PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

GRANVEGEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

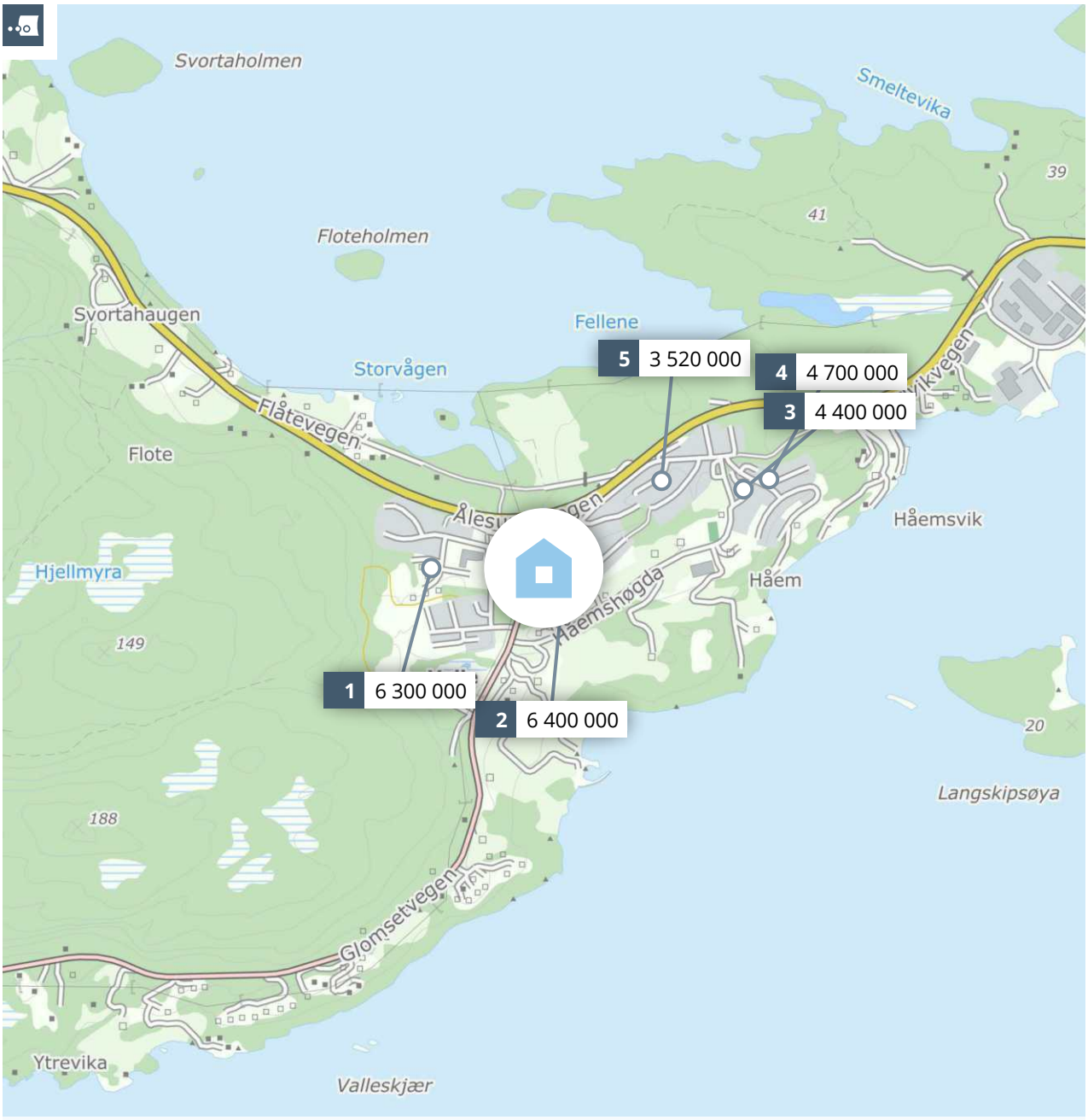
Energiattest

Matrikkelkart

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRANVEGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 13.09.2026

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

Granvegen 3, 6260 SKODJE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 513 BNR 58 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VALLE

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	21 287
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	202 m²	28 m²	- m²	77 m²	- m²	- m²
Tomt					931 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vallemyrane 10				22.04.2026	6 400 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**30 732**
	205 m²	2000	1 177 m²	4 sov						
2	Granvegen 6				20.02.2025	5 800 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**31 220**
	205 m²	1995	1 318 m²	5 sov						
3	Friishøgda 8				01.04.2026	4 490 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**43 137**
	102 m²	2017	574 m²	3 sov						
4	Nymarktunet 1				06.02.2025	4 700 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**44 762**
	105 m²	2021	783 m²	3 sov						
5	Furevegen 3				06.07.2025	3 690 000	**3 520 000**	0	3 520 000	**21 463**
	164 m²	1984	935 m²	3 sov						

Eiendommen ligger svært sentralt til i boligfelt på Valle. Solrikt orientert med veranda mot sør og vest. Dagligvarehandelen, barneskole og barnehage, busstopp og nydelig turmiljø er like ved.
Det er under 5 km med sykkelfelt hele veien til Digerneset med et godt utvalg butikker og spisesteder mm.

Boligen er over to etasjer og inneholder:
1.etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, trapperom, vaskerom.
Underetasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, bod. Carport, garasje, terrasse og veranda.

Høydepunkter:
- Fornyet mange innvendige overflater, gulv og vegger i 2018.
- Byttet kjøkkeninnredning i 1 etg i 2018.
- Lagt nytt tak, montert nytt pipetrekk i 2022.
- Beiset fasadene, slammet pipen i 2023.
- Montert luft til luft varmepumper 2020 og 2021.
- Nytt kjøkken i underetg, ny vv tank i benken i 2022.
- 6 soverom.

- Montert nye automatsikringer 1 etg i 2020, og nye automatsikringer u.etg i 2022.

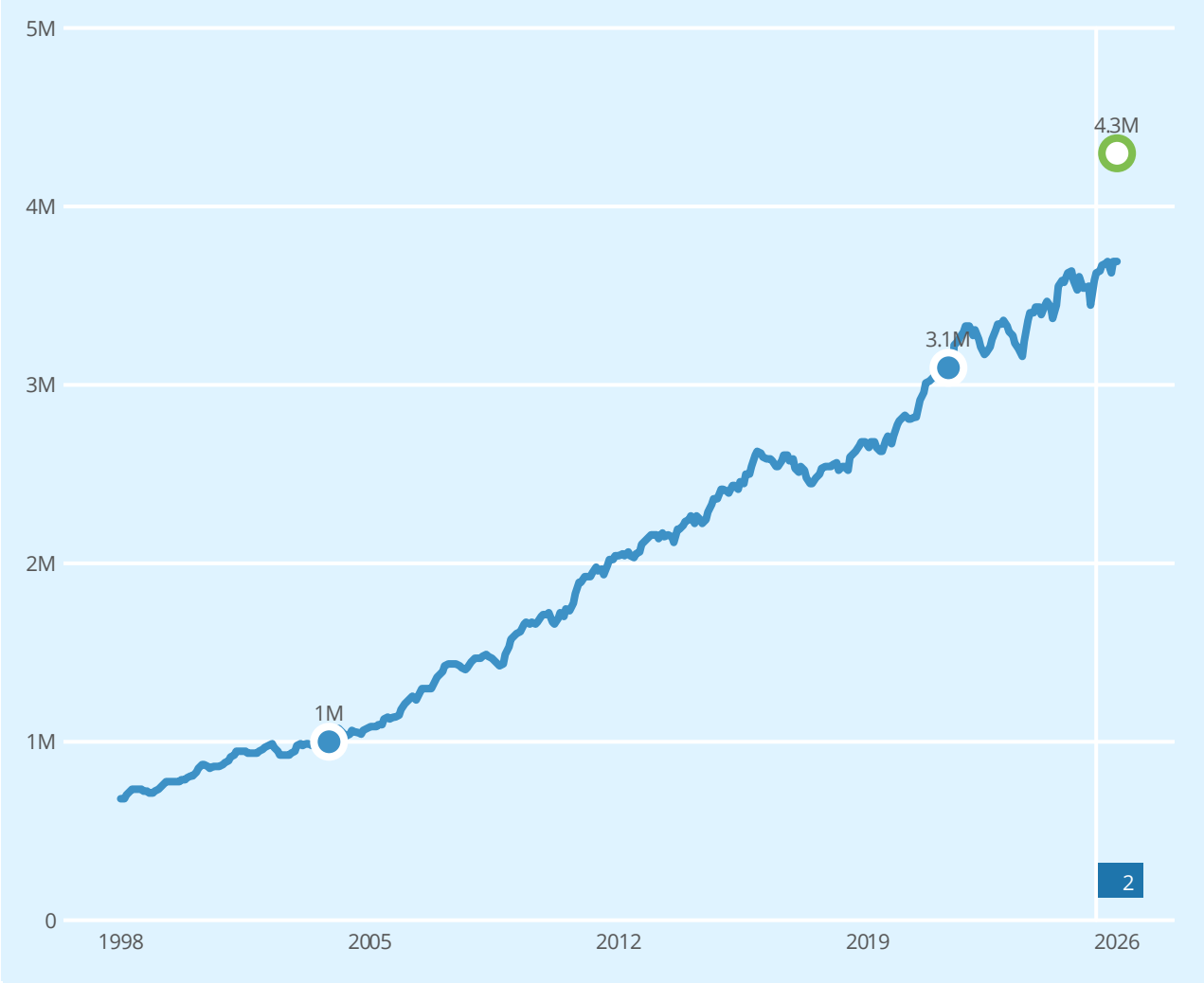
Alt i alt en svært romslig enebolig om hele boligen benyttes selv, eller en svært økonomisk gunstig bolig dersom man leier ut en del.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2

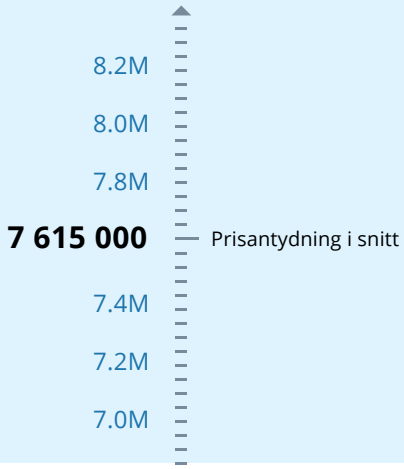
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.03.2021		01.11.2021	3 200 000	3 100 000	0	3 100 000	3
01.10.2018		01.10.2018	-	2 950 000	-	2 950 000	4
29.10.2003	07.01.2004	23.01.2004	1 250 000	1 000 000	-	1 000 000	
02.11.1998		02.11.1998	-	135 500	-	135 500	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Se detaljer om påkostninger i tilstandsrapport, bla. er det lagt nytt tak.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 6260 SKODJE nå

8
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Eneboliger solgt i 6260 SKODJE siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

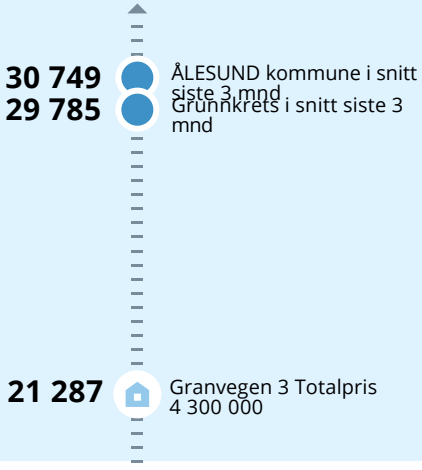


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 5.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Granvegen 3, 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 513, bnr. 58

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1759 **Eiendomsverdi ref nr:** JS4651

Autorisert foretak: Young AS **Vår ref:** HG

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.

Young AS

Rapportansvarlig



Henning Gartz

Uavhengig Takstingeniør

henning@young.no

410 20 464

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1972 med carport, garasje og mulighet for utleie.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen har vært innvendig oppusset og fornyet i perioden 2018 - 2022.
Lagt nye gulv, malt og tapetsert vegger, byttet kjøkkeninnredninger, fornyet badet i underetg.
Fornyet wc rommet i underetg.
Begge sikringsskapene er oppgradert med nye automatsikringer.

Taket ble lagt om i 2022, ink nytt pipetrekk.
Vinduene ble skrapet og malt og fasadene beiset i 2023.

Vinduene og de fleste verandadørene er fra byggeåret og nærmer seg sin forventede levetid.
Det er påvist fuktinntrenging gjennom dekket over carporten.
Dreneringen nærmer seg sin forventede levetid. Det er noe forhøyet fuktinnhold i nedre del av grunnmuren.

Det er stedvis slitasje på innvendige overflater, i hovedsak gulv.
Noe overflateoppusssing må påregnes.
Vaskerommet i underetasjen er utdatert og står foran total fornying.
Vaskerommet i 1 etg er også av eldre dato.
Dette vaskerommet fungerer med dagens bruk, men bør fornyes i løpet av få år.
Badet i 1 etg har ukjent alder, men nærmer seg sin forventede levetid.
Det har tidligere vært fuktskader på nedre kant av baderomspaneler. dette er saget bort og erstattet med en plastisk fuge
Badet bør ikke brukes uten et tett dusjkabinett.
Badet i underetasjen er av nyere dato og i normalt god stand, men slukmansjetten er ikke klemt mot sluken.
Dette kan gi forhøyet risiko for fuktskader ved eksempelvis tilbakeslag eller tett sluk.

Vann- og avløpsrørene er i stor grad fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass.
Ett vindu i underetg har enkelt glass.
Ytterdøren i hovedetg har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Verandadørene i hovedetg har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Ytterdørene i underetg har karmer av tre og malte dørblad med vindusfelt.
Verandadørene i underetg har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Overbygd veranda med støpt dekke foran 1 etg mot vest
Plastflis over betongdekket. Rekkverk tre.
Terrasse av trekonstruksjoner foran huset mot sør / sørvest.
Dekke av terrassebord understøttet av trebjelker.
Rekkverk av tre.
Terrasse av trekonstruksjoner over betongdekke langs grunnmuren mot vest.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappshingel.

