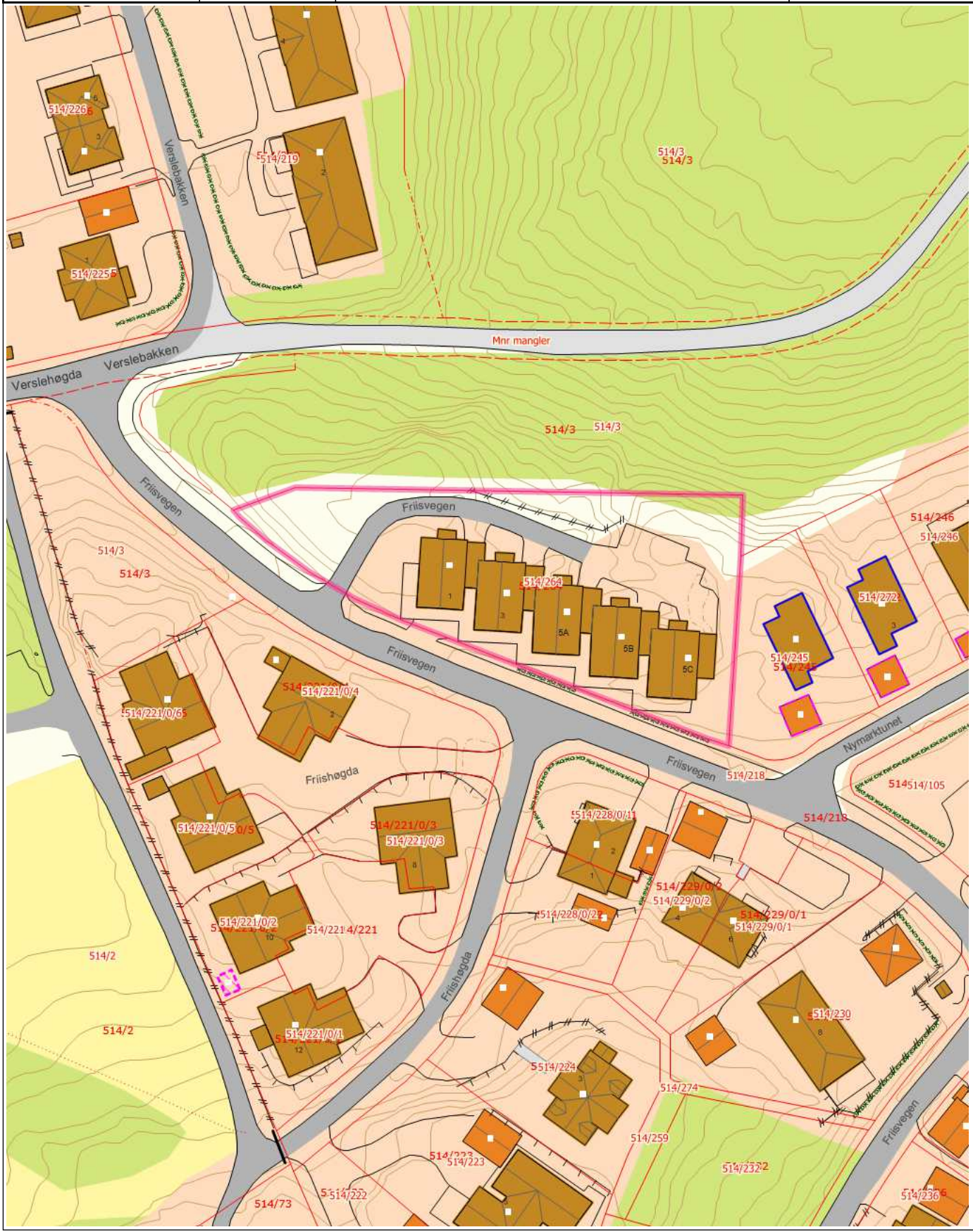
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Friisvegen 5B 6260 SKODJE			
Annen info:				

