PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

GOMERVEGEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Årsregnskap og budsjett

Vedtekter

Husordensregler

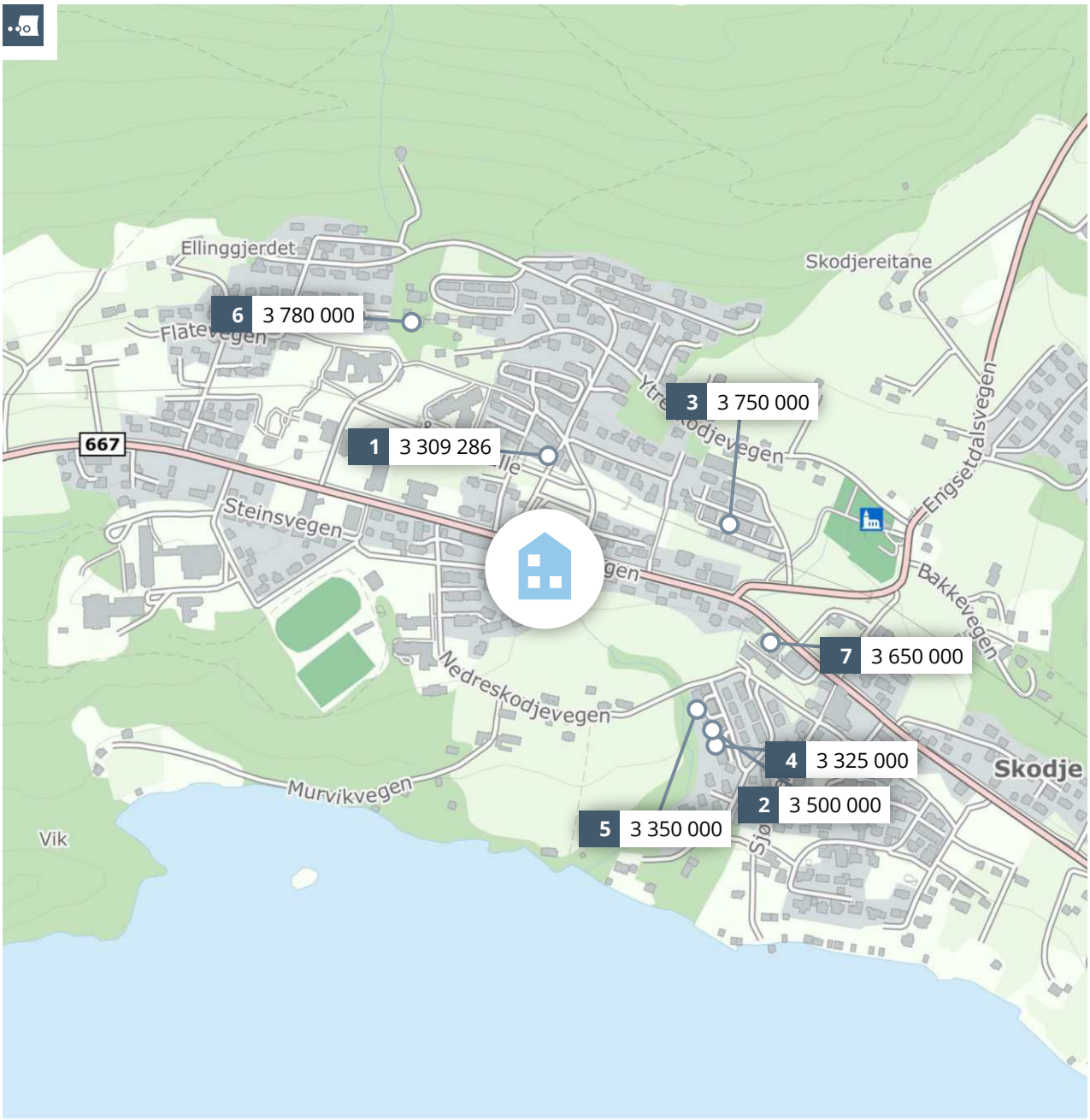
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GOMERVEGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 30.04.2026

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

Gomervegen 15, 6260 SKODJE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 524 BNR 121 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKODJE YTRE

Verdivurdert til

3 950 000

-	3 950 000	49 375
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	8 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	4 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ådalen alle 2 78 m² 2008 2. etg 2 sov	11.12.2025	2 690 000	**3 300 000**	9 286	3 309 286	**42 427**
2 Korsveggarden 37 78 m² 2010 1. etg 2 sov	12.11.2025	3 300 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**44 872**
3 Nilsgarden 9 85 m² 2018 1. etg 2 sov	16.10.2025	3 300 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**44 118**
4 Korsveggarden 31 78 m² 2009 2. etg 2 sov	26.09.2025	3 200 000	**3 325 000**	0	3 325 000	**42 628**
5 Korsveggarden 49 79 m² 2010 2. etg 2 sov	31.08.2025	3 300 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**42 405**
6 Nihusbakken 22 B 86 m² 2023 1. etg 2 sov	16.06.2025	3 780 000	**3 780 000**	0	3 780 000	**43 953**
7 Skodjevegen 416 87 m² 2015 3. etg 2 sov	22.05.2024	3 700 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**41 954**

Flott eierleilighet i 2.etasje av sørvendt bygg fra 2013. Eiendommen ligger fint til midt i Skodje sentrum med gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Det medfølger 2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg, og det er heisadkomst opp til leiligheten. Sørvendt veranda med nydelige sol- og utsiktsforhold.

Leiligheten holder en meget god standard og er blitt godt vedlikeholdt. Her har man blant annet kvaliteter som balansert ventilasjon, elektriske markiser, godt med lagringsplass i både intern og ekstern sportsbod, samt en praktisk planløsning.

Kjøkkenet fra Sigdal har lyse profilerte fronter og en benkeplate av heltre. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som indukjsonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og micro. Det er frittstående kjøleskap.

Badet er pent helfliset og har elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med baderomsmøbel, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

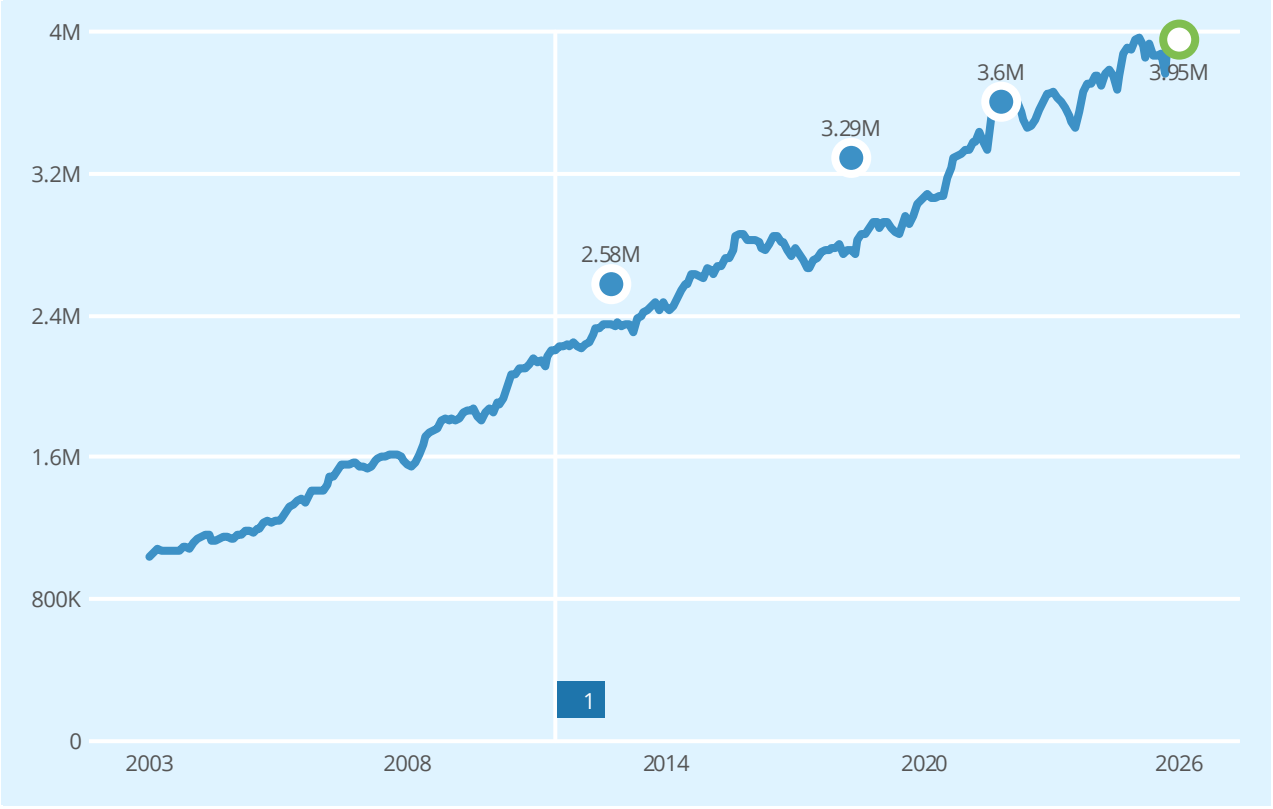
Det er to romslige soverom i leiligheten, hvorav hovedsoverommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.04.2022	27.04.2022	01.07.2022	3 490 000	3 600 005	0	3 600 005
27.03.2018	07.11.2018	17.12.2018	3 490 000	3 290 000	0	3 290 000
18.06.2013		18.06.2013	-	2 575 000	-	2 575 000

Leiligheter til salgs i 6260 SKODJE nå

1
leiligheter til salgs

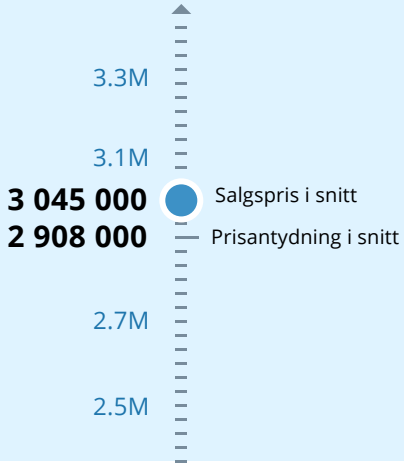


Annonsene har i snitt ligget ute i

10
dager

Leiligheter solgt i 6260 SKODJE siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

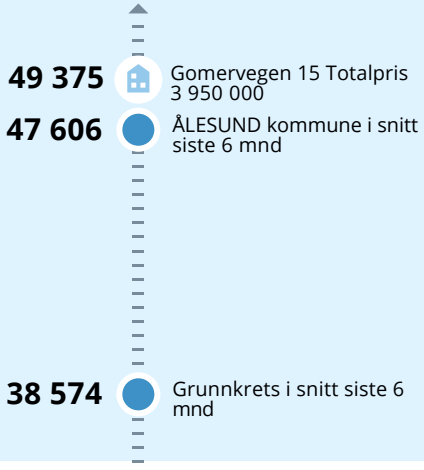


Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 4.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gomervegen 15 , 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 524, bnr. 121, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1114 **Eiendomsverdi ref nr:** AI9697

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52602550

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.