Carport som tilbygg til underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og laminat på gulvene.
Tapet, malt tapet, malte trefiberplater og litt panel på veggene.
Malte trefiberplater i himlingene.
Brannmur og åpen peis med oljefyr i 1 etg
Brannmur, mulighet for vedovn, i underetg
Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, malte trinn.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1 etg har vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Høyskap.
Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk fra badet

Vaskerommet i 1 etg har vinylbelegg på gulvet og har malte trefiberplater på veggene.
Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum av rustfritt stål.
I tillegg en eldre skyllekum på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Vaskerommet har naturlig avtrekk

Badet i underetg har flislagt gulv og malte trefiberplater på veggene.
Servantskapo med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra badet.

Vaskerommet i underetg har malt betonggulv og panelte vegger
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Vaskerommet i underetg har ikke ventilasjon utover åpning av vinduet

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen i 1 etg har malte høyglansede fronter og stavlimt benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl / fryseskap.
Plass for oppvaskmaskin.
Barløsning mot stuen
Avtrekksvifte over koketopopen

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen i underetasjen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og integrert oppvaskmaskin.
Plass for komfyr og kjøl / fryseskap.
System for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte med kullfilter, over komfyren

SPESIALROM Gå til side

Wc rommet i 1 etg har flislagt gulv og malt tapet på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant
Gulvmontert wc
Naturlig avtrekk fra wc rommet

Wc rommet i underetg har gulvbelegg og panelte vegger
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil og lys på veggen over servanten
Gulvmontert wc.
Naturlig avtrekk fra wc rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, i stor grad fra byggeåret
Stoppekran for vann på vaskerommet i underetg
Avløpsrør av plast
Membranventiler for lufting, på vaskerommet i 1 etg og på kryploftet
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
To luft til luft varmepumper, i underetg og i hovedetg. Fra 2020 og 2021.
Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet i underetg
Varmtvannstank ca 120 liter innebygd i kjøkkenbenken i underetasjen
Skjult elektrisk anlegg. To sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Røykvarslere. Håndslukkere.
Gulvvarme i badene
Opplegg for sentralstøvsuger.
Røykvarslere
Opplegg for internettlinje.
System for lekkasjesikring på kjøkkenet i underetg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegningene fra bruksendring i 2025 stemmer med dagens planløsning

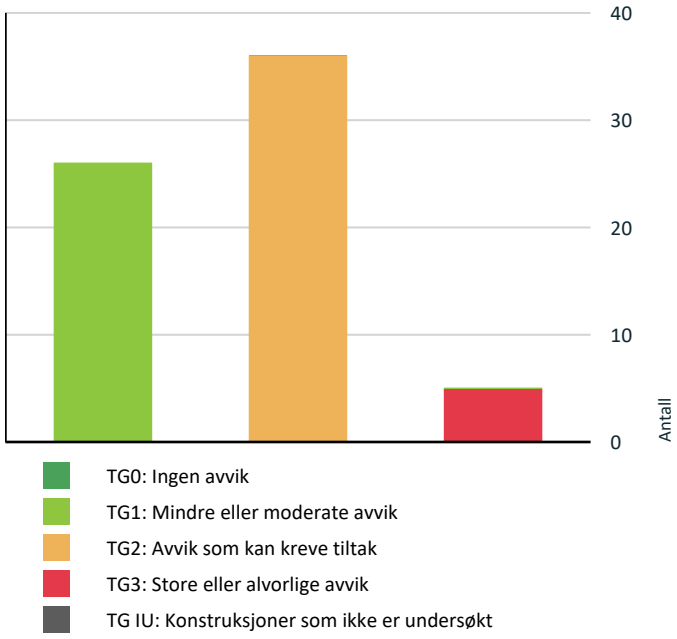
Garasje

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

Garasjen er oppført større enn på tegningen

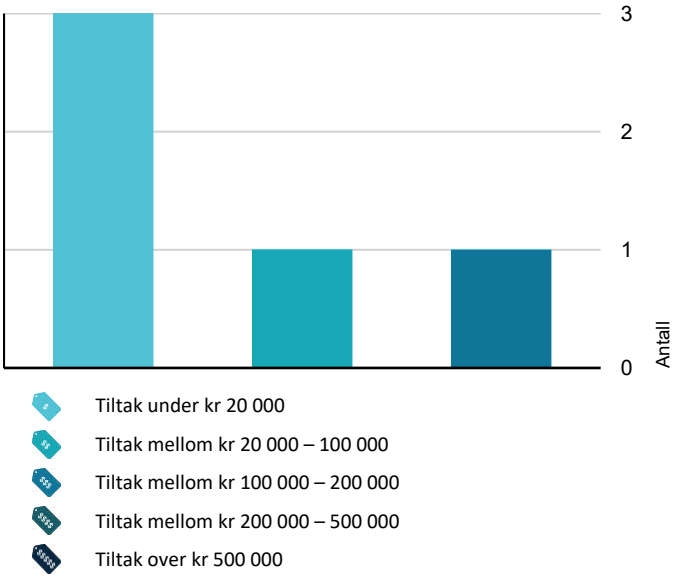
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - underetg	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Innvendig > Carport	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Benkebereder underetg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen har vært betydelig oppusset og fornyet i senere tid, men har fremdeles noe etterslep på vedlikeholdet

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Fornyet innvendige overflater gulv og vegger
2018	Modernisering	Byttet kjøkkeninnredning i 1 etg
2020	Modernisering	Montert nye automatsikringer 1 etg
2021	Modernisering	Montert luft til luft varmepumper 2020 og 2021.
2022	Modernisering	Byttet verandadør i soverom underetg
2022	Modernisering	Lagt nytt tak, montert nytt pipetrekk
2024	Modernisering	Lagt ny terrasse under veranda, foran underetg mot vest
2022	Modernisering	Lagt nye laminatgulv i flere rom, underetg
2022	Modernisering	Fjernet innglassing av veranda 1 etg vest
2022	Modernisering	Revet himling i garasjen
2022	Modernisering	Fornyet wc rommet i underetg
2022	Modernisering	Montert nye automatsikringer underetg
2022	Modernisering	Nytt kjøkken i underetg, ny vv tank i benken
2022	Modernisering	Fornyet bad i underetg med ny varmekabel, tettesjikt, fliser og maling. Ny innredning og sanitærutstyr
2022	Modernisering	Fjernet vedovnen i underetg
2023	Modernisering	Beiset fasadene, slammet pipen
2023	Modernisering	Ettermontert gnagersikring bak bordkledningen etter anvisning fra Pelias
2023	Modernisering	Skrapet og malt vinduskarmer
2023	Modernisering	Montert ny oppvaskmaskin
2026	Modernisering	Fjernet fuktige gipsplater i carporten

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Taket er tekket med pappshingel
Besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring









TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Vindskier av tre med beslag av metall.
Takvannet ledes til rør i grunnen

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feiler må monteres.

Det er ikke fast montert takstige til pipen.
Dette er et krav, konsekvensen kan være at feier ikke vil gå opp på taket.
Det anbefales å montere en fast takstige



Takvannet ledes til rør i grunnen



Pipetrekk av metall

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak som saltak av fagverkstakstoler. Undertak av taktro / bord.
Kaldt, ventilert kryploft med adkomst via luke med nedfellbar stige.
Isolasjon mellom taksperrenes undergurter.
Det er lagt gulv langs midten av loftet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

Tilstandsrapport

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Det er fuktmerker / misfarging på deler av undertaket.
Dette skyldes svikt i tidligere taktekking, årsaken er utbedret i fbm legging av nytt tak.

Loftet er ventilert med luftespalter langs takfoten og åpningsvinduer i gavlene.
Luftespalten langs takfoten er stedvis liten og stedvis tett, det anbefales å etablere bedre luftespalter langs takfoten.


Fagverkstakstoler av tre


Eldre fuktmerker på undertaket


Synlig luftespalte langs takfoten


Luftespalten er tett langs deler av takfoten, kan med fordel forbedres.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

I byggeåret var det ikke samme krav til lufting bak bordkledning som i dag.
Luftespalten bak kledningen er smal i forhold til dagens byggeskikk.
Kledningen er av eldre dato, utvidelse av luftespalten vil være lite rasjonelt som enkeltstående tiltak.
Dersom kledningen skal byttes, må det etableres lufting iht dagens standard.


Ettermontert gnagersikring "musebånd" langs nedre kant av bordkledningen

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmer av tre og isolerglass, i stor grad fra byggeåret.
Ett nyere vindu på vaskerommet i 1 etg.
Ett vindu i underetg har enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduene er ca 54 år gamle og har til tross for nylig overflatebehandling en del aldersslitasje.
Vinduene fungerer i dag, men kan ikke forventes å ha samme tetthet og isolasjonsevne som et moderne vindu.
Utskifting av vinduer, helt eller delvis, bør påregnes i løpet av få år.



Eldre vindu med enkelt / koblet glass



Vinduene har karmer av tre, de fleste med isolerglass

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren i hovedetg har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt. Av nyere type.
Verandadørene i hovedetg har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

Det er ikke montert beslag i underkant av verandadørene.
Verandadørene er fra byggeåret er ca 54 år gamle og kan ikke forventes å ha samme tetthet og isolasjonsevne som en moderne dør. De eldste verandadørene nærmer seg tid for utskifting.



Verandadør mot soverom hovedetasje



Verandadør mot stue hovedetasje



Det er ikke beslag i underkant av verandadørene



Ytterdør av nyere type i hovedetasjen

TG 2 Ytterdører - underetg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdørene i underetg har karmer av tre og malte dørblad med vindusfelt. Av nyere type.
Verandadørene i underetg har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. En dør fra byggeåret, en fra 2022..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

Det er ikke montert beslag i underkant av verandadørene.
Verandadørene fra byggeåret er ca 54 år gamle og kan ikke forventes å ha samme tetthet og isolasjonsevne som en moderne dør. Den eldste verandadøren nærmer seg tid for utskifting.


Malte ytterdører av nyere type


Verandadør i underetg, fra byggeåret


Verandadør i underetg fra 2022


Det er ikke beslag i underkant av den nye verandadøren

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Overbygd veranda med støpt dekke foran 1 etg mot vest
Plastflis over betongdekket. Rekkverk tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Rekkverket er oppført iht regelverket fra byggeåret og er for lavt iht dagens regelverk.
målt høyde ca 92 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 100 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse av trekonstruksjoner foran huset mot sør / sørvest.
Dekke av terrassebord understøttet av trebjelker.
Rekkverk av tre.

Terrasse av trekonstruksjoner over betongdekke langs grunnmuren mot vest.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Rekkverket rundt terrassen er oppført iht regelverket fra byggeåret og er for lavt iht dagens regelverk.
Målt høyde ca 92 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 100 cm.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp av betong på terrenget langs grunnmuren mot øst.
Håndrekke på veggen langs en side av trappen.

Rette, åpne trapper av tre mellom de to terrassene i hagen, og fra øvre terrasse til verandaen.
Rekkverk av tre langs en side av trapp til veranda.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er begynnende råteskader på trinnene på trappen mellom terrassene i hagen
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

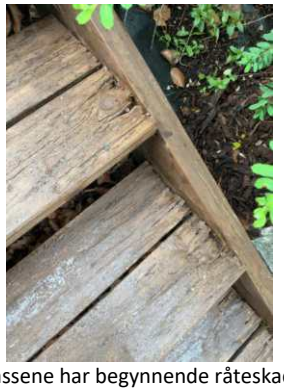
Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran reparasjon eller utskifting i løpet av kort tid
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er rekkverk / håndrekker langs bare en side av støpt trapp på terreng og trapp til veranda.
Her ville det vært krav om rekkverk på begge sider i dag.

Trappen mellom de to terrassene i hagen har begynnende råteskade på trinn, og den mangler rekkverk.
Trinn, evt hele trappen, bør byttes ut og det ville vært krav om rekkverk her i dag.


Trapp av betong på terrenget langs grunnmuren mot øst


Rett åpen trapp av tre mellom terrassene i hagen


Trappen mellom terrassene har begynnende råteskader


Rett åpen trapp av tre fra terrasse til veranda

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett og laminat på gulvene.
Fra perioden 2018 - 2022

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Noe overflateoppussing bør påregnes

Gulvflatene har noe slitasje, stedvis hakk og riper.
Enkelte skjøter på laminatgulv buler opp. Dette kan skyldes forhold ved monteringen, eller for mye vann ved gulvvask.


Enkelte skjøter på laminatgulv buler opp


Hakk i laminatgulv, underetg

Tilstandsrapport



Nytt laminatgulv stue undertg



Åpen peis i stuen i 1 etg

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet, malt tapet, malte trefiberplater og litt panel på veggene.
Malte trefiberplater i himlingene.
I stor grad fornyet i perioden 2018 - 2022

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 22 mm gjennom hele rommet, i stuen i 1 etg

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.
Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det anbefales å utføre radonmålinger.
Dersom deler av boligen skal leies ut, vil dette være et krav

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett løps elementpipe murt utenpå ytterveggen.
Brannmur og åpen peis med oljefyr i 1 etg
(oljefyren er ikke i bruk, oljetanken er fjernet)

Brannmur, mulighet for vedovn, i underetg
Sotluken er plassert utvendig



Utvendig sotluke

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng, bod og soverom, var fullt møblert med vanskelig tilgang til yttervegg mot grunnen.
Det ble derfor utført fuktsøk på innsiden av grunnmur i allerede åpnet konstruksjon på vaskerommet.
Noe forhøyet utslag ved søk på nedre del av veggen indikerer at dreneringen har redusert effekt

Vurdering av avvik:

• Søk med fuktindikator gav forhøyet utslag langs nedre del av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Dreneringen er fra byggeåret og har følgelig noe redusert effekt. Det ble ikke avdekket kritisk fuktighet, men vær oppmerksom på forholdet. Sjekkpunktet må ses i sammenheng med punkt for drenering.

Dreneringen er fra byggeåret og har følgelig noe redusert effekt. Det ble ikke avdekket kritisk fuktighet, men vær oppmerksom på forholdet. Sjekkpunktet må ses i sammenheng med punkt for drenering.

Tilstandsrapport



Noe forhøyet utslag på fuktindikator ved søk på nedre del av grunnmuren (Viser 287 enheter på en skala fra 0 - 999)

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, malte trinn.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Trappen har vegger på begge sider.
Det er ikke håndrekker på veggene langs trappen.
Dette ville vært et krav i dag.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.
Varierende alder, i stor grad fra byggeåret

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.