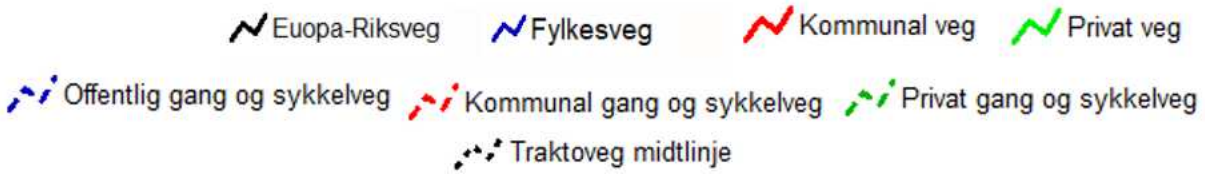
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Husnummermedbokstav
- Husnummer
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

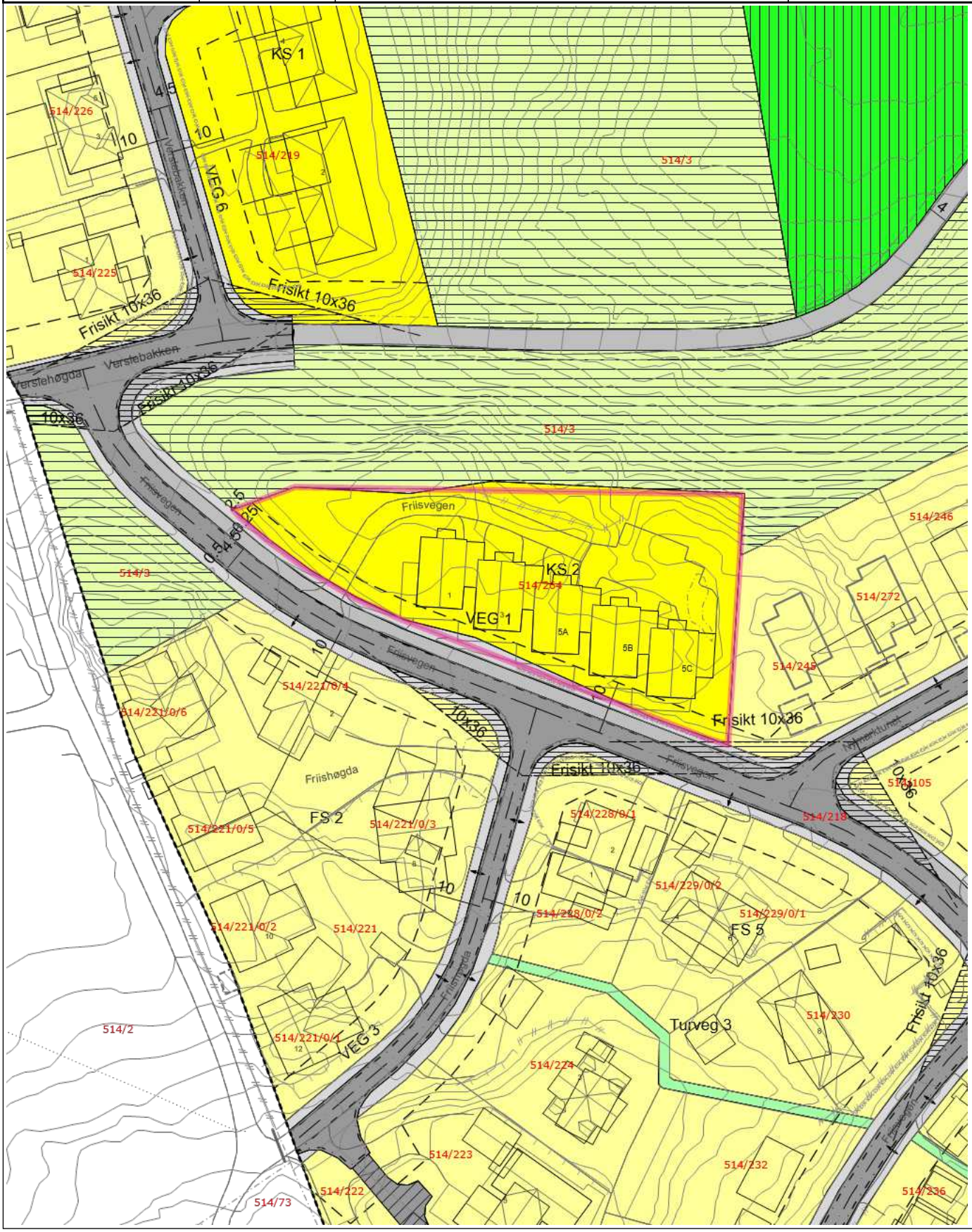
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Friisvegen 5B 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummermedbokstav

Husnummer


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Veranda


Sti


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


VeggFrittstående


Hekk


MurLoddrett


Gjerde


Loddrett mur


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 1m Ålesund


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


RpOmråde vedtatt - på grunnen


RpFormålgrense

Vegstengning/fysisk kjøresperre

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kjørefelt

Måle- og avstandslinje

Frisiktsone ved veg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gangveg

Turveg

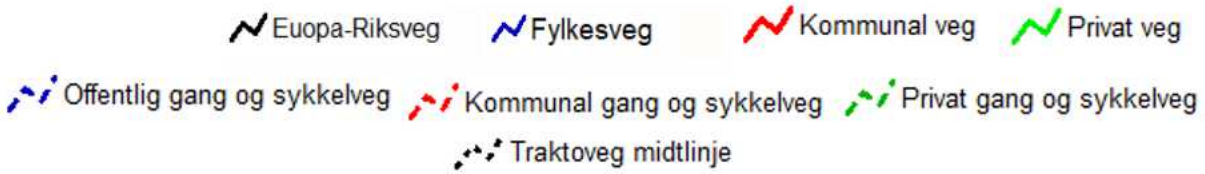
Campingplass

Friluftsområde

Felles avkjørsel

Reguleringsplan Raster Ålesund

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

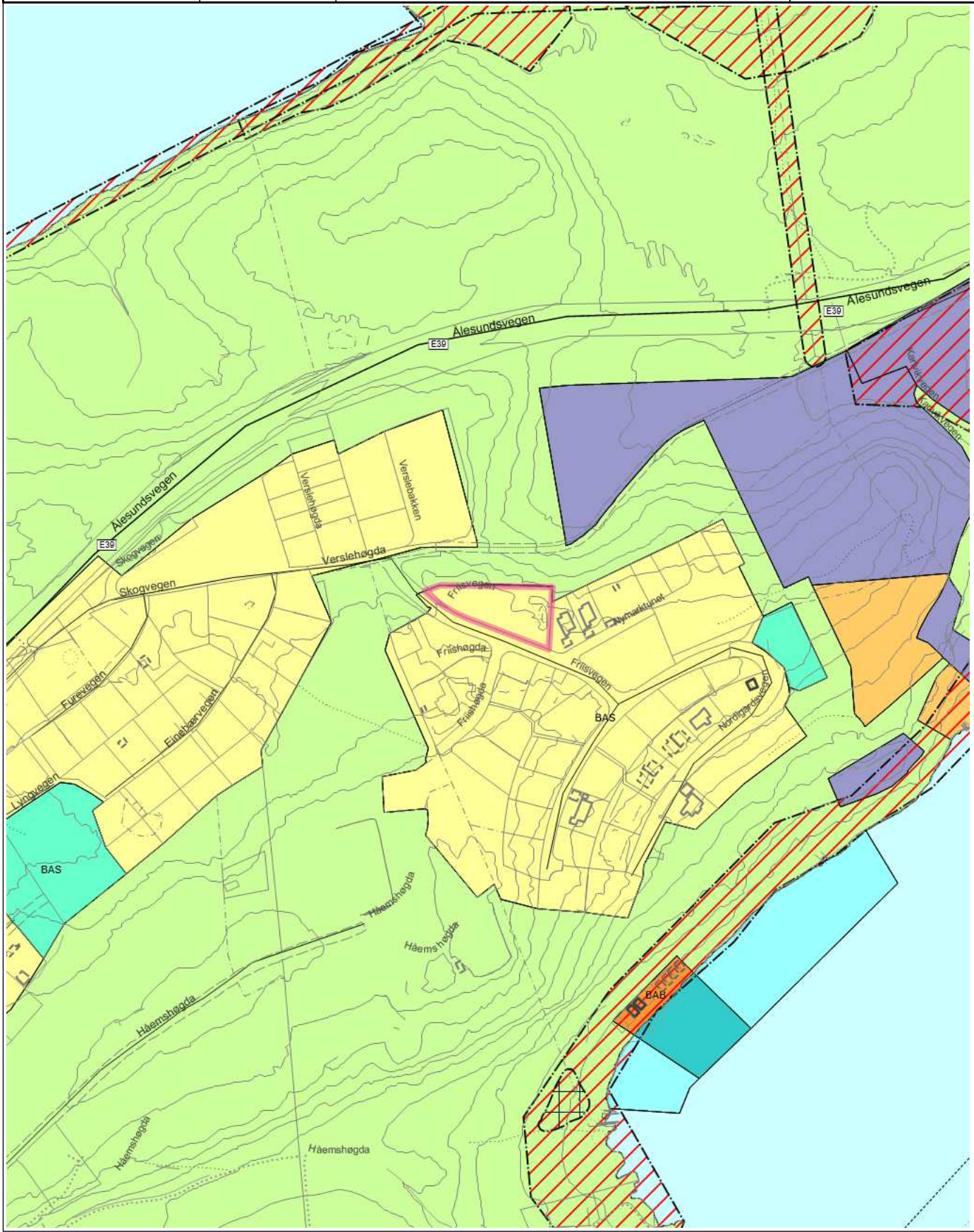
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Friisvegen 5B 6260 SKODJE			
Annen info:				