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer som er kledd med aluminium på utsiden og med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.
Det er montert porttelefon i gang.

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk i malt metall.
Det er lagt steinheller av betong på balkongdekke.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av de forskjellige bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.

Boligen har elementpipe.
Sotluke er lokalisert på stue.
Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +20 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.
Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg bak dusjsone på kjøkken.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er lokalisert på bod.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i gang.
Skjult installasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

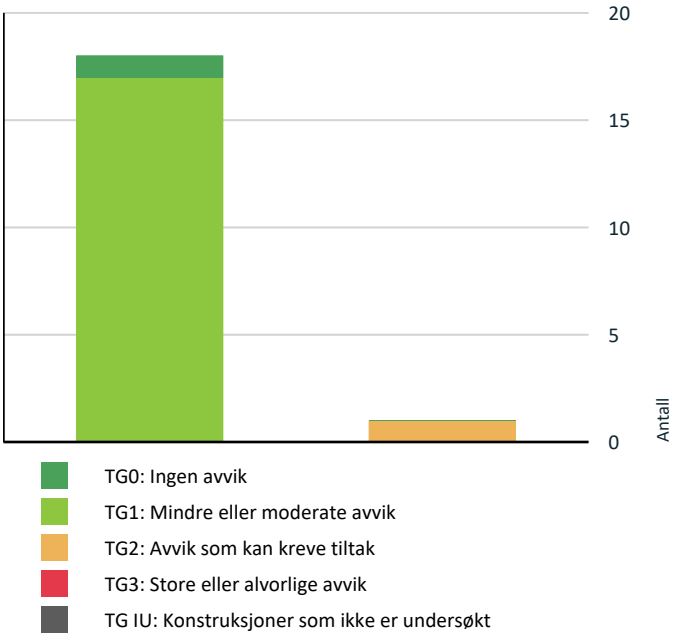
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Basert på byggemeldte tegninger datert 26.09.2011

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer som er kledd med aluminium på utsiden og med 2-lags glass.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.
Det er montert porttelefon i gang.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk i malt metall.
Det er lagt steinheller av betong på balkongdekke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Sotluke er lokalisert på stue.
Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +20 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.

Tilstandsrapport

Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk med synlig membran ved klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg bak dusjsone på kjøkken.

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

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Kursfortegnelse



Rørskap er lokalisert på bod.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert på bod.
Eier opplyser at filter er jevnlig skiftet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er lokalisert på bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i gang.
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.
   2013
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?
   Nei
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

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap er lokalisert i garderobeskap i gang.

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

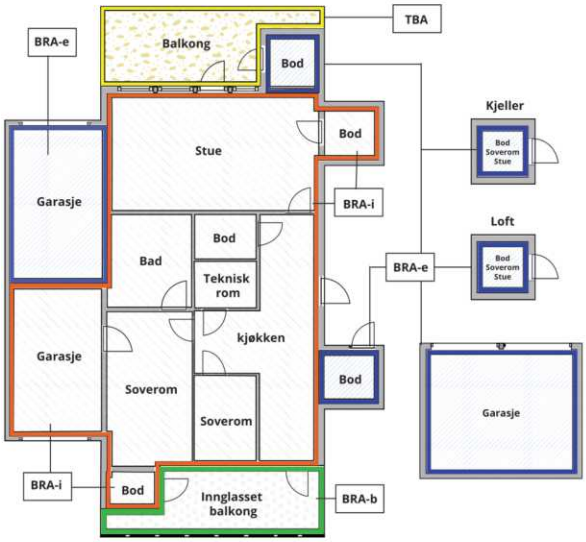
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	80			80	14
1. Etasje		8		8	
SUM	**80**	**8**			**14**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod på 8kvm.
Terrase- og balkongareal omfatter terrasse på 14kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 26.09.2011

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
25.3.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Rune Skodje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	524	121		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gomervegen 15

Hjemmelshaver
Bakken Reidun, Skodje Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med fin beliggenhet i Skodje sentrum, 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 ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med asfalterte gangstier, parkeringsarealer, natursteinsmurer og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	14.04.2026		Gjennomgått	25	Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/AI9697

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260087

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Skodje	Reidun Bakken

Gateadresse
Gomervegen 15

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 313260087

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

Beskrivelse: har ikke elbil og kjenner ikke til boksen, like bokser i felles garasje.

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: 313260087

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: 313260087

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: 313260087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Skodje	c2c245b8708625e1d326c7c6515564a08c49d381	16.04.2026 17:39:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Bakken	90d61fc68a54f39c18d24f0ae7c3771cc8a684bd	20.04.2026 11:53:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260087

→ 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

SKODJE KOMMUNE
6975/12 Sak BEL
07 NOV 2012
24/121 U
12/682

Begjæring 1) om:

- [x] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

Skjemaet returneres til:

Privatmegleren Signatur
Postboks 75. 6001 Ålesund

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1529	SKODJE	24	121		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	979442149	Møre Hus AS	

3. Begjæring

S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	125	B	13				25				37				49			
2	B	81	B	14				26				38				50			
3	B	87	B	15				27				39				51			
4	B	81	B	16				28				40				52			
5	B	113	B	17				29				41				53			
6	B	125	B	18				30				42				54			
7	B	81	B	19				31				43				55			
8	B	87	B	20				32				44				56			
9	B	81	B	21				33				45				57			
10	B	113	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere	974	= nevner:	974

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
5/10-2012	✓

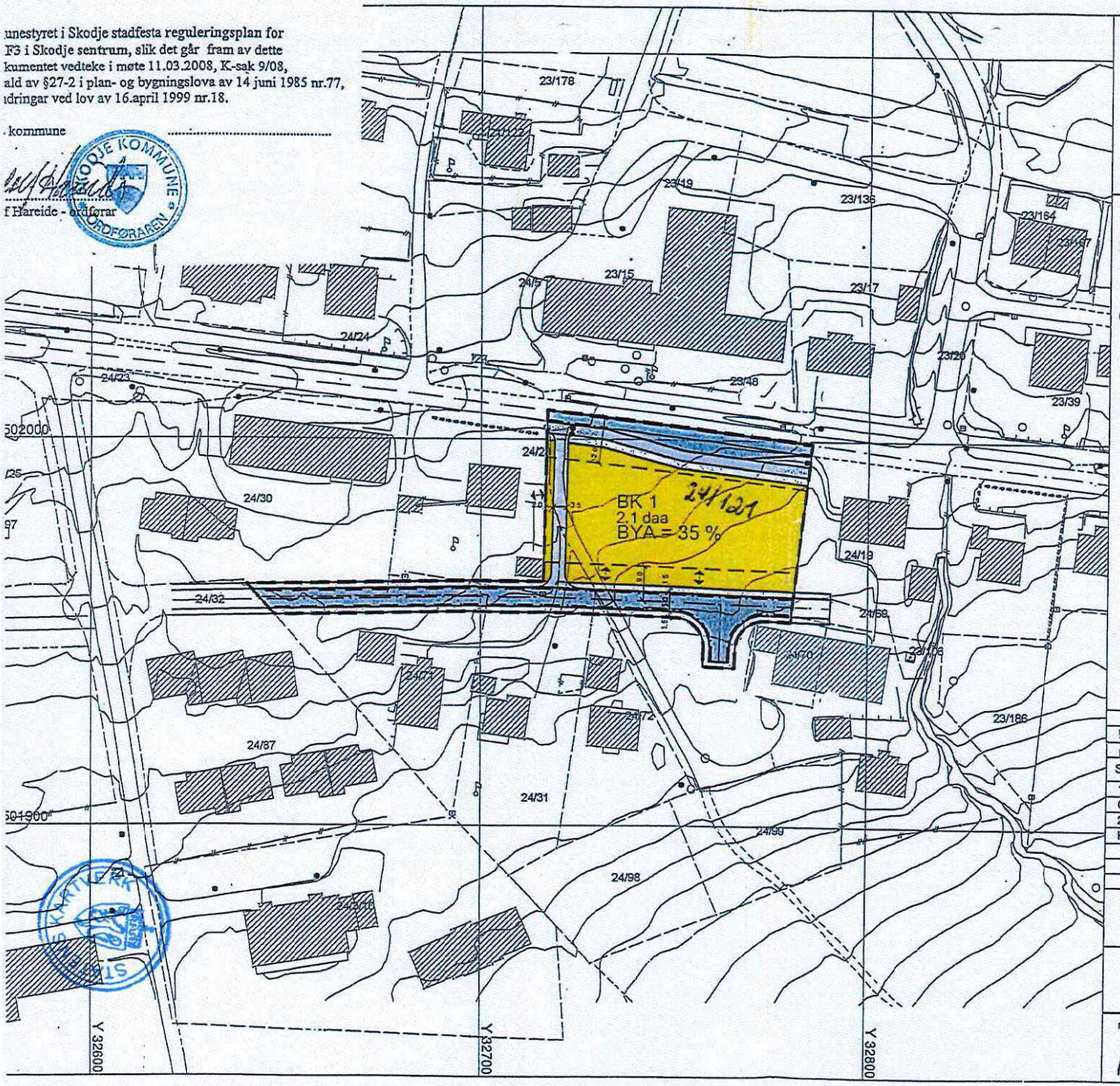
Rix Grafisk as 05.2005

STATENS KARTVERK

unestyret i Skodje stadfesta reguleringsplan for
F3 i Skodje sentrum, slik det går fram av dette
kumentet vedteke i møte 11.03.2008, K-sak 9/08,
ald av §27-2 i plan- og bygningslova av 14 juni 1985 nr.77,
idringar ved lov av 16.april 1999 nr.18.