Til tross for høy alder er de fleste dørene i normalt god stand.
påvist en skade på nedre del av et dørblad som er reparert med tape, og mindre striper / slitasje på overflaten på enkelte dører.
Dørbladet med skade bør byttes. enkelte dører står foran flikking og maling.



Slette malte dører



Skade på nedre del av dørbladet, reparert med tape



Bruksslitasje på dørblad

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært mus i huset høsten 2025
Sanert med hjelp fra Pelias, utført anbefalte tiltak for sikring.
Det ligger fremdeles slagfeller i huset, men det har ikke vært oppdaget flere mus.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet skal være utbedret

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det har vært mus i huset i 2025, og at problemet nå er løst.



Det ligger flere musefeller i huset, men det har ikke vært tegn til mus etter et det ble gjort tiltak høsten 2025

TG 2 Carport

Beskrivelse

Carport som tilbygg til underetasjen.
Støpt, flislagt gulv, murvegger og støpt dekke som tak over carporten.

Vurdering av avvik:

• Det er noe fuktinntrenging i carporten. Påvist saltutslag og avskallet maling. Dekket over carporten er ikke tekket, har betong som eneste tetting

Konsekvens/tiltak

• Fukt trenger inn gjennom dekket over carporten

Det er påvist fuktinntrenging til carporten.
Dekket over carporten bør tekkes med egnet takfolie eller membransystem.
Eier har fjernet organiske materialer, konsekvensen av fuktinntrenging er derfor liten.



Carport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder, antatt fornyet etter 1997.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller diffusjonssperre

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Eier har fjernet fuktskadet del av plater, erstattet nedre platekant med plastisk fuge

Nedre kant av baderomsplatene har vært fuktskadet.
Eier har saget bort fuktskadet kant og erstattet den med en plastisk fuge, og deretter satt inn et dusjkabinett.
Badet fungerer med dagens bruk, men vil trolig ikke tåle dusjing "rett på gulvet" uten kabinett.
For fullgod utbedring må platene byttes.



Nedre kant på baderomsplatene har vært fuktskadet og er erstattet med en plastisk fuge.

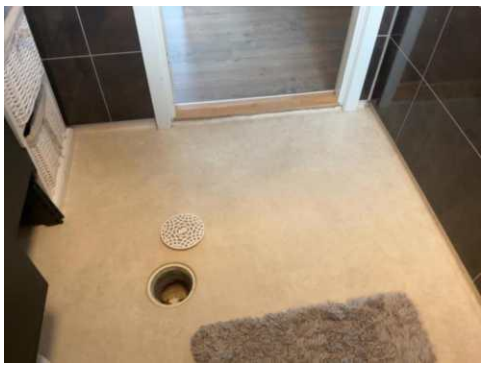
1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvet.
Målt fall til sluk i overkant av 1:100



Belegg på gulvet

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvet.
Belegget er klemt mot en plastsluk fra byggeåret

Baderomsplater som vanntett sjikt på veggene

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Alderen på tettesjiktet er ikke kjent men både gulvbelegg og baderomsplater nærmer seg sin forventede levetid.
Dette gir forhøyet risiko for fuktskader.
Det anbefales å fortsatt bruke et tett dusjkabinett frem til badet skal fornyes.



Gulvbelegget er klemt mot en plastsluk i gulvet



Gulvbelegget er brettet opp foran dørstokken

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Høyskap.
Dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet
Tilluft via en ventil på veggen.



Avtrekksvifte



Veggventil

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, wc rom. Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. 88,8 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato, med ukjent alder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet er av eldre dato og er oppført iht tidligere regelverk. Grunnet alder er vaskerommets vanntette funksjon i dag usikker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller diffusjonssperre.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte trefiberplater på veggene og i himlingen

Vurdering av avvik:

• Det er et riss eller en smal sprekk i malt hjørne mellom to vegger, ved skyllekaret

Konsekvens/tiltak

• Denne delen av veggen er definert som våt sone og skal være vanntett. Sprukken maling kan ikke forventes å være tett, ved vannsøl er det risiko for at fukt kan trenge inn i overflaten.

Det er påvist et riss eller en tynn sprekk i veggflate i våt sone, hjørnet med sprekk kan ikke forventes å være vanntett



Riss eller smal sprekk i hjørne ved skyllekaret



Mindre bruksmerker på vegg nær døren

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvet, av eldre dato
Gulvet har litt lokalt fall rundt sluken, resten av gulvet er tilnærmet flatt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Gulvbelegget er løst, har "blærer", ved rørgjennomføring nær en vegg

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Gulvbelegget nærmer seg tid for utskifting

Gulvet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk.
Det er kompensert for manglende fall ved å brette gulvbelegget opp langs veggene og foran døren.
Dette var normalt iht tidligere regelverk, men er ikke iht dagens byggeregler.

Det er ujevnheter, "blærer" på belegget ved rørgjennomføring nær en vegg.
Usikkert om belegget har seget, eller om dette skyldes forhold ved utførelsen.



Ujevnheter i gulvbelegget

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Limt belegg på gulvet.
Belegget er klemt mot en plastsluk av eldre type, mulig fra byggeåret

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Både gulvbelegg og malingssystem på vegger er av eldre dato og har oppnådd sin forventede levetid.
Dette gir forhøyet risiko for lekkasjer.
Vaskerommet står foran total fornying.
Kostnadsestimat er medtatt under punkt "Generell" og er derfor satt til under 20 000 kr her.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Gulvbelegget er klemt mot en plastsluk i gulvet



Gulvbelegget er brettet opp foran dørterskelen

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum av rustfritt stål.
I tillegg en eldre skyllekum på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Benkeplate med nedfelt skyllekum

Tilstandsrapport



Eldre utslagsvask

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Naturlig avtrekk var normalt i byggeåret.
Det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom.



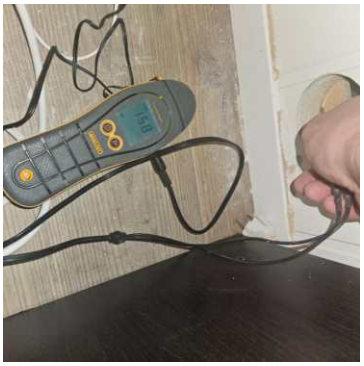
Lufteventil i himlingen

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (15,8 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2022.
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura, samt samsvarserklæring for varmekabel og FDV fra rørlegger.
Kvittering for membransystem fra Megaflis.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes dokumentasjon for produkter til tettesjikt, men ikke for utførelsen

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det foreligger dokumentasjon på benyttet membransystem, i form av kvittering

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malte trefiberplater på veggene og i himlingen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er et vindu i våt sone.
Karmer og utforing er av malt treverk.
Overflatene er ikke tilstrekkelig fuktbestandige, dette medfører forhøyet risiko for fuktskader.

Det er i dag montert et tett dusjkabinett på badet, som hindrer direkte vannsprut på vinduet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet, sluken er trolig fra byggeåret.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 26 mm.

Malingssystem som tettesjikt på veggene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

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

Det er slukmansjett og smøremembran ved sluken men mansjetten er klebet ned i sluken uten bruk av klemring.
Dette kan gi forhøyet risiko for lekkasje ved eksempelvis tilbakeslag eller tett sluk.



Plastsluk i gulvet. Slukmansjetten er ikke klemt mot sluken.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskapo med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet.
Tilluft via en ventil i himlingen



Avtrekksvifte med løst deksel. Fungerer.



Luftekanal i himlingen

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang. Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (9,4 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato, trolig fra byggeåret
Det foreligger ingen dokumentasjon for vaskerommet

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Vaskerommet er av eldre dato og er oppført iht tidligere regelverk. Grunnet alder er vaskerommets vanntette funksjon i dag usikker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom av eldre dato

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller diffusjonssperre

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har panelte vegger og trefiberplater i himlingen

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det har tidligere vært montert dusj på vaskerommet, og det ble dusjet på panelt vegg.
Deler av panelen har vært fuktskadet, denne er nå fjernet, en del av veggen er derfor uten kledning.
Panel er lite egnet i et våtrom, det anbefales å velge et annet materiale når eller dersom vaskerommet skal fornyes.



Et stykke panel på vegg har vært fuktskadd etter dusjing, og er nå fjernet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Malt betonggulv.
Målt fall til sluk ca 1:50

Vurdering av avvik:

• Overflaten er av eldre dato og har slitasje

Konsekvens/tiltak
• Gulvet på vaskerommet er slitt og står foran fornying

Gulvet på vaskerommet er slitt og står foran fornying

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt av malt betong på gulvet.
Panelte vegger.
Påvist to plastsluk i gulvet.
Høydeforskjell fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 35 mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Et malt betonggulv gir ikke tilstrekkelig tettehet, særlig ved overganger, iht dagens regelverk.
Panelte vegger er ikke tilstrekkelig fuktbestandige til å være tettesjikt i våt sone.
Vaskerommet står foran total fornying
Kostnadsestimat er medtatt under punkt "Generell" og er derfor satt til under 20 000 kr her.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plastsluk i malt betonggulv



Panelt vegg i våt sone.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ikke ventilasjon utover åpning av vinduet

Vurdering av avvik:
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Våtrom bør ha ventilering. Åpning av vindu er en uheldig og lite gunstig måte å lufte på.
Det bør etableres avtrekk fra våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har en utforming og tilstand som gjør hulltaking unødvendig.
Hulltaking ble ikke utført.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har malte høyglansede fronter og stavlimt benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl / fryseskap.
Plass for oppvaskmaskin.
Barløsning mot stuen

Vurdering av avvik:
• Benkeplate av heltre har stedvis slitt overflate

Konsekvens/tiltak
• Benkeplaten bør oljes

Benkeplaten av heltre har noe slitasje og bør oljes



Kjøkken hovedetasje



Benkeplaten er slitt og bør oljes

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

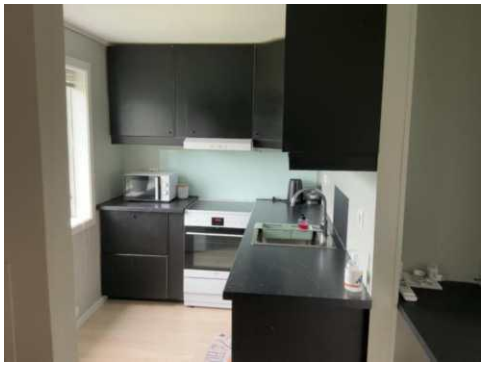
Avtrekksvifte over koketopopen

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i underetasjen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og integrert oppvaskmaskin.
Plass for komfyr og kjøl / fryseskap.
System for lekkasjesikring.



Kjøkken underetasje

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, over komfyren

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter.
Rommet har ikke annet forsert avtrekk.
Avtrekk med kullfilter fungerer fint for dagens eier.
Opplevelsen kan variere med kokemønster.
For å gi TG 0 eller 1 iht NS 3600 må avtrekksluften føres ut av huset.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rommet har flislagt gulv og malt tapet på veggene.



Wc rom hovedetasje

1 ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant
Gulvmontert wc

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra wc rommet

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Naturlig avtrekk fra wc rom var normalt i byggeåret.
Naturlig avtrekk gir begrenset luftgjennomstrømning og oppfyller ikke dagens krav.
For å få TG 1 eller 0 iht NS 3600 må det etableres mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rommet i underetg har gulvbelegg og panelte vegger

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil og lys på veggen over servanten
Gulvmontert wc.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Naturlig avtrekk fra wc rom var normalt i byggeåret.
Naturlig avtrekk gir begrenset luftgjennomstrømning og oppfyller ikke dagens krav.
For å få TG 1 eller 0 iht NS 3600 må det etableres mekanisk avtrekk.



Naturlig avtrekk fra wc rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, i stor grad fra byggeåret
Stoppekran for vann på vaskerommet i underetg

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.
Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast
Membranventiler for lufting, på vaskerommet i 1 etg og på kryploftet

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.
Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport



Membranventil på vaskerommet



Membranventil på kryploftet

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist en usiolert ventilasjonskanal av metall på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan gi forhøyet risiko for kondens, og fukt ned i underliggende himling.

Uisolerte luftekanaler i kalde rom gir forhøyet risiko for kondensering. Kanalen på loftet bør isoleres



Uisolert luftekanal av metall på kryploftet

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

To luft til luft varmepumper, i underetg og i hovedetg. Fra 2020 og 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Støvfilteret på varmepumpen i hovedetasjen er slitt

Konsekvens/tiltak

• Støvfilteret bør byttes

Et slitt støvfilter på den ene varmepumpen bør byttes



Luft til luft varmepumpe



Luft til luft varmepumpe

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra 2003, på vaskerommet i underetg

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den største varmtvannstanken er ca 23 år gammel og har oppnådd sin anbefalte brukstid.
Tanken fungerer i dag men feil kan oppstå plutselig på eldre tanker.
Tanken er koblet til strømnettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.
Når tanken skal byttes neste gang må det etableres ny el tilkobling iht nytt regelverk.