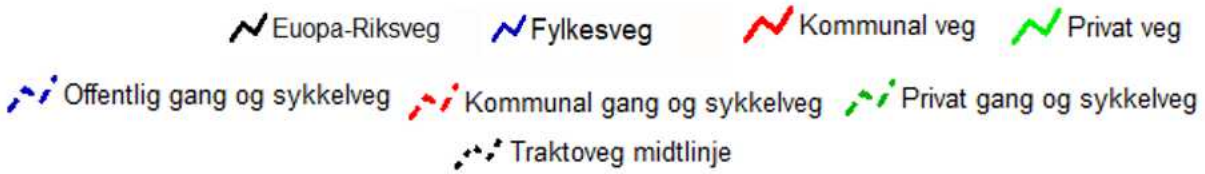
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- 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 Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR HÅHJEMSVIK I SKODJE KOMMUNE, gnr 14 bnr 3 og 4 m.fl.
se plankart, sist rev. 28.03.09 – reguleringsbestemmelser datert 28.03.09

§ 1 Generelt, cfr Pbl § 25 og § 26

12/7-09

Området reguleres til

- Byggeområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 1)
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Konsentrert småhusbebyggelse
  - Fritidsbebyggelse
  - Naustområde
- Landbruksområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 2)
  - Jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 3)
  - Kjøreveg
  - Gang og sykkelveg
  - Parkeringsplass
  - Annen veggrunn
- Friområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 4)
  - Turveg
- Spesialområder (PBL § 25 nr. 6)
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag
  - Friluftsområde (på land)
  - Privat småbåtanlegg i sjø
  - Spbv – Automatisk freda kulturminne
  - Campingplass
  - Privat veg
  - Frisiktsone ved veg
- Fellesområder (PBL § 25 nr. 7)
  - Felles lekeareal
  - Felles parkeringsplass
  - Felles avkjørsel

BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25, 1. ledd nr. 1)

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Byggesøknad

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomta (utenomhusplan) i målestokk 1:500. I samband med søknad om byggeløyve skal det utarbeides situasjonsplan etter PBL §69 1.ledd

2.2 Rammer for bebyggelse

Ny bebyggelse innenfor planen skal tilpasses bebyggelsen i området for øvrig mht takform, materialbruk og farger. Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.
Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.
Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette når det dokumenteres at estetisk helhetsvirkning er tatt vare på.
Som hovedregel og spesielt i bratt terreng skal møneretningen følge terrenget.

2.3 Fellesarealer

Fellesarealene til lek, parkering og gangveger i KS-områdene skal være ferdig opparbeidet når det gis innflyttingstillatelse.

§ 3 Område for boliger KS 1 og KS 2

3.1 Generelt

Det er her forutsatt konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Gesimshøyden og takform vurderes av bygningsrådet ut fra tegningene for prosjektet. Byggegrense mot veg er vist på plankartet

Det er krav til utarbeiding av bebyggelsesplan i for hver område i samsvar med PBL §28-2. Her skal også vises arealer for leik.