. kommune .....

f Hareide - ordførar



TEGNFORKLARING

Pbl § 25 Reguleringsformål

Byggeområde - pbl § 25,1.ledd nr. 1

Konsentrert bustadbebyggelse gnr. 24 bnr. 121

Offentleg trafikkområde - pbl § 25, 1. ledd nr. 3

Køyreveg

Gang-/sykkelveg

Annan veggrunn

Linjesymbol

Plangrense

Formålsgrense

Regulert kant kjørebane

Målestokk 1:1000

Revisjon 01, gangveg			02.12.2007
Forslag, teikn. nr. 1			21.01.2007
Saksbehandling etter plan- og bygningslova			
1. gongs behandling i det faste planutvalet	Sak PS 10/07	10.04.2007	
Offentleg ettersyn, merknadsfrist 28.05.2007			
2. gongs behandling i det faste planutvalet	Sak PS 12/08	27.02.2008	
Kommunestyret, planvedtak	Sak KST 9/08	11.03.2008	

SKODJE KOMMUNE

Reguleringsendring for

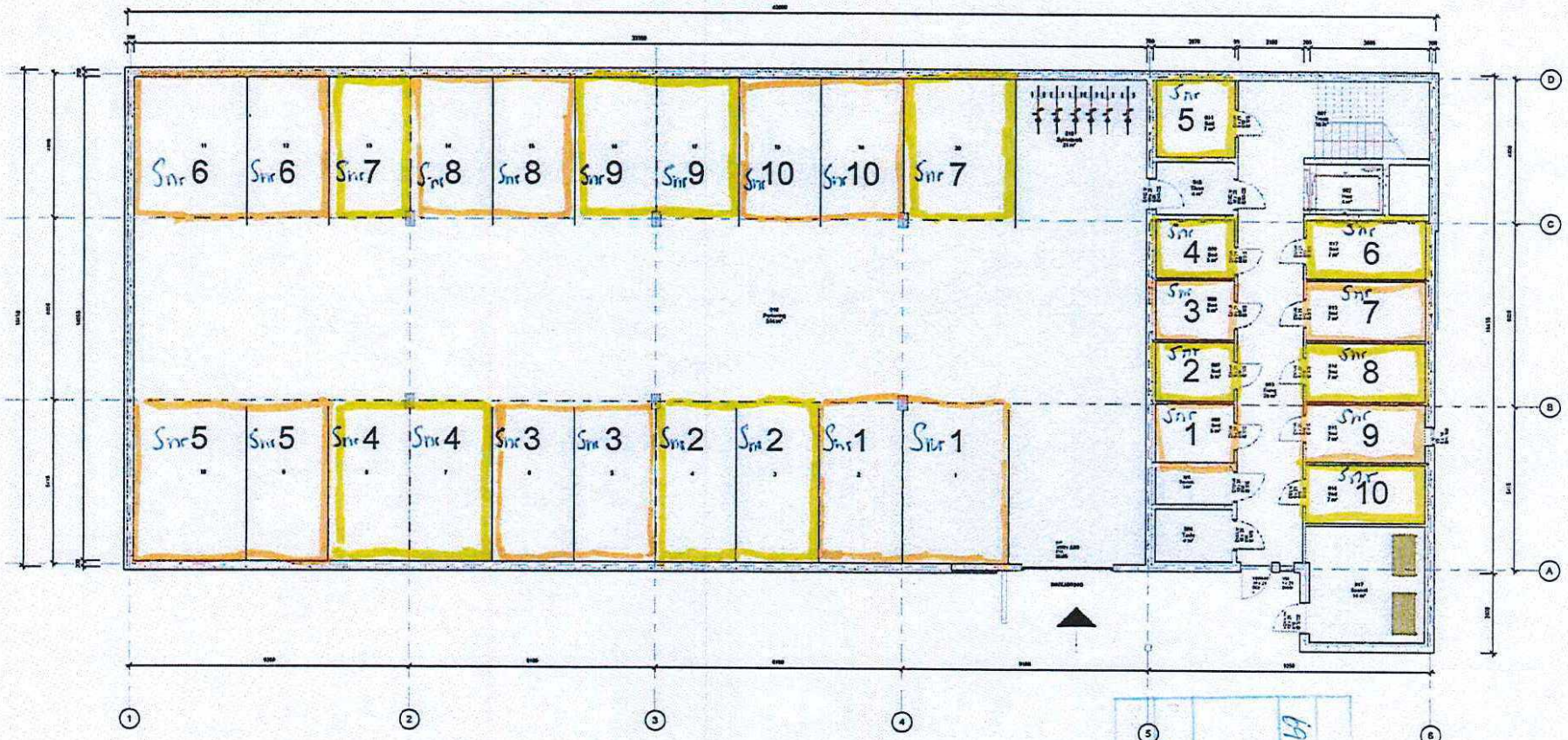
Del av F3 i Skodje sentrum

Plan utarbeidet av:

Provar Postb. 8034 Spjelkavik 6022 ÅLESUND

Teikning nr: 1

Dette er tilleggsareal til seksjonene 1-10.



1104 | 11 | 5

Underetasje

69/15/2
24/121/12/6 82
0 1 NOV 2012

Møre Hus AS

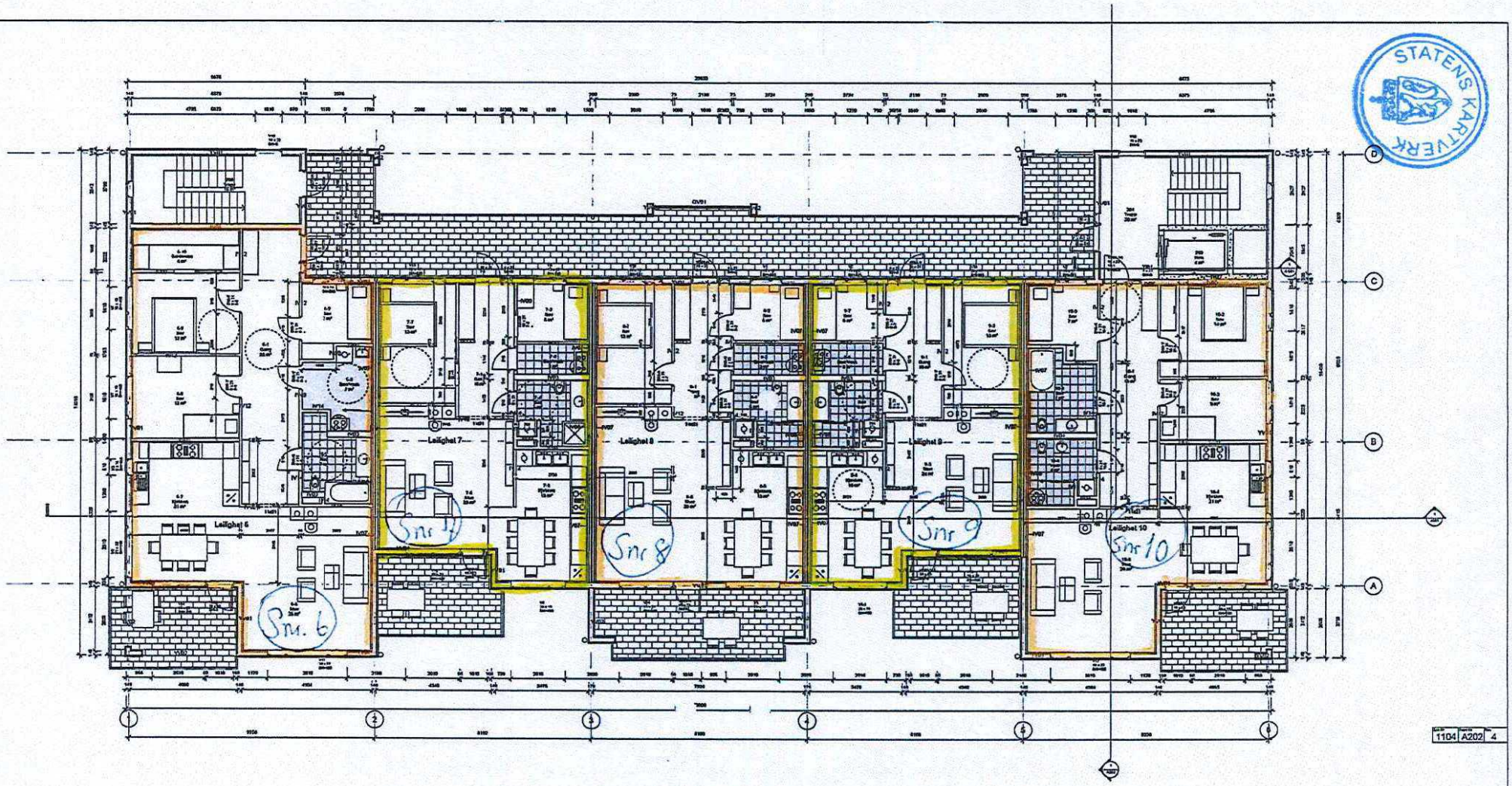
SENTRUMGARDEN Gnr 24 Bnr 1

Oversiktstegning - Parkeringskjeller/Boder

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

ARK	1104	11	
RIB			
RIV			
RIE			

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

1104 | A202 | 4

YTTERVEGGER:

YV 01 YV 02 YV 03

YV 04 YV 05 YV 06 YV 07

INNERVEGGER:

IV 01 IV 02 IV 03 IV 04 IV 05 IV 06 IV 07 IV 08

IV 09 IV 10 IV 11 IV 12 IV 13 IV 14 IV 15 IV 16

Veggskjema
1 : 20

IKKJE I MÅLESTOKK

2. etasje

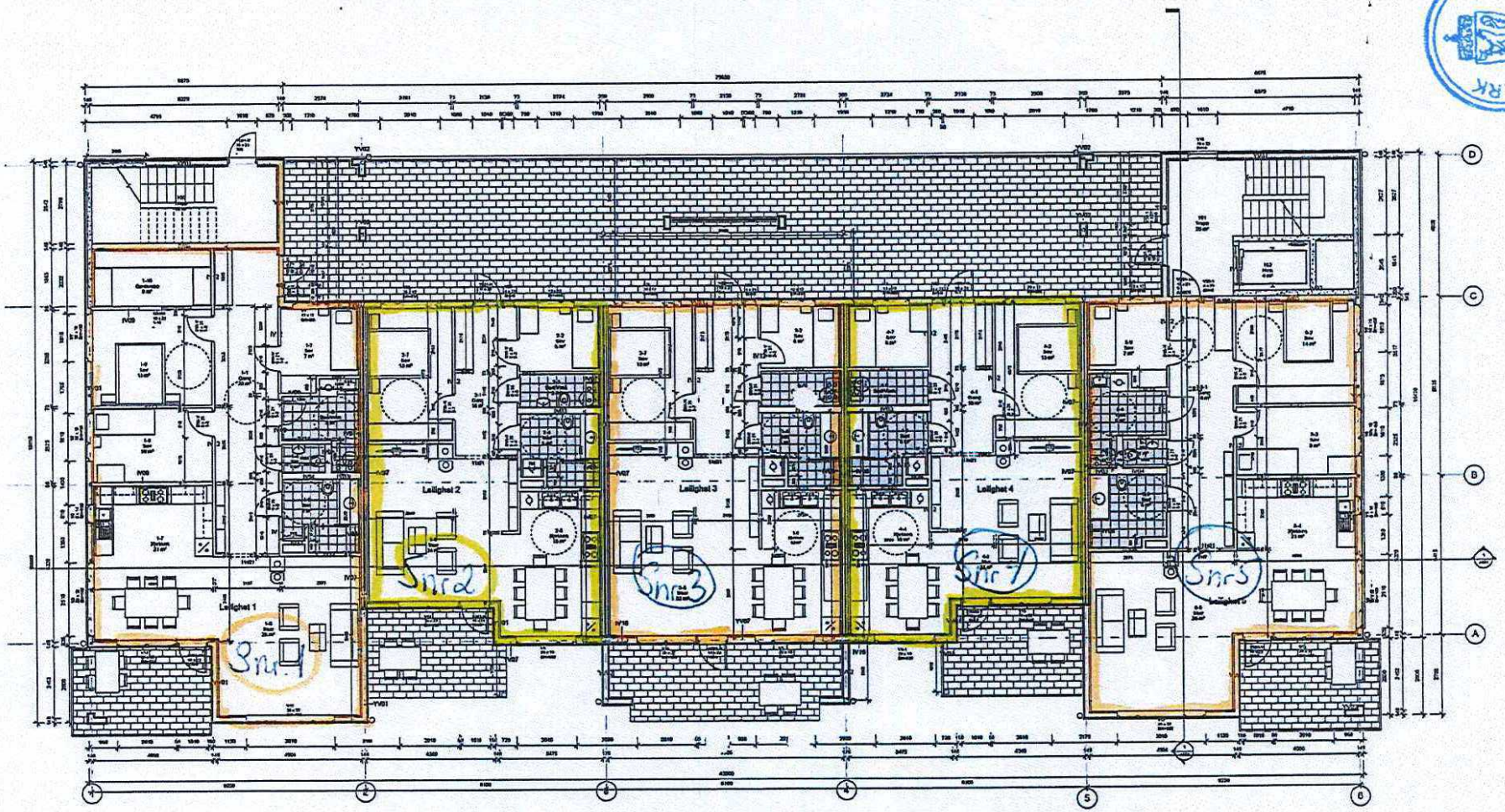
Møre Hus AS

SENTRUMGARDEN Gnr 24 Bnr 1

2. Etasje — 4

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

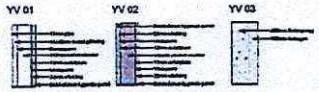
ARK	1104	A202	
RIB			
RIV			
RIE			



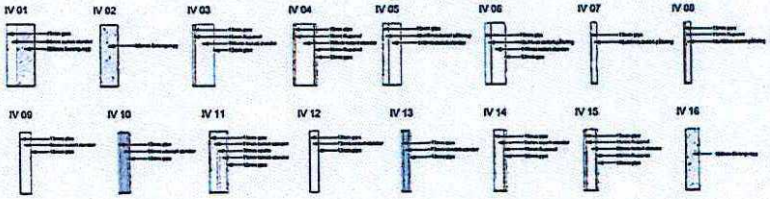
STATENS KARTVERK

1104 | A201 | 4

YTTERVEGGER:



INNERVEGGER:



Veggskjema
1:20

1. etasje

Møre Hus AS

SENTRUMGARDEN Gnr 24 Bnr 1

1. Etasje

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

ARK	1104	A201	
RIB			
RIV			
RIE			

enova

Energiattest



Adresse	
Gomervegen 15, 6260 SKODJE	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285476**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300286159**
Gårdsnummer **524**	Bruksnummer **121**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
120,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
117,38 kWh/m²	**9 390 kWh**

Årsregnskap 2025
for
Sameiet Sentrumsgarden

Organisasjonsnr. 911 650 991

Utarbeidet av:

AS STETTE DATA
AUT. REGNSKAPSFØRERSELSKAP

SAMEIET SENTRUMSGARDEN
911 650 991

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		477 916	456 122
Sum driftsinntekter		**477 916**	**456 122**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-333 155	-272 355
Sum driftskostnader		**-333 155**	**-272 355**
Driftsresultat		**144 761**	**183 767**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 252	20
Sum finansinntekter		**7 252**	**20**
Netto finans		**7 252**	**20**
Årsresultat		**152 013**	**183 787**
Overføringer			
Annen egenkapital		152 013	183 787
Sum overføringer		**152 013**	**183 787**

SAMEIET SENTRUMSGARDEN
911 650 991

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		19 035	18 627
Sum fordringer		**19 035**	**18 627**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 580	223 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**374 580**	**223 193**
Sum omløpsmidler		**393 616**	**241 820**
SUM EIENDELER		**393 616**	**241 820**

SAMEIET SENTRUMSGARDEN
911 650 991

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		365 121	213 108
Sum opptjent egenkapital		**365 121**	**213 108**
Sum egenkapital		**365 121**	**213 108**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 815	22 848
Annen kortsiktig gjeld		5 680	5 864
Sum kortsiktig gjeld		**28 494**	**28 712**
Sum gjeld		**28 494**	**28 712**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**393 616**	**241 820**

SKODJE, 16.01.2026

Inge Harald Strømmen
styrets leder

Jan Arne Solevågseide
styremedlem

Johan Eldar Stavset
styremedlem

Jorunn Margreta Hjelme Staurset
styremedlem

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3603 L3- Johan Stavset fellesutgifter	45 731,00	43 635,00
3604 L10- Tove og Inge Strømmen fellesutgifter	47 051,00	44 955,00
3605 L5- Jorunn og Tor Staurset fellesutgifter	47 051,00	44 955,00
3606 L6- Magnar Flaate fellesutgifter	47 711,00	45 615,00
3607 L1- Reidunn Solevågseide fellesutgifter	47 711,00	45 615,00
3608 L 4- Dagny Indreeide felleskostnader	45 443,00	43 347,00
3609 L8- Anne Jorunn Leikanger fellesutgifter	45 731,00	43 635,00
3610 L7- Skillestad fellesutgifter	45 443,00	43 347,00
3611 L2- Odd Rune Midtlid fellesutgifter	45 443,00	43 347,00
3612 L9- Reidun og Rune Skodje	45 443,00	43 347,00
3630 Inntekter strøm	15 158,10	14 324,04
	477 916,10	**456 122,04**
Sum driftsinntekter	**477 916,10**	**456 122,04**
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	-43 200,00	-40 650,00
6340 Lys, varme	-32 743,62	-30 306,41
6360 Renhold	-24 645,00	-7 168,80
6370 Brøyting	-8 125,00	-10 000,00
6390 Annen kostnad lokaler	-1 099,50	0,00
6420 Leie datasystemer	-5 162,50	-5 501,00
6520 Utstyr ikke aktivert	-6 057,03	0,00
6540 Inventar	0,00	-2 293,93
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-93 293,25	-61 724,69
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-5 966,56	-5 694,94
6630 Vedlikehold uteområde	-1 672,00	-2 987,10
6640 Drivstoff maskiner og utstyr	0,00	-136,54
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	-9 507,50	-9 507,50
6907 Internett	-65 880,00	-65 880,00
7400 Kontingent, fradragsberettiget	-2 200,00	-2 130,00
7500 Forsikringspremie	-27 928,00	-23 281,66
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	-187,60	-188,60
7770 Bank- og kortgebyr	-5 487,50	-4 904,00
	-333 155,06	**-272 355,17**
Sum driftskostnader	**-333 155,06**	**-272 355,17**
Driftsresultat	**144 761,04**	**183 766,87**

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Annen renteinntekt		
8051 Renteinntekt bank	7 252,00	20,00
	7 252,00	**20,00**
Sum finansinntekter	**7 252,00**	**20,00**
Netto finans	**7 252,00**	**20,00**
Årsresultat	**152 013,04**	**183 786,87**
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	152 013,04	183 786,87
	152 013,04	**183 786,87**
Sum overføringer	**152 013,04**	**183 786,87**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Andre kortsiktige fordringer		
1720 Forskuddsbetalte kostnader	16 470,00	16 470,00
1743 Forskuddsbetalte forsikringer	2 565,34	2 157,34
	19 035,34	**18 627,34**
Sum fordringer	**19 035,34**	**18 627,34**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd 3910.47.33569	73 457,24	72 089,08
1921 Bankinnskudd 3910.49.89180	1 123,00	1 104,00
1922 Bankinnskudd 3905.31.85707	300 000,00	0,00
1925 Bankkonto 3905.27.29118	0,00	150 000,00
	374 580,24	**223 193,08**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**374 580,24**	**223 193,08**
Sum omløpsmidler	**393 615,58**	**241 820,42**
Sum eiendeler	**393 615,58**	**241 820,42**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-365 121,18	-213 108,14
	-365 121,18	**-213 108,14**
Sum opptjent egenkapital	**-365 121,18**	**-213 108,14**
Sum egenkapital	**-365 121,18**	**-213 108,14**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-22 814,73	-22 848,28
	-22 814,73	**-22 848,28**
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-3 847,00	-3 847,00
2910 Gjeld til ansatte og eiere	0,00	-105,80
2955 Påløpt strøm	-1 832,67	-1 911,20
	-5 679,67	**-5 864,00**
Sum kortsiktig gjeld	**-28 494,40**	**-28 712,28**
Sum gjeld	**-28 494,40**	**-28 712,28**
Sum egenkapital og gjeld	**-393 615,58**	**-241 820,42**