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Varmtvannstank ca 200 liter fra 2003, på vaskerommet i underetg

TG 2 Benkebereder underetg

Beskrivelse

Varmtvannstank ca 120 liter innebygd i kjøkkenbenken i underetasjen

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Varmtvannstanken er innebygd og var ikke tilgjengelig for inspeksjon

⚠ 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

Skjult elektrisk anlegg. To sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Det foreligger samsvarserklæring for "Rehab sikringsskap og ny kurs til varmepumpe" fra EL 24 as, datert 06.10.2020, og en faktura fra Fokus elektro as fra 2025

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Deler av el anlegget er av eldre dato.
Det foreligger ikke samsvarserklæringer for eldre el - arbeider, eller for fornying av det ene sikringsskapet.
På grunn av alder anbefales en generell gjennomgang med el - fagmann



Sikringsskap underetg



Sikringsskap hovedetg

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere. Håndslukkere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas på bakgrunn av alder å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med enten betongrør eller perforerte plastrør.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Dreneringen er av eldre dato.
Bygningsdelen svekkes gradvis med alder, og vil naturlig få gradvis redusert effekt over tid.
Ref sjekkpunkt "rom under terreng" er det påvist noe forhøyet fuktinnhold i nedre del av grunnmuren.
Dette indikerer at drenering og / eller fuktsikring har redusert effekt.
Det anbefales å følge med på utviklingen, og gjøre tiltak dersom det blir behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur / betong på ukjent fundament mot grunnen

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.
Planert og delvis singlet langs grunnmuren.
Terrenget under terrassen mot sør er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

På kommunens kart er området skravert med aktsomhetsområde for kvikkleire.
Det tillates boligbygging i området så risikoen antas å være liten.
I byggesøknaden er det opplyst at huset skulle oppføres på fjellgrunn.
Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser vedr dette

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vannledning av ukjent materiale, fra byggeåret.
Utvendig avløpsrør av plast, fra byggeåret.
Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

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

Utvendige vann og avløpsrør er av eldre dato.
Det er ingen indikasjon på svikt, men gjenværende levetid er vanskelig å fastsette.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

Tilstandsrapport

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og oppbevaring

Byggeår
1976

Kommentar

Standard
Garasjen har normal standard

Vedlikehold
Garasjen har en del slitasje og står foran vedlikehold

Beskrivelse
Enkel garasje med støpt gulv på grunnen og ringmur av betong.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Saltak av tresperrer tekket med pappshingel.
Vinduer med karmer av tre og enkle glass.
Vippeport av tre med automatisk portåpner. Sidedør integrert i porten.
Innlagt strøm, lys og stikkontakter.

Eier har demontert himlingen i garasjen i fbm fukt og bytte av taktekking.
I byggetillatelsen forutsettes det at garasjen skal kles med "tennvernande kledning" minst klasse A-10. innvendig kledning bør derfor reetableres.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Lagt nytt tak

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 6 Soverom, 2 Bad, 2 Toalettrom, Trapperom, 2 Vaskerom, Bod, Carport

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering
Enebolig med garasje og mulighet form utleie.
Sentralt beliggende i et populært boligområde på Valle.
Gangavstand til dagligvarebutikk, barnehage og bussholdeplass.
Ca 3,5 km til forretningsområdet på Digerneset og ca 18 km til butikksentrene på Moa.
Fine tur og rekreasjonsområder i nærheten.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furevegen 3 ,6260 SKODJE			05-07-2025	3 690 000	**3 520 000**		3 520 000	**21 463**
	150 m²	1984	3 sov						
2	Skogvegen 24 ,6260 SKODJE			12-05-2021	3 400 000	**3 700 000**		3 700 000	**20 000**
	185 m²	1994	3 sov						
3	Valleskiftet 29 ,6260 SKODJE			22-06-2025	3 500 000	**3 400 000**		3 400 000	**19 883**
	161 m²	1964	3 sov						
4	Granvegen 25 ,6260 SKODJE			27-01-2020	2 990 000	**2 850 000**		2 850 000	**19 257**
	148 m²	1973	5 sov						
5	Hjellmyrbakken 4 ,6260 SKODJE			22-08-2018	3 400 000	**3 200 000**		3 200 000	**17 582**
	182 m²	1979	2 sov						
6	Skogvegen 14 ,6260 SKODJE			02-10-2019	3 300 000	**3 200 000**		3 200 000	**17 582**
	182 m²	1982	5 sov						
7	Lyngvegen 11 ,6260 SKODJE			09-01-2019	3 190 000	**3 520 000**		3 520 000	**16 604**
	212 m²	1983	7 sov						
8	Lyngvegen 7 ,6260 SKODJE			12-11-2017	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**15 657**
	198 m²	1984	4 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.		35 545
Forsikring. omtrentlig antatt	Kr.		14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**49 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 670 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

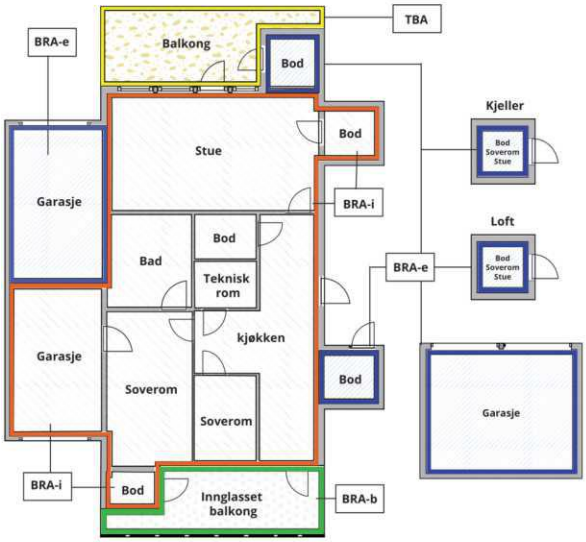
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	104			104	7
Underetasje	98			98	70
SUM	**202**				**77**
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, trapperom, vaskerom		
Underetasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, vaskerom, bod	Carport	

Kommentar

I tillegg en carport med bod uten dør, som tilbygg til underetg, ca 22 m²
Åpne overbygde arealer som carport er ikke måleverdig, carport med tilhørende bod er ikke medregnet i bruksarealet.

Terrasser, 70 m² ligger delvis foran underetg, delvis på et nivå mellom underetg og 1 etg. Hele terrassearealet er beskrevet i felt for underetg i arealtabellen.

Det er en utleiedel i underetasjen.
Denne utgjør ikke en egen boenhet, men kan leies ut som del av egen bolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene fra bruksendring i 2025 stemmer med dagens planløsning

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Byttet til automatsikringer, utvidelser av el anlegget. EL 24 as og Fokus elektro as
Montert varmepumpe, Varmespesialisten as
Rørleggerarbeid, Skodje entreprenør as

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er oppført større enn på tegningen

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Lennart Waagan	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	513	58		0	930.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granvegen 3

Hjemmelshaver
Myking Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Valle.
Gangavstand til dagligvarebutikk, barnehage og bussholdeplass.
Ca 3,5 km til forretningsområdet på Digerneset og ca 18 km til butikksentrene på Moa.
Fine tur og rekreasjonsområder i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i "Reguleringsplan for Valle - Håhjem" fra 1979

Om tomten

Lett skrånende, vestvendt tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass.
Hekk langs veien mot vest.
Markterrasser mot sør og vest
Øvrige areal er i hovedsak beplantet med gressplen.
Eiendommen ligger i gul støysone langs E 39 mot nord

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	19.11.1979		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Garasje, ikke datert	Gjennomgått		Nei
Byggesøknad	30.04.1971		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Bruksendring	06.02.2026	Vedtak bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	10.12.1976	Garasje	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	24.05.1971	Bolig	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.12.2025	Bruksendring	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.03.1971	Opprinnelig tegning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260178
Addresse	Granvegen 3		
Postnr.	6260	Sted	SKODJE
Selgers navn	Kristin Myking		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.09.2026

Signert av *Kristin Myking*

Initialer selger:
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Granvegen 3, 6260 SKODJE**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348989**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180270698**
Gårdsnummer **513**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **202,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **202,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **214,05**

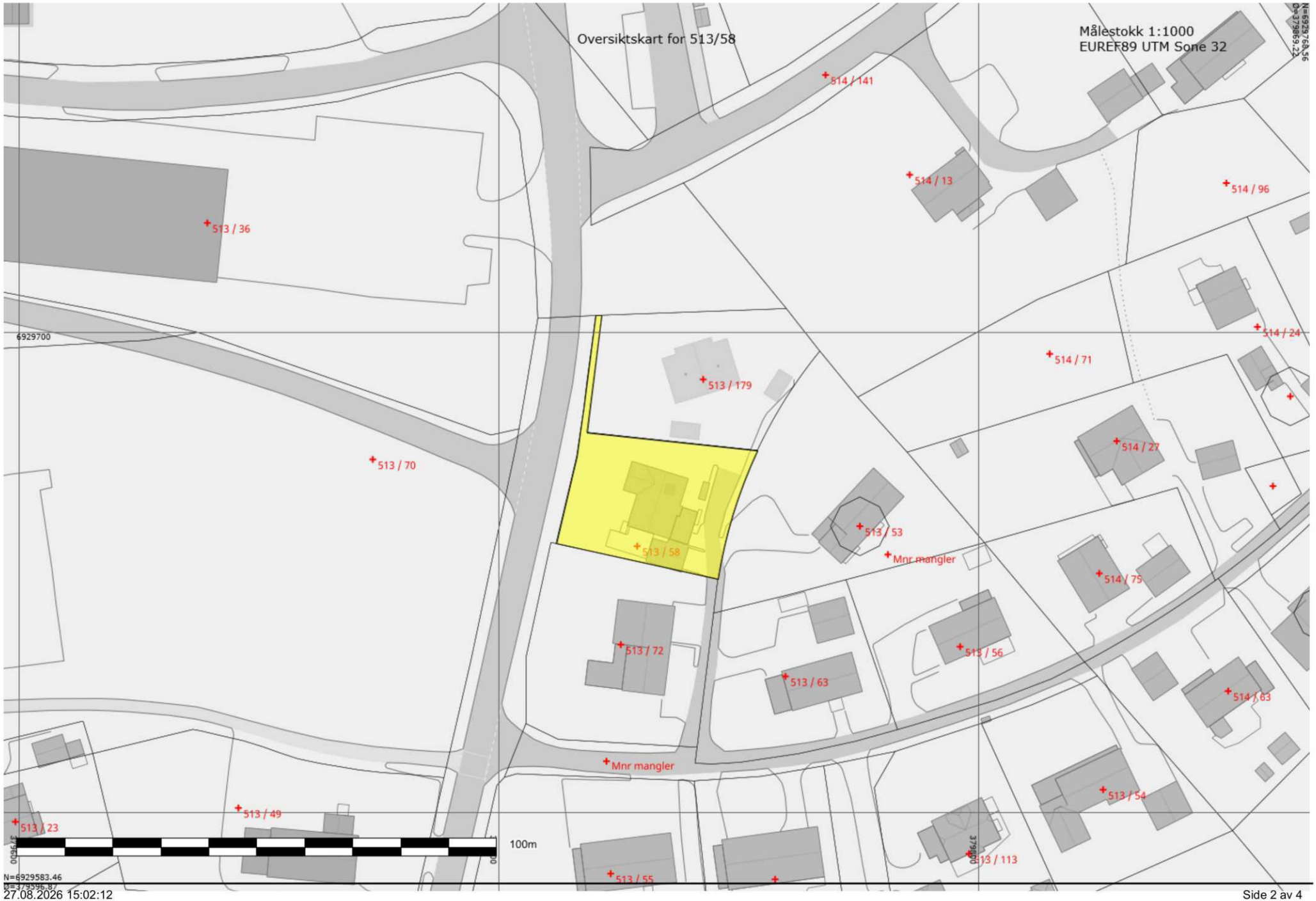
Ålesund kommune

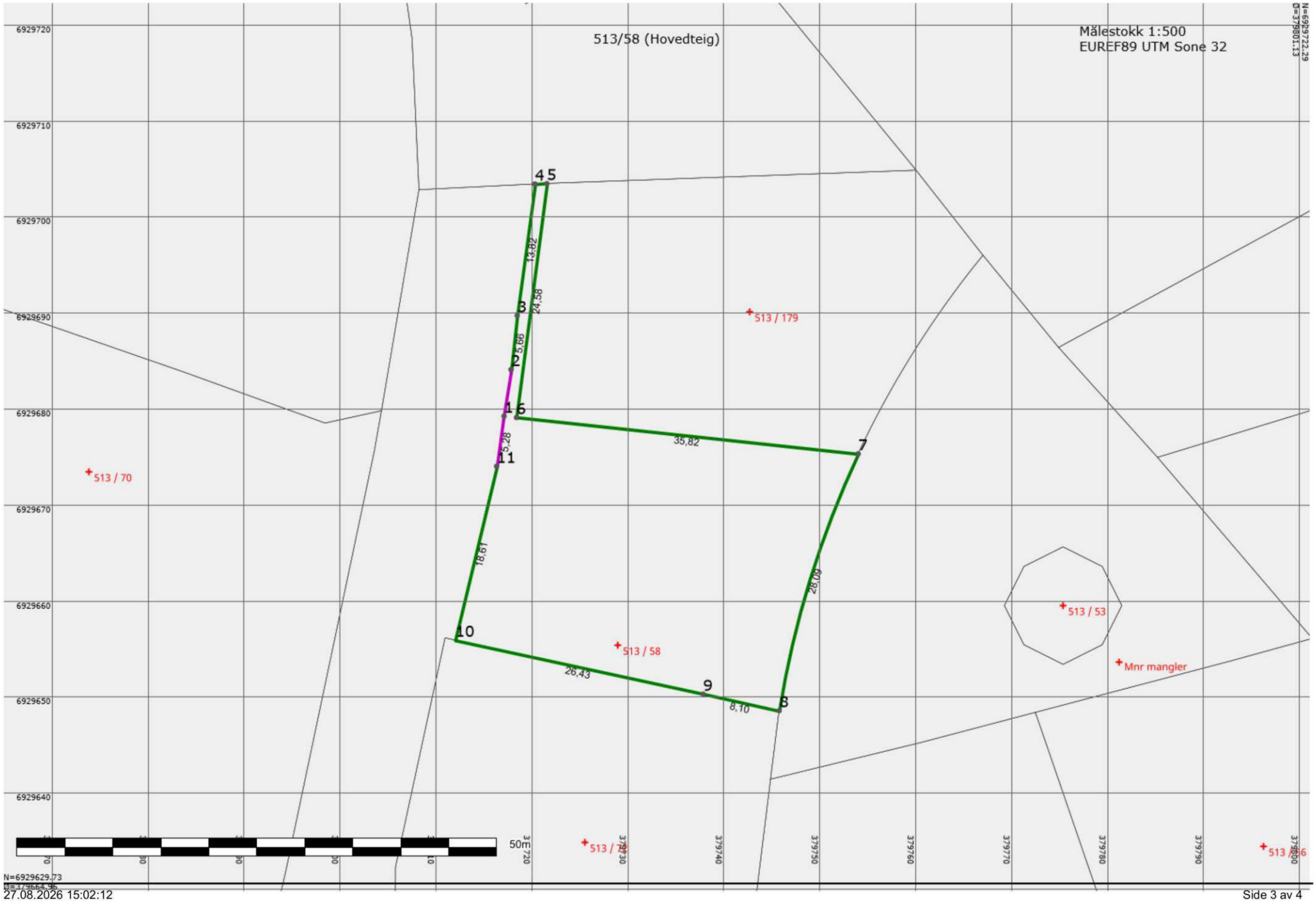
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**513**	**58**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 513/58
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6929760.56
Ø=379863.22
514 / 141
514 / 13
514 / 96
513 / 36
6929700
514 / 24
514 / 71
513 / 179
514 / 27
513 / 70
513 / 53
513 / 58
Mnr mangler
514 / 75
513 / 72
513 / 56
513 / 63
514 / 63
Mnr mangler
513 / 54
513 / 49
513 / 23
100m
513 / 113
513 / 55
N=6929583.46
Ø=379596.87