3.2 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad skal samsvare med %- BYA =30% max

3.3 Støyreduksjon i felt KS 1

Mot nord settes opp felles garasjeanlegg med bakvegg som lydskjerm i samsvar med Byggforskserien blad 517.521. Rekkehus skal være i 1 etasje. Uteplasser skjermes slik det fremgår med lydvegger.
Yttervegger mot nord og øst utføres i samsvar med Byggforskblad 523.422 tabell 42 side 5, cfr. blad 421.425. Vinduer etter blad 533.109, kap 33 Vindu med isolerruter.

3.4 Felt KS 2 – området ligger i sin helhet på rett side av lydcote 55 dB.

3.5 Parkering

I områdene for konsentrert småhusbebyggelse – skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. 1 plass kan være i tilknytting til boligen, de øvrige i felles parkeringsanlegg som gjesteparkering.
Plassering av garasjer, boder og parkeringsplasser skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden.

§ 4 Område for boliger FS 1, FS 2, FS 3, FS 4, FS 5, FS 6, FS 7 og FS 8

4.1 Generelt

Her er det forutsatt åpen småhusbebyggelse. Mønehøyden skal ikke overskride 8 meter og samtlige hus kan ha 2 etasjer, i bratt terreng kan den ene etasjen være underetasje. Nye hus i FS 3 skal være på 1 etasje.
Det er ikke krav om utarbeiding av bebyggelsesplan.
Garasjer kan ha en størrelse på inntil 50 m2 og en mønehøyde på maks 4,5 m
Frittliggende garasjer kan legges inntil 2 meter fra regulert vegkant dersom de har innkjøring parallelt med vegen. Hus og garasjer som vist på plankartet er kun illustrasjoner og ikke bindende som del av reguleringsplanen.
Det skal være snuplass på egen grunn.

4.2 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad maks 25% BYA-bebygd areal

4.3 Støyreduksjon i felt FS 3

Det sette opp støyskjerm mellom hus og garasje som vist i 1,8m høyde.
Nordvegger og vinduer i disse veggene som beskrevet i pkt. 3.3.

4.4 Parkering

I områdene for åpen småhusbebyggelse – skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

§ 5 Områder for fritidsbebyggelse

Felles for områdene 1 og 2

5.1 Definisjon av fritidsbebyggelse

Det menes her bygninger som nyttes til midlertidig bolig for deler av året i fritids- og rekreasjonsøyemed.

Fritidsbolig 1

5.2 Bebyggelsesplan/Illustrasjonsplan

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området etter PBL § 28-2
Deler av området er bratt og det skal settes krav til god estetisk terrengtilpassing.
Dersom området deles opp i selveiertomter skal tomtegrenser framgå, samt veger fram til hver hytte og oppstillilngsplass for bil – beregnet etter 1 plass pr. hytte.

5.3 Utforming

Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 23 grader. De skal ha tak tekket med torv eller skifer. De skal ha kledning med panelbord og ha (jord-) farger som harmonerer med naturen rundt.
Eksisterende vegetasjon og naturformer skal så langt råd bevares.

5.4 Tekniske anlegg

Opplegg for vann- og avløp skal dokumenteres og godkjennes av kommunen.
Elektrisk strøm skal om mulig framføres som jordkabel

5.5 Fri ferdsel

Det godkjennes ikke oppsatt gjerder mellom hyttene.

Fritidsbolig 2 – eksisterende fritidsbolig

5.6 Avstand til sjø

Nye bygninger på fritidseiendommen kan ikke bygges nærmere sjøen enn 20 meter.

5.7 Oppdeling

Eiendommen kan ikke deles opp i flere parseller.

5.8 Maksimal BYA

Maksimal BYA (bebygd areal) settes til BYA= 20 % I dette er medregnet parkeringsplass for 2 biler.

§ 6 Naustområdet

6.1 Generelt

Det kan her settes opp naust og gjøres tilkomst til flytebrygger etter søknad til bygningsrådet.
Det må søkes løyve etter havne- og farvannslova til Kystverket før tiltak i sjøen kan iverksettes.

6.2 Naustområdet, i samsvar med standardvedtekt for Skodje kommune, som følger:

"Ved byggemelding av naust skal det utarbeidast situasjonsplan som detaljert viser plassering av naust, biloppstillingsplass, veg, båtstøer m/vor og evt. andre konstruksjonar i strandsona.
Naust skal plasserast slik at ein der det er mogeleg unngår sprengingsarbeid, og skal ikkje vere til hinder for den frie ferdselen i strandsonen.