Forslag til Budsjett 2026 Sameiget Sentrumsgarden.												
Fellesutgifter eks. forsikring		**Pr år**	**Pr. mnd**		**Regnskapskonto**							
Serviceavtale nødlys/elanlegg		30000	2500		6600							
Serviceavtale garasjeport		7500	625		6600							
Strømforbruk årlig felles		36000	3000		6340							
Regnskapsføring		21238	1770		6420 - 6700 - 7770							
Leievask		28000	2333									
Renovasjon felles (komm. avg.)		52000	4333		6320							
Brøyting		11000	917		6370							
Godtgjerdsle styreleiar		0	0									
Avsetting til vedlikehold		100000	8333									
Serviceavtale heis		15000	1250		6600							
Heis, årsgebyr og diverse		10000	833		6600							
Rensing ventilasjon 1/5		5000	417									
Serviceavtale ventilasjon		20000	1667		6600							
Plen, beplantning div.		6000	500		6620							
Tafjord Connect		70000	5833									
Diverse utg.		26600	2217		6360 - 6540 - 7400 - 7710 - 7720							
Sum eks. forsikring		**438338**	**36528**									
Utg. eks. forsikring			**Pr. mnd**									
Pr. leilighet			**3653**									
Forsikring årspris		**50000**										
Forsikring	Andel	Pr. år	Pr. mnd									
L1	12,87	6435	536									
L2	8,33	4165	347									
L3	8,92	4460	372									
L4	8,33	4165	347									
L5	11,55	5775	481									
L6	12,87	6435	536									
L7	8,33	4165	347									
L8	8,92	4460	372									
L9	8,33	4165	347									
L10	11,55	5775	481									
Totalt	100	50000	4167									
Sum utgifter pr. år		**488338**										
Fellesutgifter pr. leilighet												
	L1	**L2**	**L3**	**L4**	**L5**	**L6**	**L7**	**L8**	**L9**	**L10**		
Månedlig utgift eks.fors.	3653	3653	3653	3653	3653	3653	3653	3653	3653	3653		
Forsikring	536	347	372	347	481	536	347	372	347	481		
Husleie pr, mnd.	**4189**	**4000**	**4024**	**4000**	**4134**	**4189**	**4000**	**4024**	**4000**	**4134**	488338	

VEDTEKTER FOR SAMEIET

«SENTRUMGARDEN»

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Sentrumgarden. Sameiet består av 10 boligseksjoner og kjelleretasje med parkeringsplasser og boder i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse beregnet på BRA og avrundet til nærmeste hele kvm. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av sameiets eiendom i Skodje kommune, med gårds- og bruksnummer 24/ 121 med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT / RETT TIL BRUK

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 22. Sameierne har ikke forkjøpsrett.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Leiligheter i første etasje får uteareal/ terrasse på bakkeplan tilknyttet leiligheten.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen. Utvendige endringer er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiets styre og evt bygningsmyndigheter.

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiet, eller sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne i henhold til slik oppdeling: Felleskostnader fordeles etter eierbrøk. Unntak for enhetsbaserte tjenester som eksempelvis renhold.

Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til 1G som er folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet samt for elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Sameiet vil eie og drifte fellesarealer, samt felles vann- og avløpsledninger. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vann- og avløpsledninger frem til kommunalt anlegg vil være sameiets eiendom og ansvar i forhold til fremtidig drift.

8. PARKERINGSPLASS OG BOD

Sameiet har felles kjelleretasje. Alle seksjoner i sameiet har to parkeringsplasser og en bod i kjelleren.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, med unntak av det første året hvor minst 1 av styremedlemmene har ett års funksjonstid. Dette for sikre kontinuitet i styret. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Styret skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

12. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære sameiermøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets årsberetning
b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

16. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

18. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Sameier på under 21 seksjoner, har ingen plikt til, men kan med alminnelig flertall velge å ha revisor. I så fall skal revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg.

19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Huseierforsikring tegnes samlet i sameiets navn. Innboforsikring skal/må tegnes av den enkelte sameier. For det tilfellet at en sameier, evt. framleietaker, utløser sameiets felles forsikring for skader oppstått i egen bruksenhet, belastes sameieren for forsikringens egenandel. Om en sameier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne sameieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis.

20. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten, eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

21. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Husordensreglar for Sameiget Sentrumsgarden

1. **Føremålet med husordensreglane.**
   For å halde på, og utvikle vidare eit godt bomiljø i Sameiget Setrumsgarden, skal følgjande husordensreglane følgjast.
   Reglane bygg på en avveging mellom omsynet til den einskilde sameiger sitt sjølvstende og fridom på den eine sida, og omsynet til de øvrige bebuarane og sameiget som heilheit på den andre sida.

2. **Sameigars plikt.**
   Sameiger plikter å følgje husordensreglene, og er ansvarleg for at disse vert overhaldne av husstanden, besøkjande og eventuelle leigetakarar.

3. **Ro og orden.**
   Alle bebuarar og gjester plikter å sørgje for ro og orden i og utanfor bustaden, samt på ute- og fellesområde slik at de ikkje er til sjenanse for andre.
   Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det vere nattero, og støyande aktivitetar må ikkje finne stad verken i bygningen, balkongane eller i fellesareala.
   Det skal vises aktsemd ved bruk av TV og musikkanlegg.

4. **Fellesareal.**
   Fellesareal innandørs og utandørs, her under m.a. trappeoppgang, fellesrom mellom leilegheitene og heis, korridorar og utandørs areal må ikkje unødig nyttast til plassering av gjenstandar, slik som til dømes syklar, andre personlege eigedeler eller liknande. Rømingsvegar må ikkje sperrast, heller ikkje midlertidig. Garasjeplass, bod eller nærare anvist plass i garasja kan nyttast til slike plasseringar, dersom dei ikkje er til sjenanse for andre bebuarar. Utan samtykkje frå styre skal det heller ikkje plasserast pyntegjenstandar, bilete eller liknande på veggar eller i fellesareala.

   Utan samtykkje frå styret er det ikkje tillate å endre utsjånad på eller skifte ut vindauga eller utgangsdør, listverk eller andre bygningsdelar med front mot fellesareal.
   Like eins å montere parabolantenne, lykter, markiser/baldakinar eller liknande. Dette gjelder også på balkong. Samtykkje kan ikkje nektast utan

sakleg grunn. Eit sentralt moment i denne vurderinga vil være omsynet til bygget sin felles fasade/heilheit og graden av synlegheit frå andre leilegheiter eller gateplan. Eventuell montering skal i tilfelle gjerast av kvalifisert personell.
Utover det som her er nemnt, må det ikkje føretakast nokon endringar eller monteringar i knytt opp mot fellesareal og fasade, utan at styret har gitt samtykkje på førehand.

Eigne retningslinjer for innglasing og utvendig solskjerming vart vedteke av styret 23/4-2015.

Utgangsdører skal haldast låst heile døgnet. Hugs også på naudutgangen i nordvestre delen av bygget.
Dører mellom garasje og innvendig fellesareal, svalgang og trappeområde, samt garasjeport skal vere lukka.

Vask av fellesareal.
Inntil vidare er bebuarane avtale seg i mellom om felles vask av fellesareal innvendig. Vasking går på omgang og skal skje ein gong pr. 14. dag.

5. Dyrehald.

Det er tillate å halde husdyr.

Ved dyrehald gjeld følgjande:
a) Eigar av husdyret skal straks fjerne ekskrementar som dyret måtte etterlate seg på sameiget sitt område.
b) Innanfor sameiget sitt område skal husdyr førast i band, samt haldast borte frå beplantningar.
c) Dyreholdet skal ikkje vere til sjenanse for bebuarane.

6. Boder.

Det er ikkje tillate å oppbevare eksplosive væsker eller liknande i bodene. Like eins er det forbode å oppbevare illeluktande stoff eller anna som kan sjenere andre bebuarar.

Det er tillate med kjøleskap/frys i bod så fremt installasjon/straumuttak er utført av autorisert fagperson og kopla til seksjonseigar sin eigen straummålar.

7. Indre orden.

Bebuarane plikter å sørgje for ro og orden i egen seksjon. Dette ansvaret gjeld også alle andre som sekjsonseigaren gir tilgjenge til bygget, ikkje valdar ubehag eller ulempe for de øvrige bebuarane.

Sameiger plikter til ein kvar tid å halde sin seksjon i tilfredsstillande byggteknisk stand. Endringar eller vedlikehald i seksjonen som krev fagkyndig personell skal utførast av fagkyndig, slik som for eksempel rørlegger-, gass og elektrikararbeider.

Grilling på balkongen eller verandaen må berre føretakast med gass- eller elektrisk grill. Bruk av kolgrill eller liknande er ikkje tillate.

Ved lengre fråvær plikter bebuarane å sørgje for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhøyrande boder. Rom med vassleidningar skal haldast nok oppvarma slik at vatn/rør ikkje frys.

Søppelkasser er plasserte i eige rom som er avkjølt. Ein forventar at alle tek del i ei aktiv kjeldesortering. Det vert oppmoda om at setje seg inn i reglane om kjeldesortering på renovasjonsselskapet Årim sine heimesider. Det viktigaste tek vi med her.

Papp og papir. I eigen dunk. Pappkasser må trykkast flate for å sikre at det vert plass til alle.

Plast. Rein eller reingjort plast i eigne plastsekker.

Matavfall. I samanknytte posar i eigen dunk.

Restavfall. Det som er mogleg må leggast i plastposar og knytast saman. Ved kast av større ting må det vurderast om det bør fraktast direkte til Bingsa. Dette er bebuaren sitt eige ansvar.

Glas og metall i eigen dunk. Glas og metall, boksar etc. skal ikkje leggjast i plastpose. Det skal kastast rett i dunken. Reingjord eller skylt.

Avfall skal ikkje setjast utanfor søppelkassene.

Kort til bruk på sorteringsanlegget på Bingsa heng i vaskerommet i kjellargangen. Det har til denne tid vore gratis å levere innanfor eit visst volum/vekt. Den som låner kortet må legge det på tilbake på plass same dag.

8. **Parkering.**

   Parkering skal skje på egne plassar i garasje. Ute skal parkering både av bebuarar og gjester skje på oppmerka gjesteparkering.

   Sameiget har i utgangspunktet ikkje eit dimensjonert anlegg for lading av elbilar. Inntil vidare må den som ønskjer å lade bilane sine, eller anna elektrisk utstyr, få løyve av styret til å lade i garasje.

   I garasje er det straumuttak kopla til felles straum. Den som får slikt løyve må rekne med å betale for eit stipulert straumforbruk.

9. **Utleige av leilegheiter, bod, eller parkeringsplass.**

   Sameigar plikter å melde fra til styret om utleige av leilegheit, bod eller parkeringsplass på førehand. Dette for å sikre at styret til ein kvar tid har oversikt over bebuarar og kven som har tilgang til sameiget. Tilsvarande gjeld leigetakar ved eventuell framleige. Seksjonseigar er ansvarleg for å føre nødvendig tilsyn og sørgje for at leigetakaren følger husordensreglene.