513/58 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6929722.29
Ø=379801.13
6929720
6929710
6929700
6929690
6929680
6929670
6929660
6929650
6929640
4 5
13,82
24,58
3
5,66
2
1 6
35,82
7
5,28
11
18,61
28,09
10
26,43
9
8,10
8
513 / 179
513 / 70
513 / 53
513 / 58
Mnr mangler
513 / 72
513 / 76
50m
379720
379730
379740
379750
379760
379770
379780
379790
379800
N=6929629.73
Ø=379664.36

Areal og koordinater

Areal: 930,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6929655,36 Øst: 379728,99

Ytre avgrensning

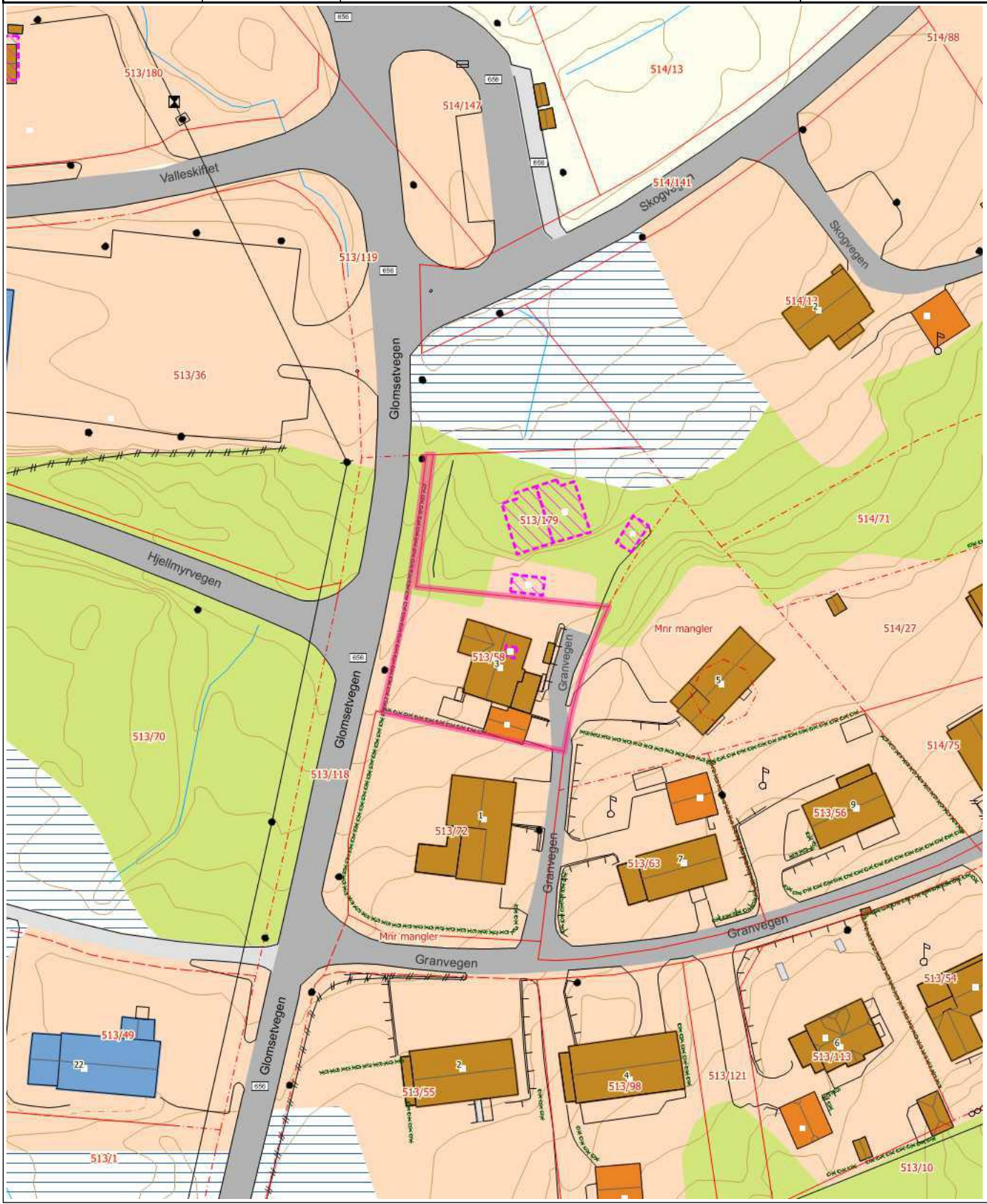
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6929679,23	379717,13	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	250	
			4,91	Ikke hjelpelinje		250	
2	6929684,09	379717,85	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			5,66	Ikke hjelpelinje		14	
3	6929689,71	379718,50	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			13,82	Ikke hjelpelinje		14	
4	6929703,41	379720,34	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			1,25	Ikke hjelpelinje		14	
5	6929703,46	379721,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,58	Ikke hjelpelinje		10	
6	6929679,09	379718,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,82	Ikke hjelpelinje		10	
7	6929675,32	379754,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	100,00
			28,09	Ikke hjelpelinje		14	
8	6929648,56	379745,80	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
			8,10	Ikke hjelpelinje		14	
9	6929650,28	379737,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
			26,43	Ikke hjelpelinje		14	
10	6929655,90	379712,05	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			18,61	Ikke hjelpelinje		14	
11	6929674,01	379716,35	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			5,28	Ikke hjelpelinje		250	

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 513	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granvegen 3 6260 SKODJE			
Annen info:				

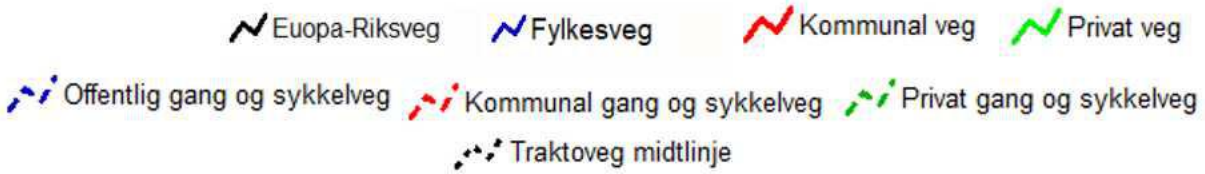
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Nettverksstasjon
Masteomriss	Trase	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	Voll	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Bebygd område
Myr	Skog	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



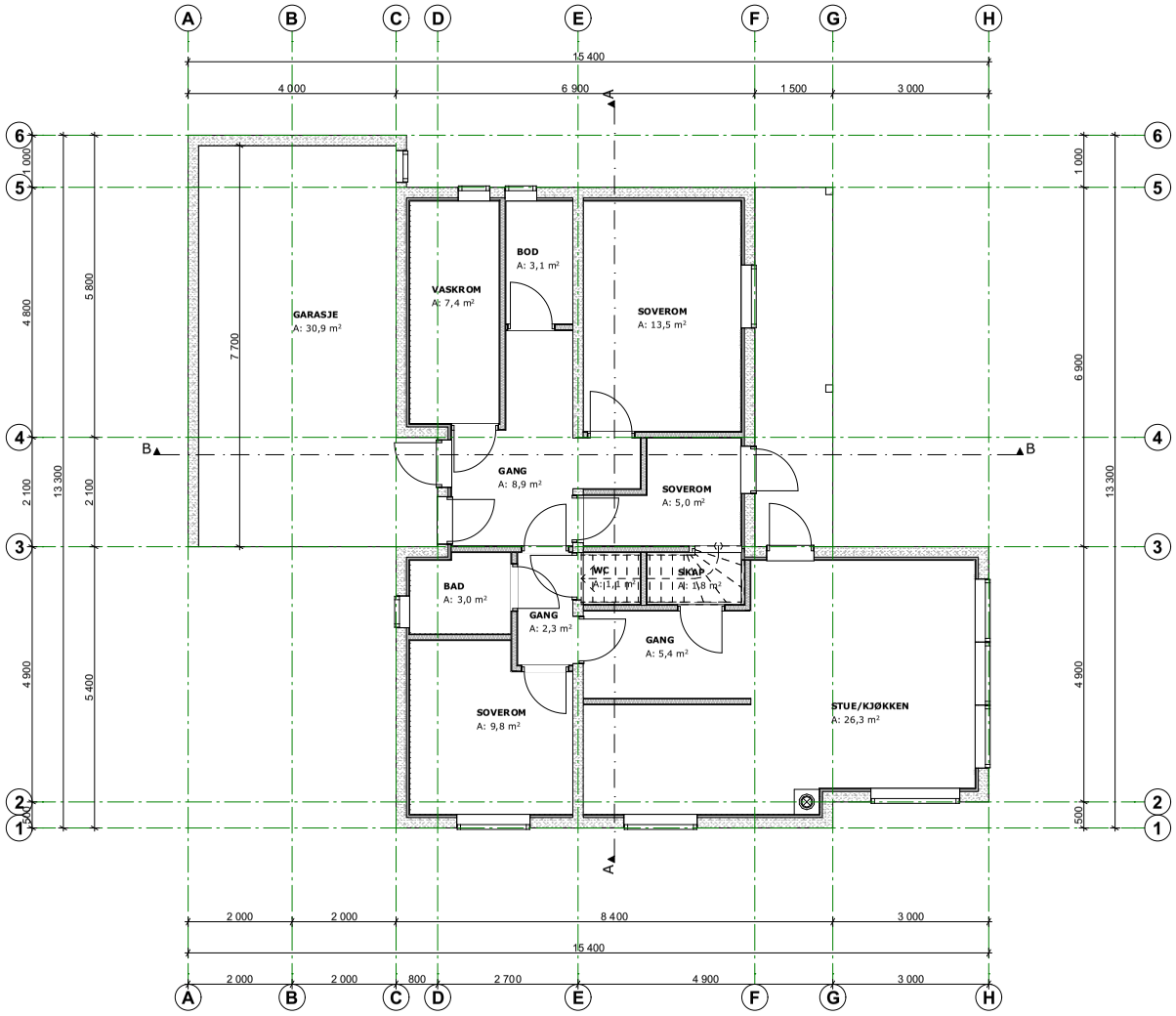
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



MERKNADER:

Forbehold:

Tegningen er utarbeidet etter mottatt underlag for eksisterende bygning og viser prosjektet i skisse/forprosjektfasen og kan inneholde avvik. Oppdragsgiver må kontrollmåle høyer, dimensjoner og plassering av konstruksjoner.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Arealer etter NS 3940:2012

BRA U01 + H01	BRA TOTALT:	Oppvarmet BRA:	BYA:
93,5 + 100,6 + 30,9 m²	225,0 m²	194,1 m²	152,5 m²

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ålesund	gnr/bnr	Postnr.	Poststed

ADRESSE:	MOH:
Adresse	moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
KHM/KSR	-	02.12.25	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Omtegning Lennart Waagan	25-0471
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan U01	ARK-2-1-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Skisse/forprosjekt	1:100

TILTAKSHAVER:
Lennart Waagan

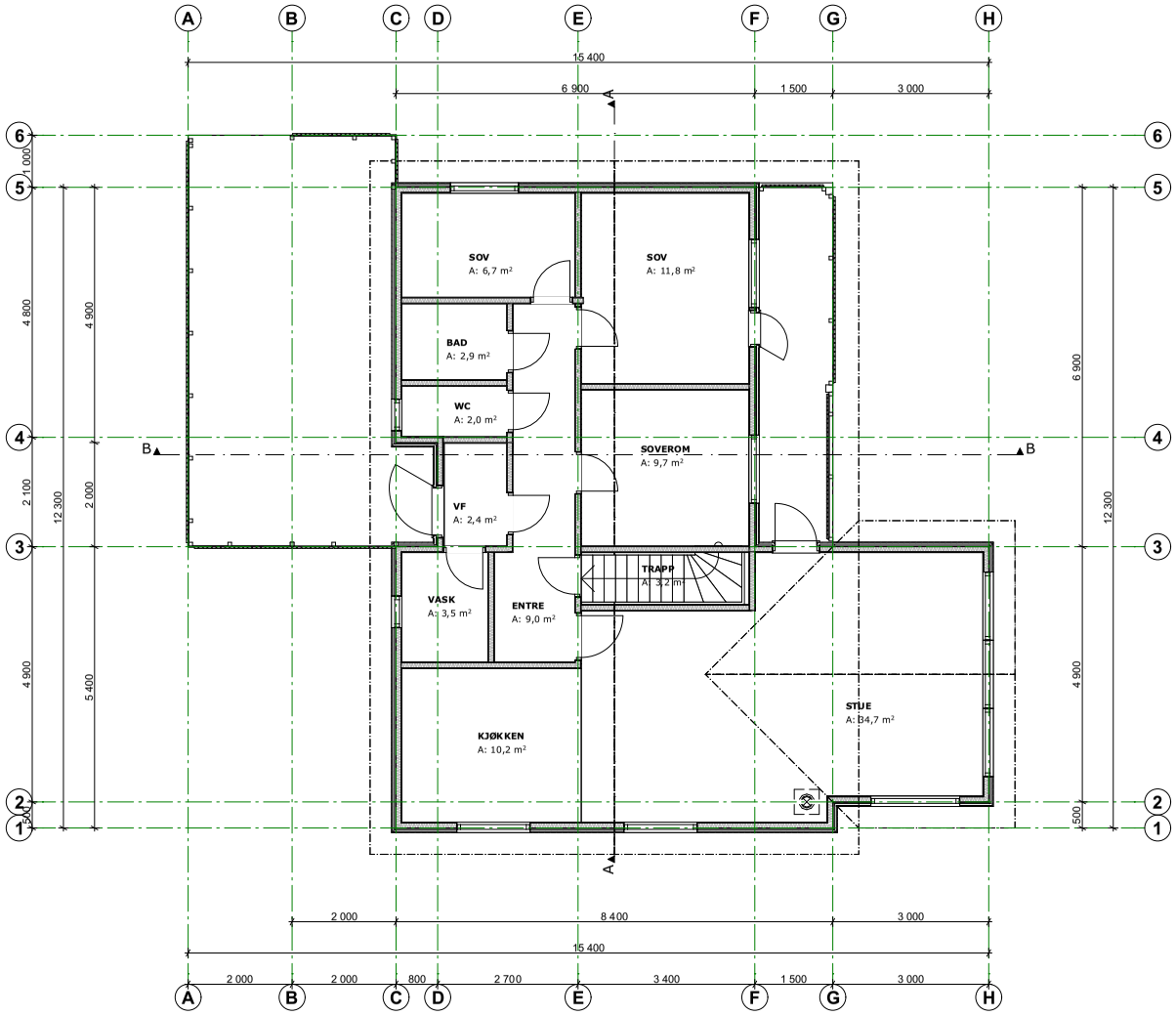
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Stavset