Naust skal ikkje byggjast eller innreiast med sikte på å nyttast som overnattingsstad. Naust skal ikkje vere isolerte. 1.etg skal ikkje oppdelast i fleire rom og evt. kryploft skal kun nyttast til lager

Maksimal mønehøgde 4,5 m mot sjø
Maksimal grunnflate: 40 m2

Utforming av taket skal vere saltak. Takutstikk skal vere knappe og takvinkel skal vere mellom 35-45 grader.

Skarpe farger og kvit skal ikkje brukast.

Det kan støypast i båtstø frå naustvegg og 2 m nedom flomålet. Voren skal byggjast av naturstein med maksimal høgde 1,5m og breidde 1,5 m. Oppføring av flaggstenger, gjerde og rekkverk er forbode. Andre tiltak som har til hensikt å stoppe eller vanskeleggjere lovleg ferdsel er ikkje tillate.
Det skal ved oppføring av nye naust andre tiltak takast særskilt omsyn til bevaring av overordna grøntdrag og kulturlandskapselement, samt verneverdige bygningsanlegg og kulturminner."

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 2)

§ 7 Landbruksområde J&S-bruk 1, J&S-bruk 2, J&S-bruk 3

7.1 Bygninger og arealbruk

Det kan bare oppføres bygninger som har direkte tilknytting til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og næring er ikke tillatt.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1 ledd nr. 3)

§ 8 Offentlige trafikkområder

8.1 Kjøreveger

Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes og/eller behandles på annen tiltalende måte.

Tilkomst til campingplass 1 skal være fra øst.

8.2 Gang og sykkelveg

Eksisterende gang og sykkelveg fra KS 1 til Campingplass 2

8.3 Parkeringsplass

Parkeringsplass ved enden av Veg 2 er disponert for brukere av Frilufts-områdene 1 og 2, Naustområdet og småbåtanlegget.

FRIOMRÅDER (PBL § 25. 1 ledd nr. 4)

§ 9 Friområder

9.1 Turveg 1

Gjelder veg som går ned til naustområdet. Den følger i hovedtrekk en gammel gårdsveg og det tillates at den utbedres for sommertrafikk med traktor samt at det kan bygges snuplass/frastillingsplass nede ved nausta.

9.2 Turveg 2 og 3 (Gangveg/barnetråkk/snarveg)

Dette er en sti som følger terrenget gjennom FS 4 og FS 5.

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 6)

§ 10 Private veger

10.1 Veger innenfor reiselivsområdet, fritidsboliger og J & S-bruk er private. Veg 8 føres fram til fritidseiendommen gnr. 14/31-46.

§ 11 Campingplass 1 til 6

11.1 Bebyggelsesplan

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert område i samsvar med PBL § 28-2.

11.2 Campinghytter

Hyttene skal oppføres i 1 etasje over terreng. Fundamentering kan utføres direkte på stabil grunn med søyler eller planert, støpt plate.

Det skal legges vekt på god terrengtilpassing med naturlig fargebruk (jord-farger), bruk av tre og skifer/torv som taktekking.

Verdifulle trær og busker skal vernes.

Det kan ikke settes opp gjerder eller andre hindringer for fri ferdsel.

11.3 Campingvogner

Vogn og bil skal plasseres i filer. Caravanplassene skal ha en størrelse på min 8 x 13 meter og det skal være minst 3 meter avstand mellom hver camping-vogn. Det skal være strømuttak til hver plass.

11.4 Campingplass 5 kan det plasseres 4 hytter som vist på plankartet

§ 12 Friluftsområder 1 til 6

12.1 Generelt

Friluftsområder skal nyttes til lek og sport. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet. Det tillates at det legges turveger gjennom området.
Innenfor de begrensningene som terrenget setter skal det legges til rette for funksjonshemma brukere.
I friluftsområder som ligger til sjø skal det ikke være høve til inngrep.

§13 Friluftsområde i sjø 1 og 2

13.1 Badeområde

Reservert område for svømming skal markeres med flytebøyer for å sikre badeområdet mot småbåttrafikken.
Løyve etter hamne og farvannslova må foreligge før tiltak kan iverksettes.
Friluftsområde i sjø og strandlinje mot friluftsområder skal være uten inngrep/tiltak.