10. **Brannvern.**

    Sameiget har felles brannvarslingssystem som er seriekobla. Ved brannalarm skal bebuarane snarast kome seg ut og samlast på nordsida av bygget. Dersom det viser seg å vere falsk alarm, skal alarmen stillast av på tavla ved utgangsdøra i underetasje ved utgangsdør. Her står det instruksjon om korleis dette skal gjerast.

    Det finns ein sentralnøkkel innstøypt ved sida av døra til bossrommet på sørsida. Denne nøkkelen er berre tilgjengeleg for brannvesenet.

Husordensreglane skal handsamast på sameigar-/årsmøtet i 2021 som eiga årsmøtesak.

Vedteke på sameigemøte 16/3-2021

Kommune
SKODJE KOMMUNE TEKNISK AVDELING 6260 SKODJE

Ferdigattest

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

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Møre Hus AS Vatneeidet 6265 Vatne	Møre Hus AS Vatneeidet 6265 Vatne

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Remevegen 15/ Skodje	24	121		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Nybygg/ bustadblokk med 3 etasjer

Vedtak gjort av	Vedtak dato (åååå-mm-dd)	Saksnr.
Teknisk sjef	26.09.11	DS - sak 186/11

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.06.2013	jfr. gjennomføringsplan

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

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

Merknader

Ingen

Underskrift

Sted	Dato (åååå-mm-dd)	Stempel/underskrift
Skodje	14.06.2013	Frode Helland SKODJE KOMMUNE TEKNISK SJEF

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
ansvarleg søkjar	Møre Hus AS	Vatneeidet - 6265 Vatne

E-1

SKODJE KOMMUNE
A B
30 JUN 2011
A B
Sak: 11/525 Ark: 1



GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DEI EGASJONSMK DS 186 11
SKODJE KOMMUNE 26.09.11
Teknisk avd. TW Larsen

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

Boliger Skodje

Gnr 24 Bnr 1

Tegningnr. A106

Prosjektnr. 1010

Mål.

Fasade-Syd

Skisseprosjekt

Dato 10-03-2011

MØRE HUS

15.04.2011 15:39:34

E-2



11/525

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK DS 186/11
SKODJE KOMMUNE
Teknisk avd.
DATO 26/9 2011
TW Larsen

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

Boliger Skodje
Gnr 24 Bnr 1

Tegningnr. A107
Prosjektnr. 1010
Mål.

Fasade-Nord
Skisseprosjekt
Dato 10-03-2011

MØRE HUS

15.04.2011 15:39:41

E-3



GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK DS 186/11
SKODJE KOMMUNE 26/9-11
Teknisk avd. TW Løvoll

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

Boliger Skodje
Gnr 24 Bnr 1

Tegningnr. A108
Prosjektnr. 1010
Mål.

Fasade-Vest
Skisseprosjekt
Dato 10-03-2011

MØRE HUS

15.04.2011 15:39:47

E-4

30 JUN 2011
Saksnr. 11/525 Lnr. 1



GODKJENT PÅ DET VILKÅR SOM FREMGÅR AV DELEGASJONSSAK NR. DS 18/6/11
SKODJE KOMMUNE 20/9-11
Teknisk avd.

HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

Boliger Skodje
Gnr 24 Bnr 1

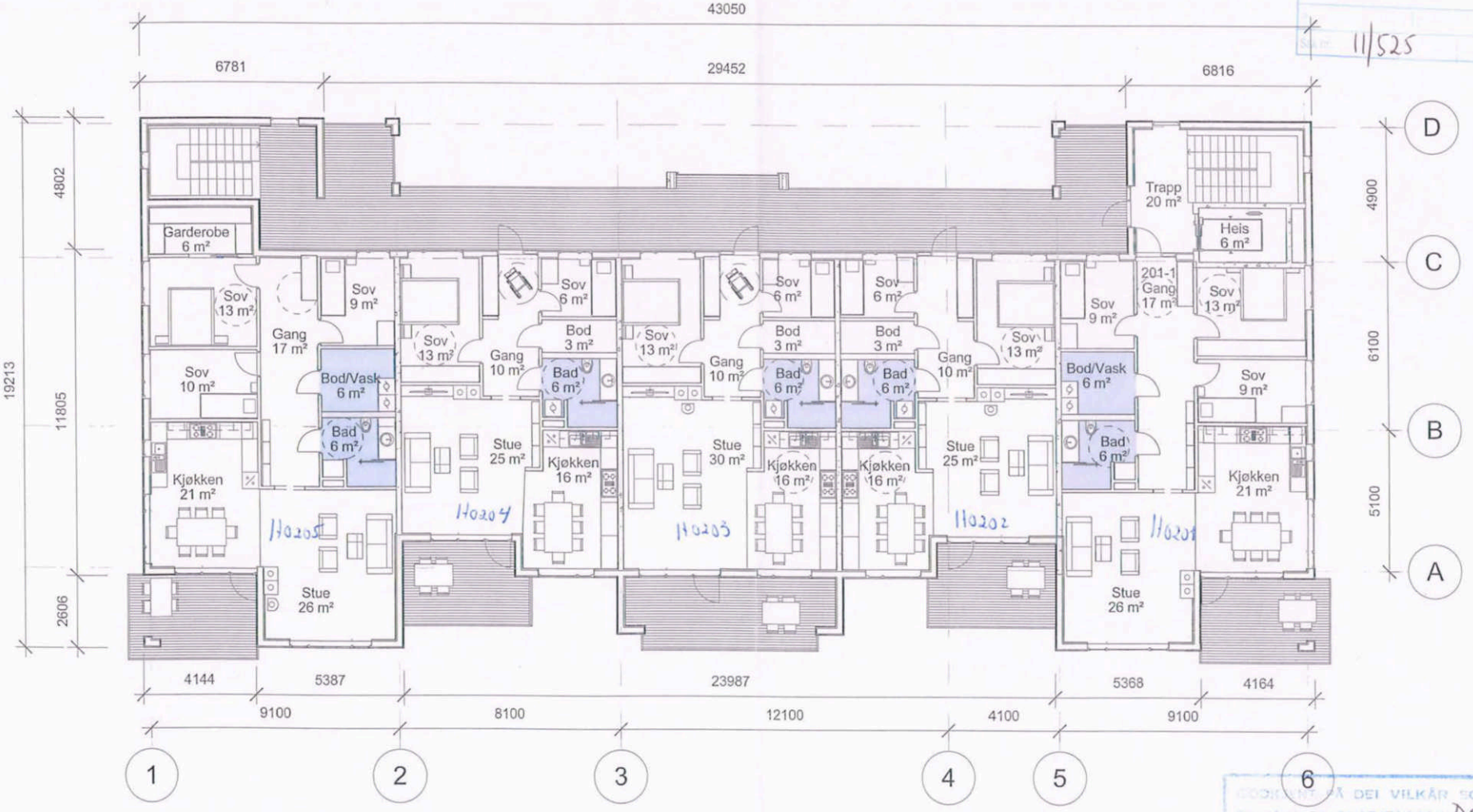
Tegningnr. A109
Prosjektnr. 1010
Mål.

Fasade-Øst
Skisseprosjekt
Dato 10-03-2011

MØRE HUS

15.04.2011 15:39:52

E-8



3.0 JUN 2011
11/525 1

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV TILLEGGSJONSSAK DS 186/11
DATO FERDIGSTILT DEN 26/9-11
SKODJE KOMMUNE
Teknisk avd.

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

Boliger Skodje
Gnr 24 Bnr 1

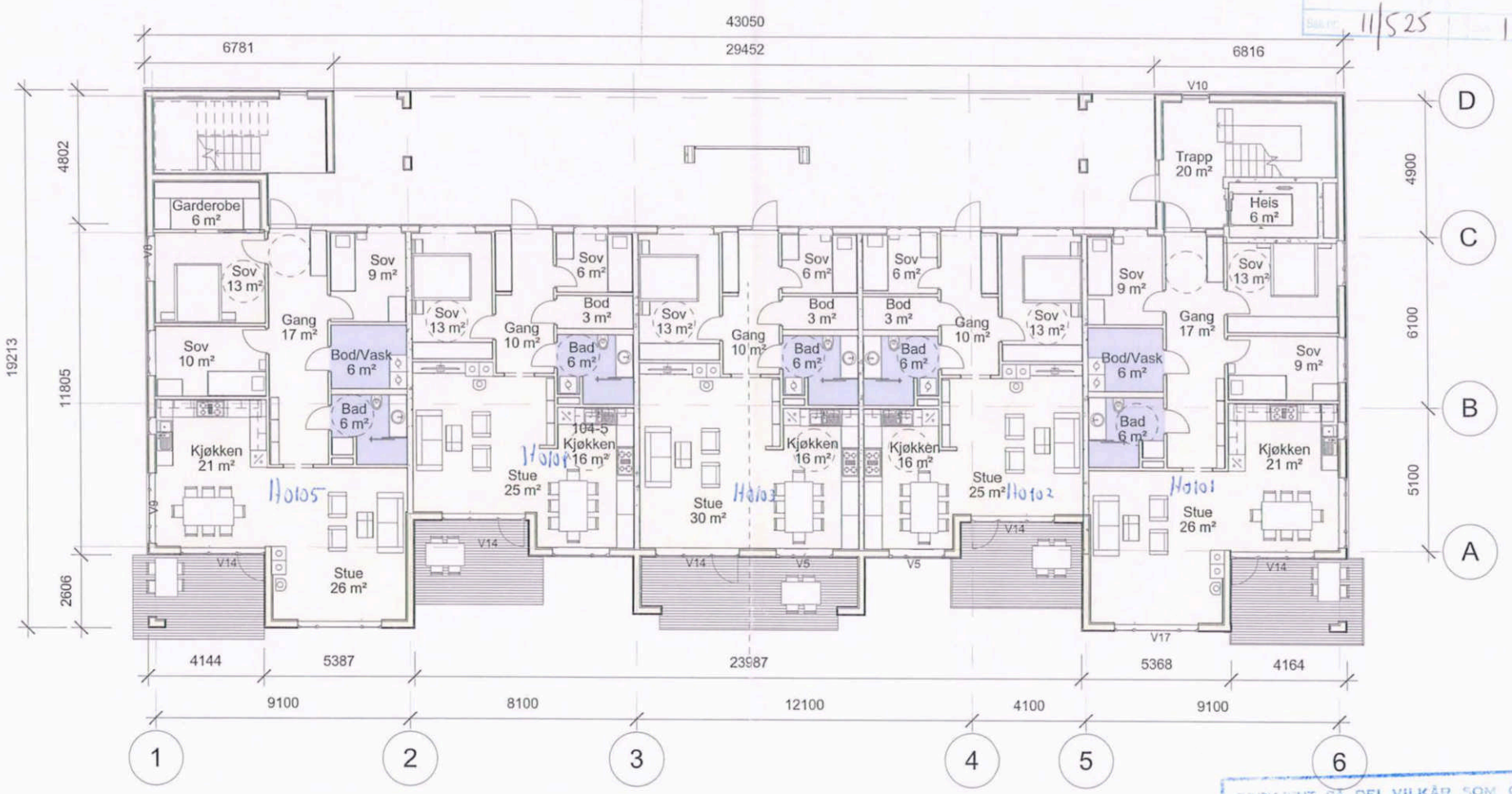
Tegningnr. A104
Prosjektnr. 1010
Mål. 1 : 150