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

M:\Prosjektstyring\Prosjekter\2025\25-0471\Arkitektur\Filarkiv\Archicad\25-0471 Omtegning enebolig.pln



MERKNADER:

VEDLEGG E1

Forbehold:

Tegningen er utarbeidet etter mottatt underlag for eksisterende bygning og viser prosjektet i skisse/forprosjektfasen og kan inneholde avvik. Oppdragsgiver må kontrollmåle høyer, dimensjoner og plassering av konstruksjoner.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Arealer etter NS 3940:2012

BRA U01 + H01	BRA TOTALT:	Oppvarmet BRA:	BYA:
93,5 + 100,6 + 30,9 m²	225,0 m²	194,1 m²	152,5 m²

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ålesund	gnr/bnr	Postnr.	Poststed
ADRESSE: Adresse			MOH: moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
KHM/KSR	-	02.12.25	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Omtegning Lennart Waagan	25-0471
TEGNINGEN VISER: Plan H01	TEGNING NR.: ARK-2-1-02
STATUS: Skisse/forprosjekt	MÅLESTOKK: 1:100

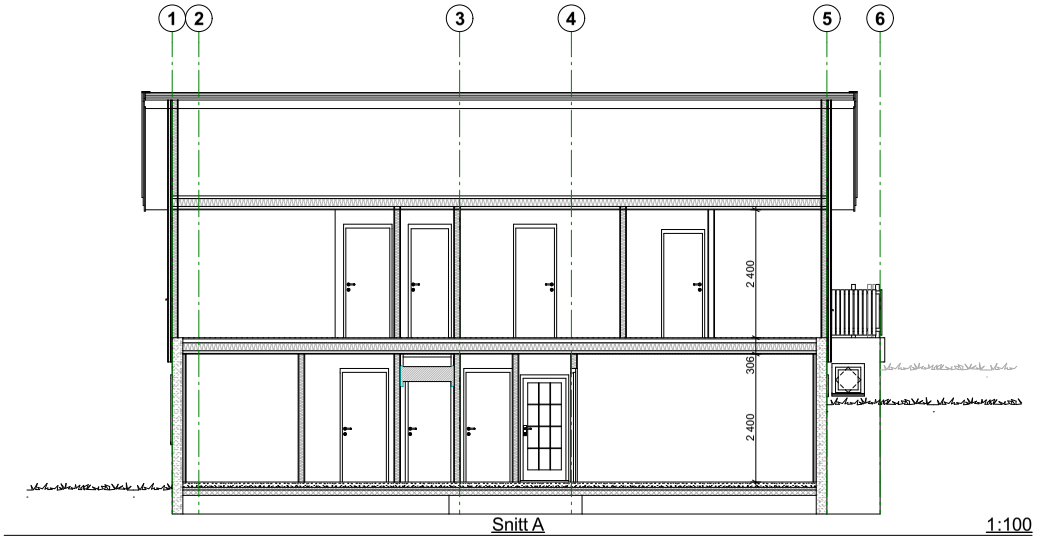
TILTAKSHAVER: Lennart Waagan

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Stavset

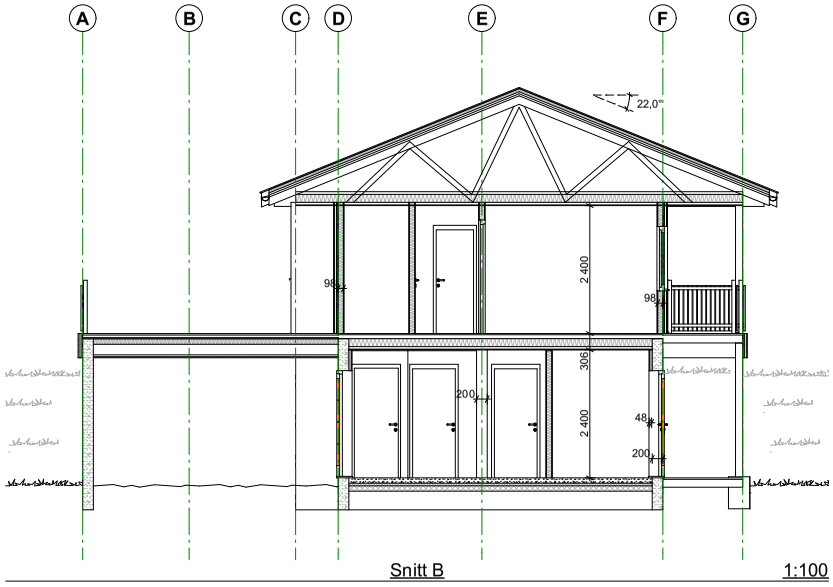
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.



Snitt A 1:100



Snitt B 1:100

MERKNADER:

Forbehold:

Tegningen er utarbeidet etter mottatt underlag for eksisterende bygning og viser prosjektet i skisse/forprosjektfasen og kan inneholde avvik. Oppdragsgiver må kontrollmåle høyer, dimensjoner og plassering av konstruksjoner.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Arealer etter NS 3940:2012

BRA U01 + H01	BRA TOTALT:	Oppvarmet BRA:	BYA:
93,5 + 100,6 + 30,9 m²	225,0 m²	194,1 m²	152,5 m²

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ålesund	gnr/bnr	Postnr.	Poststed
ADRESSE: Adresse			MOH: moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
KHM/KSR	-	02.12.25	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Omtegning Lennart Waagan	25-0471
TEGNINGEN VISER: Snitt A og B	TEGNING NR.: ARK-2-2-01
STATUS: Skisse/forprosjekt	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Lennart Waagan

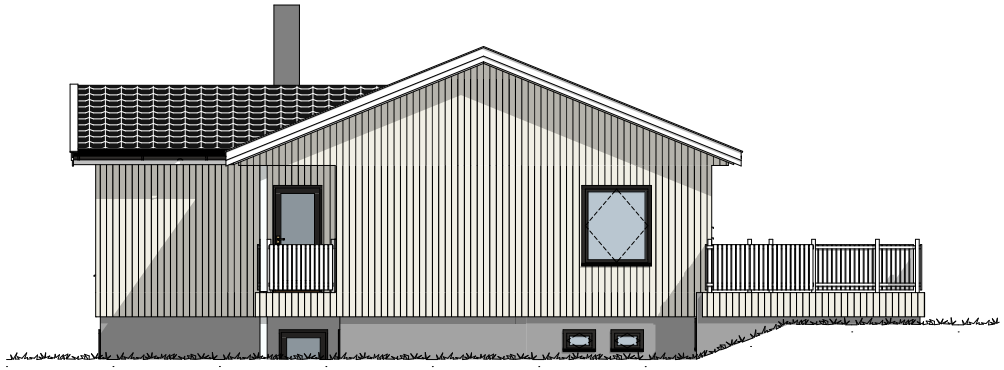
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Stavset

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

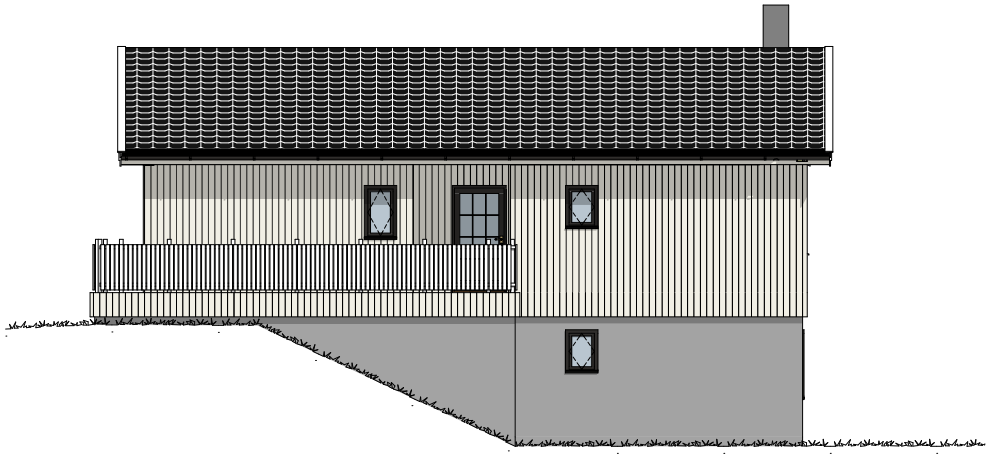
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

M:\Prosjektstyring\Prosjekter\2025\25-0471\Arkitektur\Filarkiv\Archicad\25-0471 Omtegning enebolig.pln



Fasade Nord 1:100



Fasade Vest 1:100

MERKNADER:

Forbehold:

Tegningen er utarbeidet etter mottatt underlag for eksisterende bygning og viser prosjektet i skisse/forprosjektfasen og kan inneholde avvik. Oppdragsgiver må kontrollmåle høyer, dimensjoner og plassering av konstruksjoner.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Arealer etter NS 3940:2012

BRA U01 + H01	BRA TOTALT:	Oppvarmet BRA:	BYA:
93,5 + 100,6 + 30,9 m²	225,0 m²	194,1 m²	152,5 m²

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ålesund	gnr/bnr	Postnr.	Poststed
ADRESSE: Adresse			MOH: moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
KHM/KSR	-	02.12.25	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Omtegning Lennart Waagan	25-0471
TEGNINGEN VISER: Fasade Nord og Vest	TEGNING NR.: ARK-2-3-01
STATUS: Skisse/forprosjekt	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Lennart Waagan

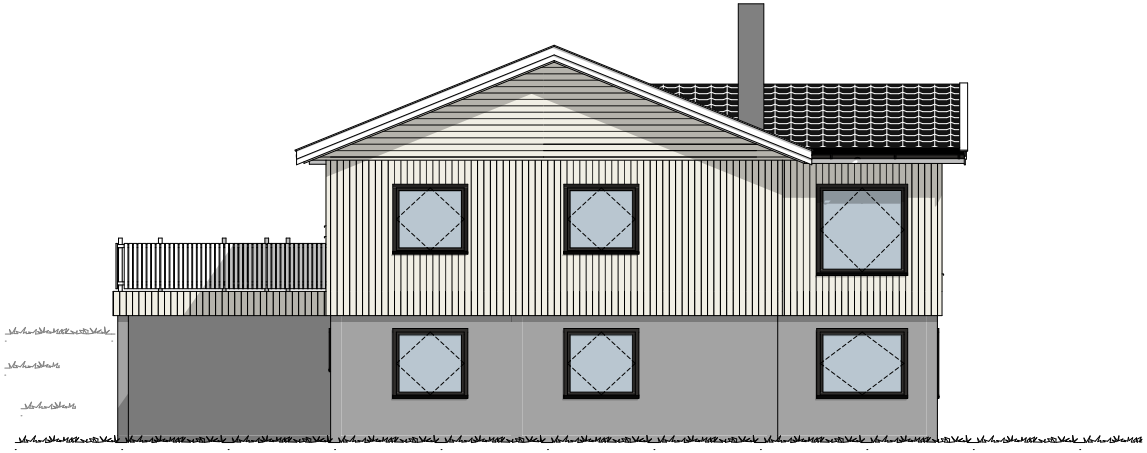
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Stavset

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

M:\Prosjektstyring\Prosjekter\2025\25-0471\Arkitektur\Filarkiv\Archicad\25-0471 Omtegning enebolig.pln



Fasade Sør 1:100



Fasade Øst 1:100

MERKNADER:

Forbehold:

Tegningen er utarbeidet etter mottatt underlag for eksisterende bygning og viser prosjektet i skisse/forprosjektfasen og kan inneholde avvik. Oppdragsgiver må kontrollmåle høyer, dimensjoner og plassering av konstruksjoner.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Arealer etter NS 3940:2012

BRA U01 + H01	BRA TOTALT:	Oppvarmet BRA:	BYA:
93,5 + 100,6 + 30,9 m²	225,0 m²	194,1 m²	152,5 m²

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ålesund	gnr/bnr	Postnr.	Poststed
ADRESSE: Adresse			MOH: moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
KHM/KSR	-	02.12.25	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Omtegning Lennart Waagan	25-0471
TEGNINGEN VISER: Fasade Sør og Øst	TEGNING NR.: ARK-2-3-02
STATUS: Skisse/forprosjekt	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Lennart Waagan

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Stavset

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

M:\Prosjektstyring\Prosjekter\2025\25-0471\Arkitektur\Filarkiv\Archicad\25-0471 Omtegning enebolig.pln

Ålesund kommune

Kristin Myking
Nedre Klokkersundvegen 25
6015 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/16966, 26/12891	L42 513/58	06.02.2026

Gbnr. 513/58 - Vedtak - Granvegen 3 - Bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 216/26	Dato: 06.02.2026

Tiltak:	Bruksendring
Byggested:	Gbnr. 513/58 Granvegen 3
Tiltakshaver:	Lennart Waagan
Søknad komplett:	04.02.2026

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Tiltaket er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d, jf. § 20-4.