§14 Privat småbåtanlegg

14.1 Småbåthavn.

Det åpnes her for utlegging av flytebrygger etter egen søknad
Løyve etter hamne og farvannslova må foreligge før tiltak kan iverksettes.

§15 Frisiktsoner ved veg

15.1 Det tillates ikke beplantning eller gjerder som er høgere enn 0,5 meter

§16 Spbv – Automatisk freda kulturminne

16.1 Fjerning av skog kan godtas, men ingen videre opparbeiding av området. Ingen fysiske inngrep kan gjøres i grunnen.

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

§17 Felles lekeareal, lekeplass 1

17.1 Bruk

Den er lekeplass for mindre barn med sandkasse og lekeapparater.
Samtlige huseiere innenfor reguleringsområdet kjøper seg inn i arealet og deltar i opparbeidelse og innkjøp av apparater. Dette legges inn i tomtekjøpet og administreres av utbygger.

17.2 Terrassering

Det åpnes for at lekeplassen kan terrasseres slik at det blir flate områder der lekeapparater kan plasseres. Det skal søkes særskilt om dette.

17.3 Ferdigstilling

Lekeplass 1 skal være ferdig opparbeidet når bustadfeltet blir tatt i bruk.

§18 Felles parkeringsplass

18.1 Parkeringsplassen er disponert av hyttene i Campingplass 5

§19 Felles avkjørsel

19.1 Avkjørsel til de 2 sydøstligste tomtene i FS 8

utarbeidet av: KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS

Vedtekter

for

Sameiet «Håhjemsvik KS 2»

Gnr. 14, Bnr. 264 i Skodje Kommune

§ 1 **Definisjoner**

Sameiet «Håhjemsvik KS 2», Gnr. 14, Bnr. 264 består av 5 boligseksjoner

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i.h.t. seksjoneringsbegjæringen – gjelder både inne- og eventuelle utearealer.

§ 2 **Ansvar**

For sameiets forpliktelser har den enkelte sameier ansvar i forhold til sin sameiebrøk, og i samsvar med de bestemmelser som følger av denne avtale, jf. Eierseksjonslovens § 24.

§ 3 **Disponering**

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende rettigheter og plikter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne forpliktet til å delta i arbeidet selv. Styret kan pålegge de sameiene som ikke deltar å betale er rimelig økonomisk vederlag til sameiet.

Det er sameiets styre som bestemmer fargevalg på alle utvendige flater (bygningskroppen, karmer, veranda m.v.).

Fast parkering skjer på den enkeltes særareal. Gjesteparkering skjer på avsatte plasser på fellesarealene som administreres av velforeningen.

§ 4 **Fellesutgifter**

Med unntak av de som måtte følge av denne avtale skal utgifter til drift av eiendommen, felles vedlikehold m.v. fordeles mellom sameierne i.h.t. deres sameiebrøk slik den fremkommer av seksjoneringsbegjæringen. (BRA)

Hver sameier innbetaler på grunnlag av vedtatt årsbudsjett, et halvårlig a-konto-beløp den 1. i hvert halvår (1.1 og 1.7) til dekning av løpende fellesutgifter.

Sameiets styre kan pålegge at det skal opparbeides et vedlikeholdsfond for sameiet.

Sameiets styre er ansvarlig for at eiendommen er brannforsikret m.v. Dette gjelder ikke innboforsikring, som er den enkelte sameiers ansvar.

§ 5 **Sameiermøte**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder.

På sameiermøtet har hver av seksjonene en stemme. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

§ 6 **Sameiets styre**

Sameiet skal ha et styre på tre personer som velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styrets leder. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

§ 7 **Vedlikehold og drift**

Det gjelder følgende hovedrammer for fordeling av kostnadene med drift- og vedlikehold av eiendommene;

- Alle kostnader fordeles i.h.t. bestemmelsen i pkt 4, det vil si etter den enkelte leilighets størrelse, det vil si m2 målt som BRA-areal.

§ 8 **Øvrige bestemmelser**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse, og utfyller disse vedtekter.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Friisvegen 5B, 6260 Skodje
Gnr. 514, Bnr. 264, Snr. 4, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