Plan 2. etasje
Skisseprosjekt
Dato 10-03-2011

MØRE HUS

15.04.2011 15:39:27

E-7



30 JUN 2011
SAKSNR. 11/525 LØPENR. 1

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM I DELEGASJONSSAK DS 186/11
SKODJE KOMMUNE
Teknisk avd. 26.09.11

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

Boliger Skodje
Gnr 24 Bnr 1

Tegningnr. A103
Prosjektnr. 1010
Mål. 1 : 150

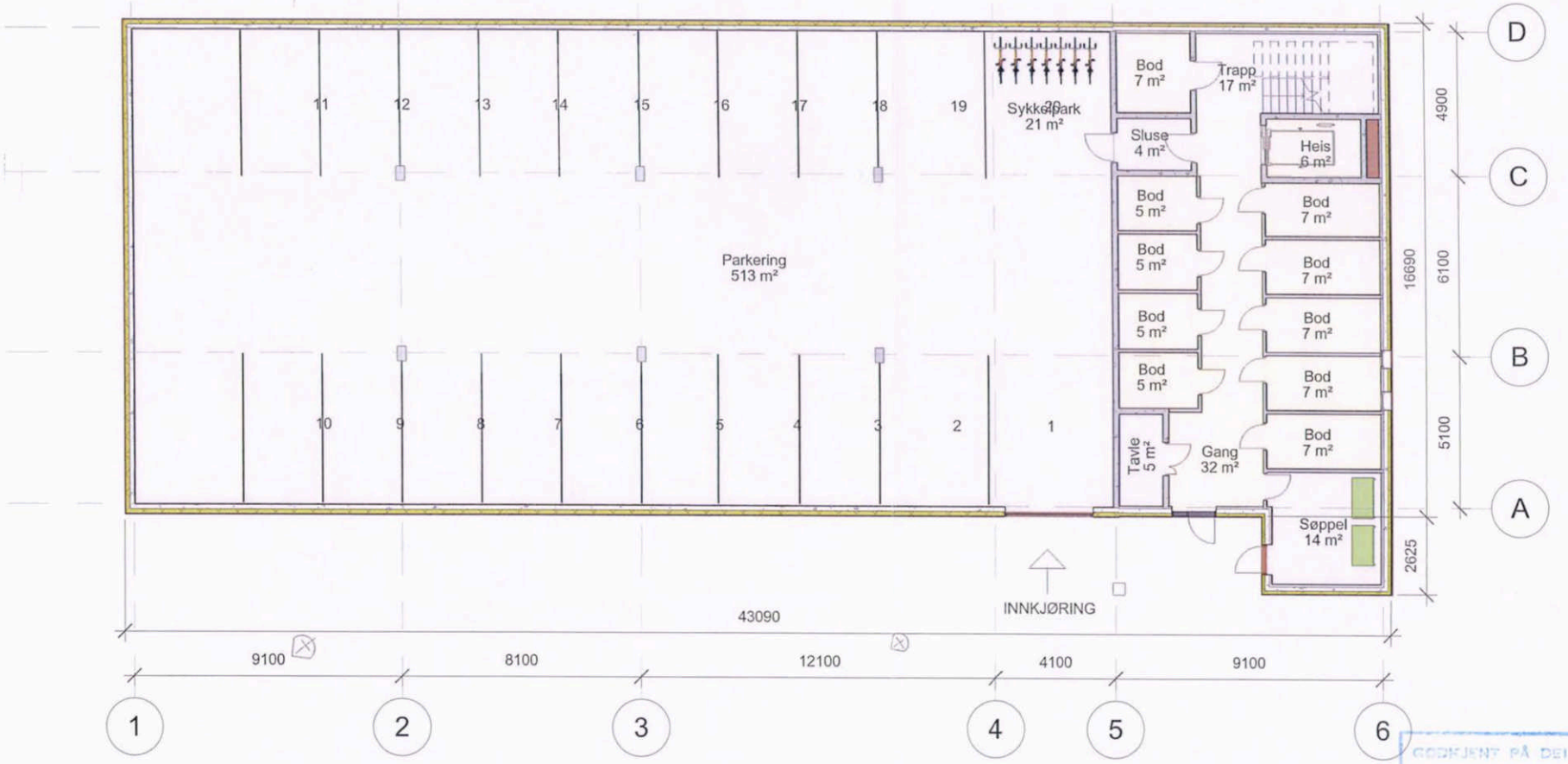
Plan 1. Etasje
Skisseprosjekt
Dato 10-03-2011

MØRE HUS

15.04.2011 15:39:25

E-6

30 JUN 2011
Saksnr. 11/525 Ark. 1



GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV DELEGASJONSSAK DS 186/11
SKODJE KOMMUNE
Teknisk avd. 26.09.11

HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

Boliger Skodje
Gnr 24 Bnr 1

Tegningnr. A102
Prosjektnr. 1010
Mål. 1 : 150

Plan U. Etasje
Skisseprosjekt
Dato 10-03-2011

MØRE HUS

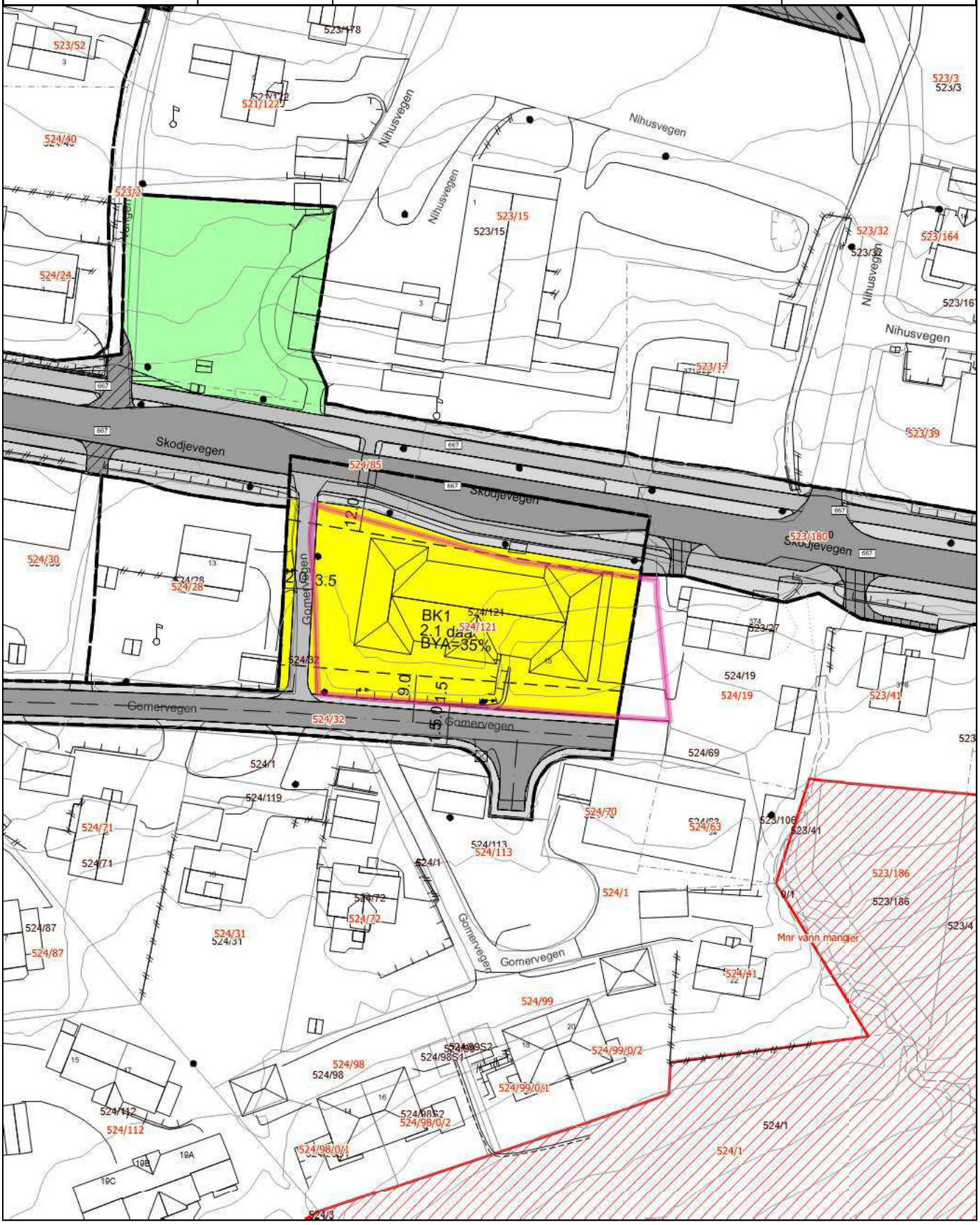
15.04.2011 15:39:23

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 524	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gomervegen 15 6260 SKODJE			
Annen info:				