Saksopplysninger

Gjeldende areal- og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Valle-Håhjem med bestemmer, gjeldende fra 19.11.1979.
2. Arealdelen av kommuneplan for Skodje 2019-2029 med bestemmelser, gjeldende fra 14.03.2019.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ingen endringer.

Tiltaket er ikke nabovarslet. Tiltaket vil ‘’ikke eller i liten grad’’ berøre interessene til naboer og gjenboere ettersom det omfatter innvendige endringer i boligen, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

Vurderinger
Saken gjelder:
Vi viser til søknad om tillatelse uten ansvarsrett mottatt hos oss 02.02.2026 . Søknaden var komplett 04.02.2026.

Det søkes om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasjen. ''Arbeidsrom'' og ''bod'' skal bruksendres til to soverom. Endringene har allerede blitt gjennomført.

Planmessige forhold:
Innenfor området skal det bygges frittliggende småhus med tilhørende uthus (garasje). Maks. utnyttelsesgrad er satt til U=0,1 - 0,2. I kommuneplanen § 1 annet ledd, er det bestemt at eneboligbebyggelse i eldre reguleringsplaner, som mangler angivelse av utnyttelsesgrad eller angir U-grad, skal ha en maks. utnyttelse på 27% BYA. Boliger kan bygges i inntil 2 etasjer. Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m for to-etasjes hus og 5,5 m for en-etasjes hus.

Omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende planer for eiendommen.

Estetikk:
Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til sin funksjon. Videre mener vi at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Parkering:
Parkeringskravet er fortsatt oppfylt.

Konklusjon
Søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket. Se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.

Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt av bystyret, og blir sendt til deg seinere.
Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Vi gjør oppmerksom på at du må søke på nytt om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år. Du må også søke på nytt om arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør også oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen), og at kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli regnet ut fra det areal som er ført i der.

Gjeldende lover, forskrifter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/16966» og gbnr. 513/58.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

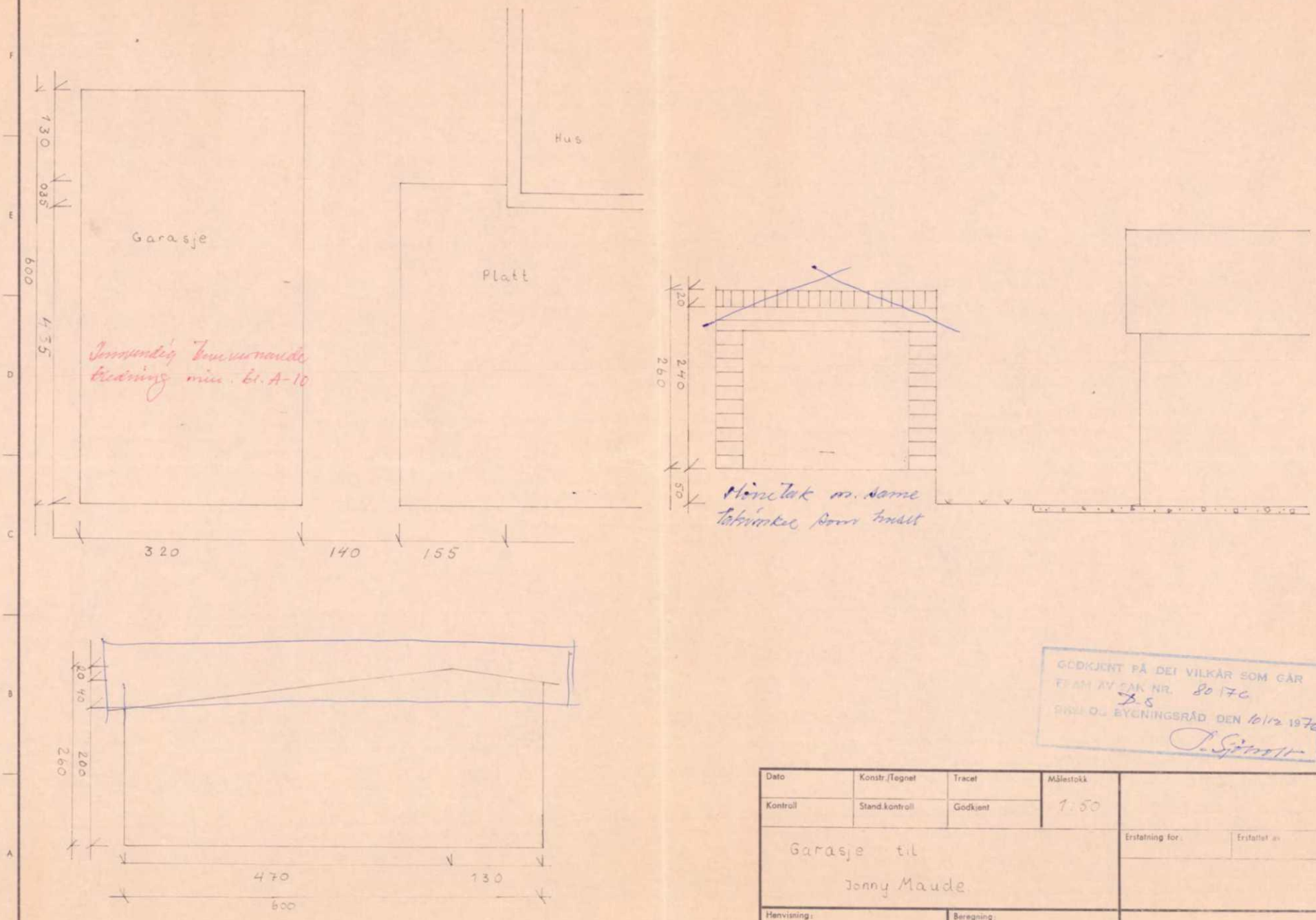
Med hilsen

Espen Aaser Aker
seniorrådgjevar

Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
25-0471 Omtegning Lennart Waagan, skisser 021225 (1)
Situasjonsplan Granvegen 3 (1)
tegninger granvegen 1971



GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV SAK NR. 8017c
PLAN- OG BYGNINGSRÅD DEN 16/12 1970

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:50

Garasje til
Jonny Maude

Henvisning:	Beregning:

Erstatning for: | Erstattet av:

Thorvald Gregersen A.s. 19000. 5-70. H. A.

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Arbeidsstad (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Valle 6260 Skodje			gnr.13 bnr.58	
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
fasadeendring, terasse, levegg		udat.	2.7.82.	148/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Jonny Maude		Valle, 6260 Skodje		
Meldar		Adresse		Tlf.
"		"		
Ansvarshavande		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av han takast i bruk, jfr. b.l. § 99.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato		Stempel
Skodje	14.7.82.	E.Evensen Underskrift

Til

[x] Byggherre [ ] Meldar [ ] Ansvarshavande [ ] Kontoret for byggjeløyve [ ]

Trykt på sjølvkopierande papir.
Nr 2127 L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-81

Stempel

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: Valle	Journalnr.: 755/71
Arbeidets art: Nybygg.	Byggemeld. innlevert dato: 30/4 -71
Bygningens art: Bustadhus	Tegning nr.
Byggherre: Jonny Maude	
Byggemelder: Jonny Maude	
Ansvarshavende:	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Sjøholt, den 24/5 -71.

C. Tenfjord
ass.ing.

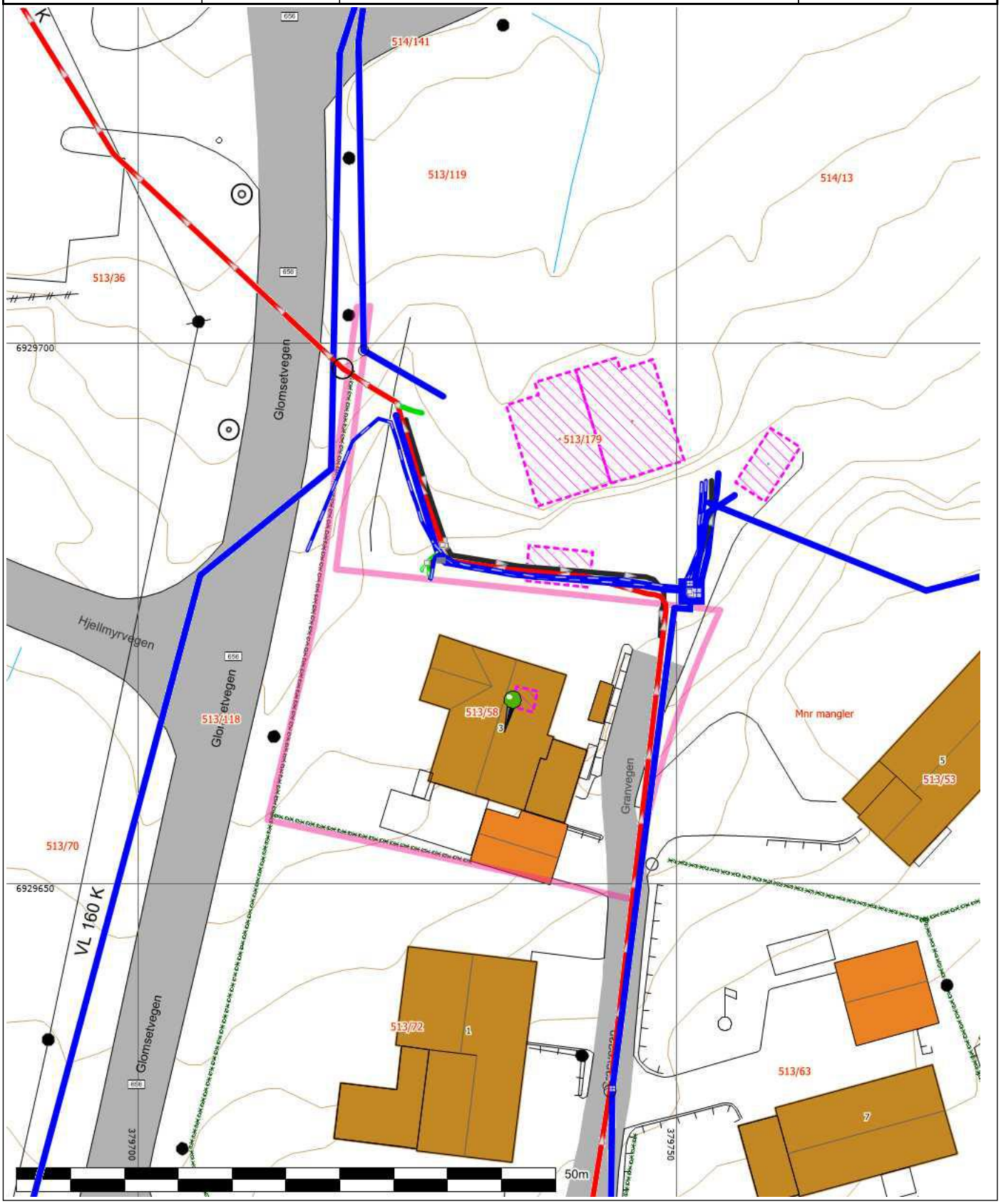
Nr. 2252. Enerett Sem & Stenersen I Oslo 9.66.

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 513	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granvegen 3 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Masteomriss	Trase
Flaggstang	Voll	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Kumlokk	Veg	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

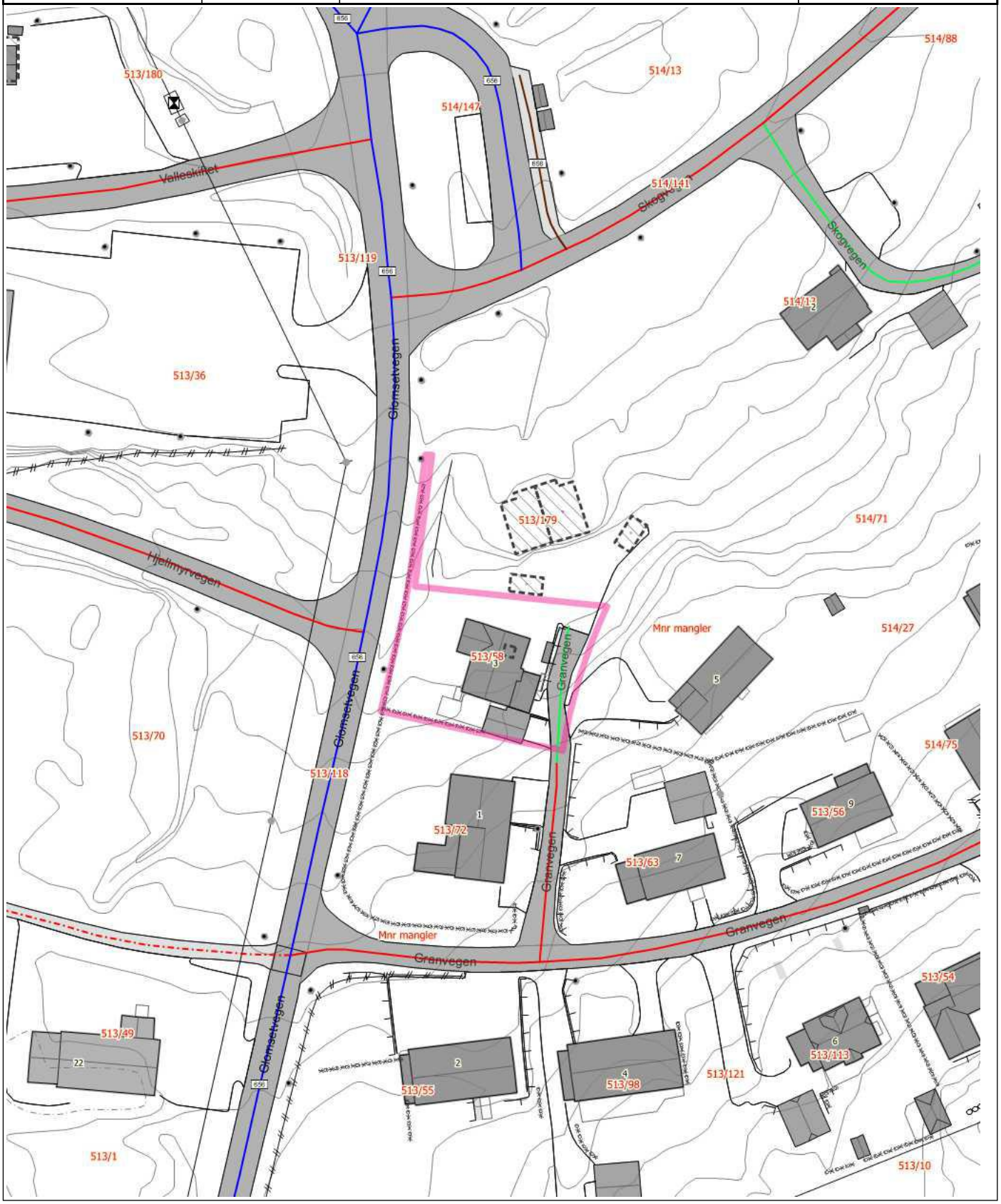
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 513	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granvegen 3 6260 SKODJE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