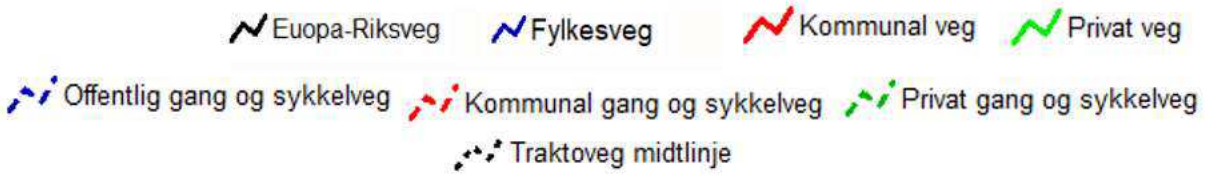
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Traktorveg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Husnummermedbokstav
- Husnummer
- GangSykkelvegKant
- AnnetGjerde
- MurLoddrett
- Flaggstang
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Mast
- Gatelys (belysningspunkt)
- Vegdekkekant
- VegkantAvkjørsel
- Fortauskant
- MøneLinje.
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Annet gjerde
- VeggFrittstående
- Veranda
- Takkant
- Bygningslinje
- Taksprang
- Høydekurve 1m Ålesund
- Forsenkningskurve Ålesund
- Elvebekkkant
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Parkeringsplasser

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	

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV F3 I SKODJE SENTRUM, SKODJE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSAR

Dato: 20.01.2007
Revisjon 01: 02.12.2007
Revisjon 02: 11.03.2008

§ 1 Generelt	Desse bestemmelsane gjeld for dei regulerte områda som er vist på plankart nr. 1, datert 20.01.2007, revidert 02.12.2007. Planen er vedtatt av Skodje kommunestyre i samsvar med plan- og bygningslova § 27-2 nr. 1 den 11.03.2008.
§ 2 Reguleringsformål etter plan- og bygningslova § 25.	Pbl § 25 nr. 1 – Byggjeområde: Konsentrert bustadbebyggelse Pbl § 25 nr. 3 – Offentlig trafikkområde Kjøreveg Gang- og sykkelveg Annan veggrunn
§ 3-1 Byggjeområde	Innanfor dei regulerte byggjeområda kan det førast opp bygningar og innretningar i samsvar med plankartet og desse bestemmelsane. Plan- og bygningslova gjeld fullt ut for alle slike tiltak. Likeeins dei forskrifter og saksbehandlingsreglar som til ei kvar tid er gjeldande. Ved utforming av bygningar og andre innretningar skal det leggast stor vekt på den estetiske utforminga, både for tiltaket i seg sjølv og i forhold til omgivnadane. Det skal takast omsyn til føringane i stadanalyse utarbeidd av Norplan AS. Universal utforming skal leggast til grunn ved planlegging av bygningar og uteområde. Det skal avsettast egna uteopphaldsareal tilsvarande 50 m^2 pr. bueining. Veg 21 skal vere opparbeidd før det kan utskrivast ferdigattest eller bruksløyve for nye husvære. Markert avkjørsel på plankartet er retningsgjevande.
§ 3-2 Konsentrert bustad-Bebyggelse – BK 1	Utnyttingsgraden er definert som bebygd areal i prosent av tomta sitt areal: BYA = 35 %. Gesimshøgda skal avgrensast til 9,0 m. Mønehøgda skal avgrensast til 10 m. Ved byggemelding skal det dokumenterast at gjeldande krav til vegtrafikkstøy innomhus er tilfredstilt.

SKODJE KOMMUNE
Sek. | Sb
07 APR 2008
P | S
Sak nr: 06/411 | Dok. nr: 34

	Garasjar, parkeringsplassar og evt. andre bygningar skal visast på situasjonsplanen ved byggemelding av bustadane/husværa. Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar pr. bustad, inkl. garasjeplass.
§ 4-1 Offentlig vegområde	Vegen i feltet skal opparbeidast i samsvar med plankart. Byggegrense langs veg 21 er sett til 9,0 m frå senterlina. Garasje kan plasserast inn 7,0 m frå senterlina, nå den har portopning langs med vegen. Byggegrense langs riksvegen er sett til 12,0 m frå senterlina.
§ 4-2. Gangveg	Fortau/gangveg langs riksvegen er regulert i samsvar med tidlegare vedtatt plan. Gangveg skal opparbeidast i samband med utbygging av bustadområdet og ferdigstillast før det vert gitt bruksløyve p husværa. Gangveg mellom ny tilkomstveg og frortau/gangveg langs riksvegen skal også kunne brukast som tilkomst til gnr. 24 bnr. 28 og deler av ny bebyggelse innanfor BK1.
§ 5 Avvik og dispensasjon	Avvik og endringar fra planen skal i hovudsak behandlast som reguleringsendring. Kommunen kan når konsekvensen av ei endring er svært avgrensa, vedta denne som ei mindre vesentleg reguleringsendring. Jfr. pbl § 28-1 Kommunen har mynde til etter pbl § 7 å gje dispensasjon frå reguleringsplanen og desse bestemmelsane. Det er ein føresetnad at det kan dokumenterast særlege grunnar for slikt avvik.
§ 6 Verknad av reguleringsplan	Når denne reguleringsplanen er vedtatt i medhald av pbl § 27-2, er planen straks bindande for alle tiltak som er nemnt i lova sine §§ 81, 86a, 86b og 93, innanfor planområdet. Det same gjeld frådeling til slike formål. Det kan ikkje gjennom private servituttar eller avtalar opprettast eller gjennomførast forhold som er i strid med planen.

Skodje, 7/7-08

.....
ordførar

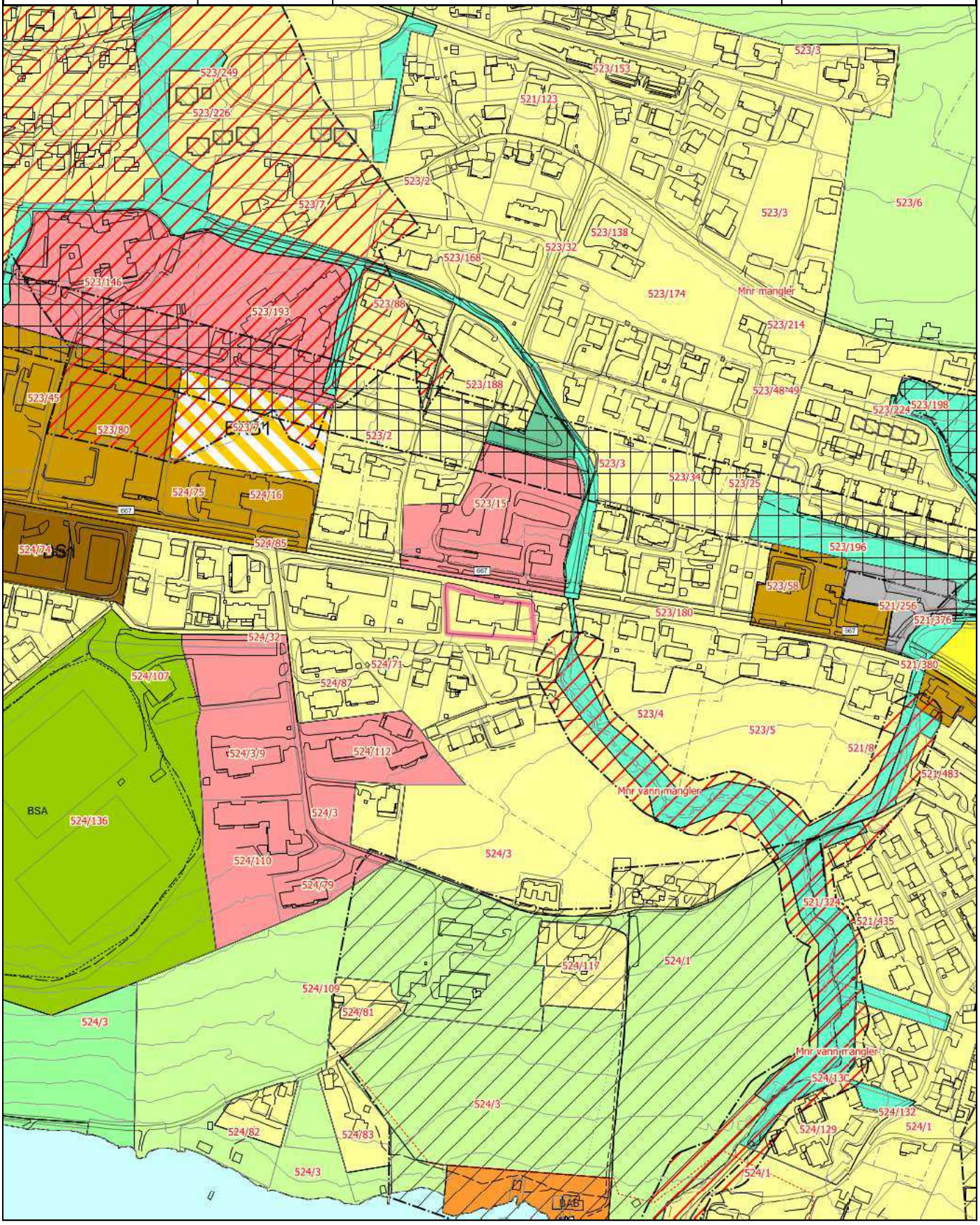
SKODJE KOMMUNE * ORDFØRAREN *

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 524	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gomervegen 15 6260 SKODJE			
Annen info:				

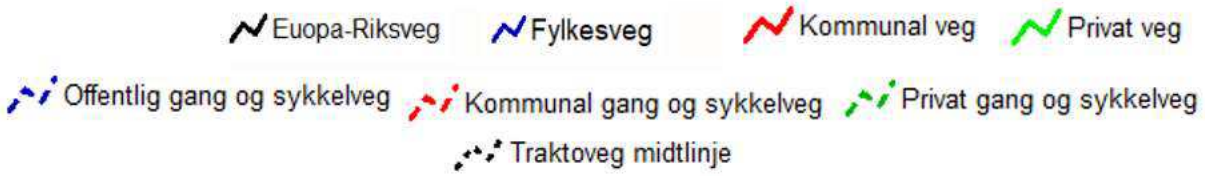
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Sti
- GangSykkelvegKant
- Grunnmur
- Eiendomsgrense generert
- FlytebryggeKant
- Takkant
- Elvebekkkant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter andre lover
- Boligbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Boligbebyggelse
- Parkering
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Traktorveg
- AnnetVegarealAvgrensning
- TakOverbyggKant
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Idrettsanlegg
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål
- Blågrønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Fylkesvegboks
- Vegdekkekant
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veranda
- Høydekurve 5m Ålesund
- PblTiltak Stikningsberegnet
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Flomfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Friområde
- PblTiltak Ca.angivelse

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	

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:
Gomervegen 15, 6260 Skodje
Gnr. 524, Bnr. 121, Snr. 9, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260087

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.