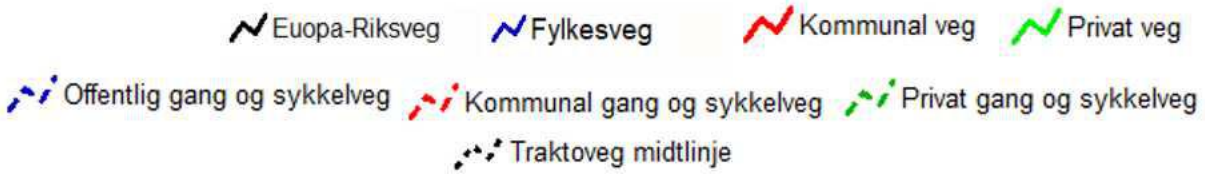
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Fortau
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Nettverksstasjon
- Masteomriss
- Nettverksstasjon grunnriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

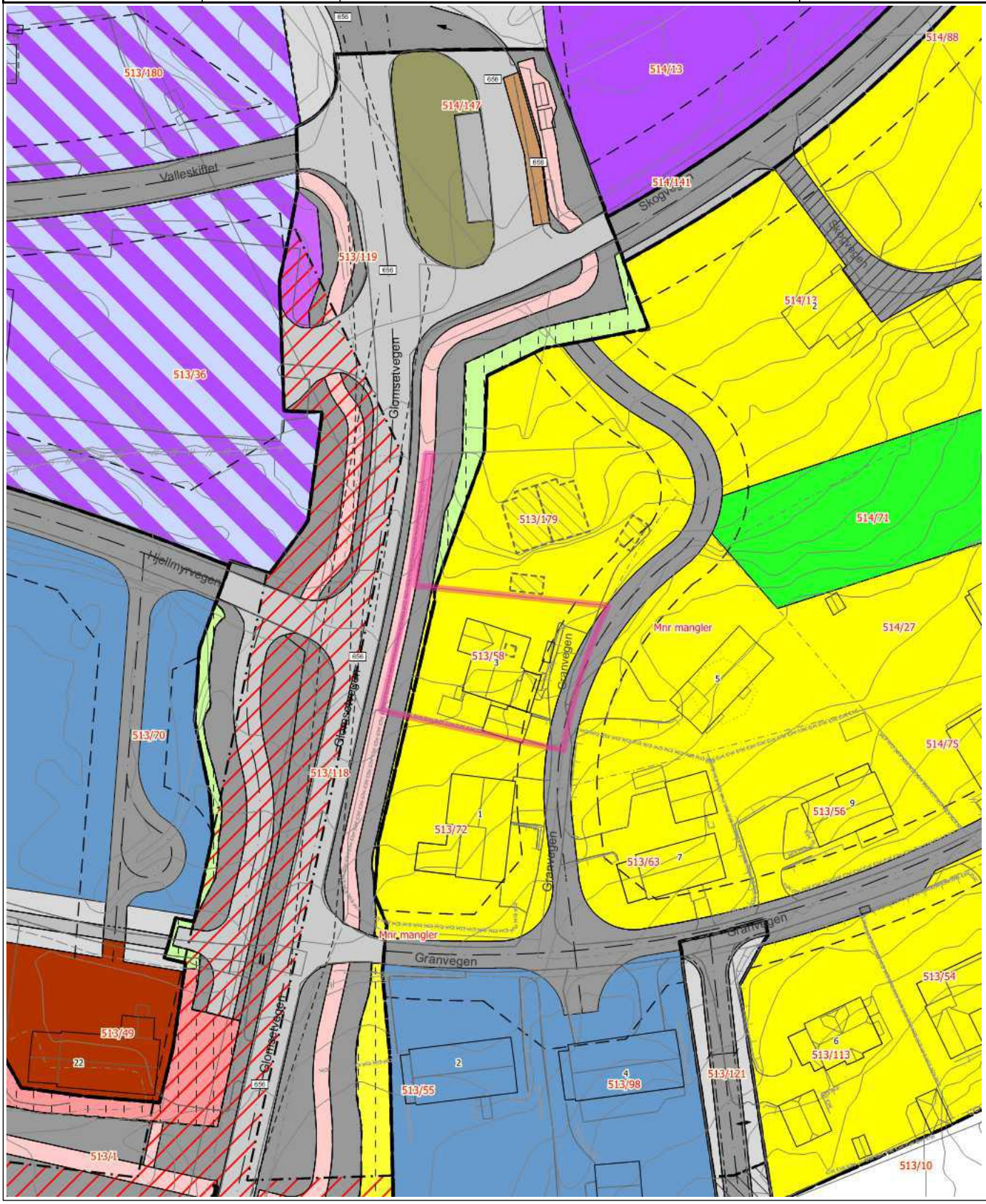
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 513	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granvegen 3 6260 SKODJE			
Annen info:				

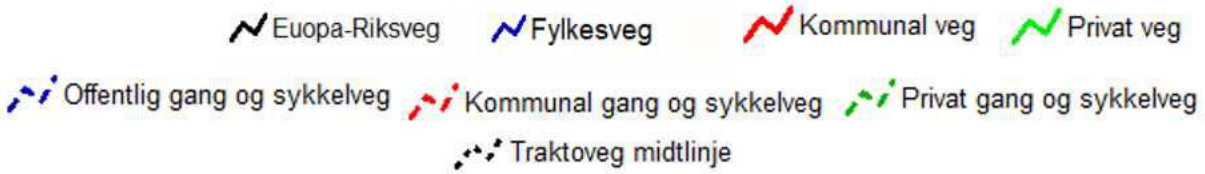
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Masteomriss
- Nettverksstasjon grunnriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Tunnelåpning
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Forretning
- Industri
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Forretning/Industri
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Forsamlingslokale for tro- og livssynsutøvelse
- Bensinstasjon eller vegserviceanlegg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Landbruk

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

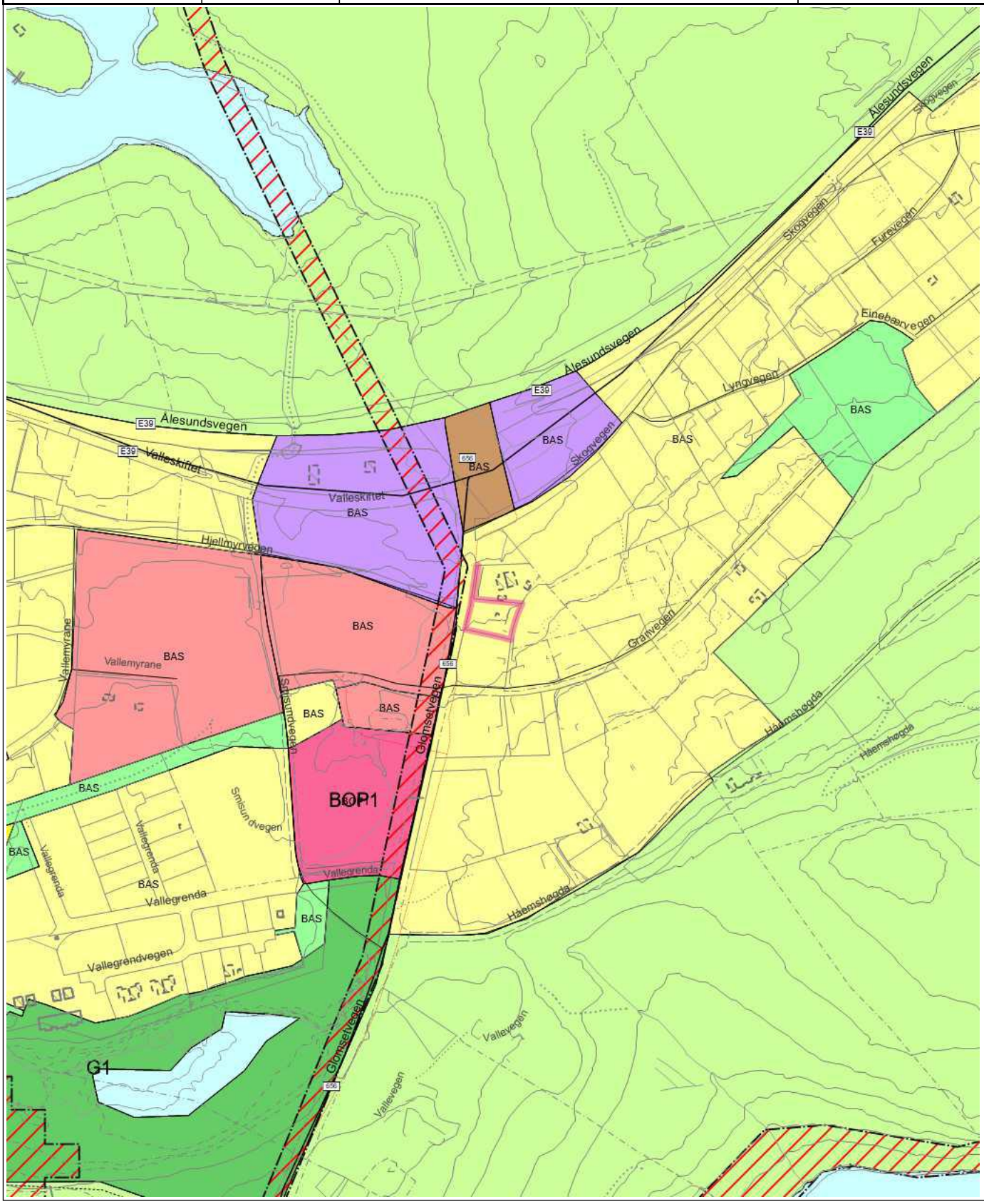
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 513	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granvegen 3 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..


Sti


Traktorveg


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


Frittstående mur


Loddrett mur


Slipp


Stikkrenne


Voll


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 5m Ålesund


Elv og bekk


Kanal og grøft


Kystkontur


Innsjøkant


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


KpOmråde kommunedelplan gjeldende


Fjernveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for faresoner


Ras- og skredfare


Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)


Boligbebyggelse - Nåværende


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Næringsbebyggelse - Nåværende


Boligbebyggelse - Fremtidig


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig


Kollektivnett - Nåværende

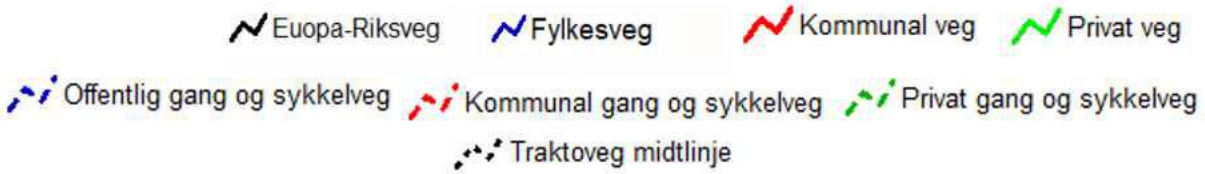

Grønnstruktur - Nåværende

Grønnstruktur - Fremtidig

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Avskrift av dagbok nr 3739 1970
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

ØRSKOG JORDSTYRE
00303 | 27. 7. 70
Arkiv/32 | Ekspl

Skylddelingsforretning

Fre dag, den 24 juli 1970 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Valde g.-nr. 13 br.-nr. 2 av skyld mark 2,41 i Ørskog kommune. Forretningen er forlangt av Martin Valde

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Martin Valde
Fanny Hjørnde

Av naboer:[3]) Lars Torkelsæng
Peter P. Valde

Mennene valte til formann

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 2,119 dekar. I alt 2,119 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Mak sydl grense
som bl. til gårdsvollen Skaptun
i en lengde 38 m Mak øst
grense som bl. til fylkesveien

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett: Sem & Stenersen A. Oslo 9-66.

i en lengde 51,25 m Mat-
nor og nærast grense tomta
til Gnr 14 Bnr 13 i en
lengde 53,5 m Mot øst
grenser tomten til
den oppsteknne gaten
i en lengde av 50 m
Passeren har grunneiklht
til egen rettigheter paa
Kartverket har
ikke tomten

Marie Valde
Tommy Mauda
Lars Torkhaug

970

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])

.....

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) .....

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

.....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 2 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,39

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Lunheim, bnr. 58

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Petter P. Valde skjøtt skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Petter P. Valde Olav A. Yorke Lars J. Valde

DSO

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Ørskog jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Ein viser til vedlagde sak nr. 47/1970, fra møte i Ørskog jordstyre den 10/9.-1970.

Sjøholt den 11/9.-1970

formann.

Ørskog jordstyre

sekretær.

Går til Møre og Romsdal landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak. nr. 1095/1970

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Molde den 24/9 1970

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

N:\DATA\TEK\GRUNN\AVTALE.TEK

A V T A L E

om

grunn til tekniske leidningar.

1 Underskrivne eigar av eigedomen gnr. 13 bnr. 58 i Skodje gjev med dette Skodje kommune org.nr. 964980454 løyve til å legge og ha liggjande ca 90 m vassleidning, kloakkleidning og overvassleidning over eigedomen min som vist på kartskisse i M: 1: 1000 på motstående side. Det skal være min 1,0 m overdekning over leidningane. Det er ikkje høve til å føre opp bygningar nærmare leidningane enn 2 m frå C/C.

2. Kommunen skal ha rett til når som helst å ha tilkomst for å halde leidningane ved like. Skulle kommunen under slikt arbeid påføre eigedomen skade, skal kommunen rette på skaden snarast, og uten kostnader eller anna krav på grunneigaren.

3. Denne avtalen skal tinglysast på gnr. 13 bnr. 58

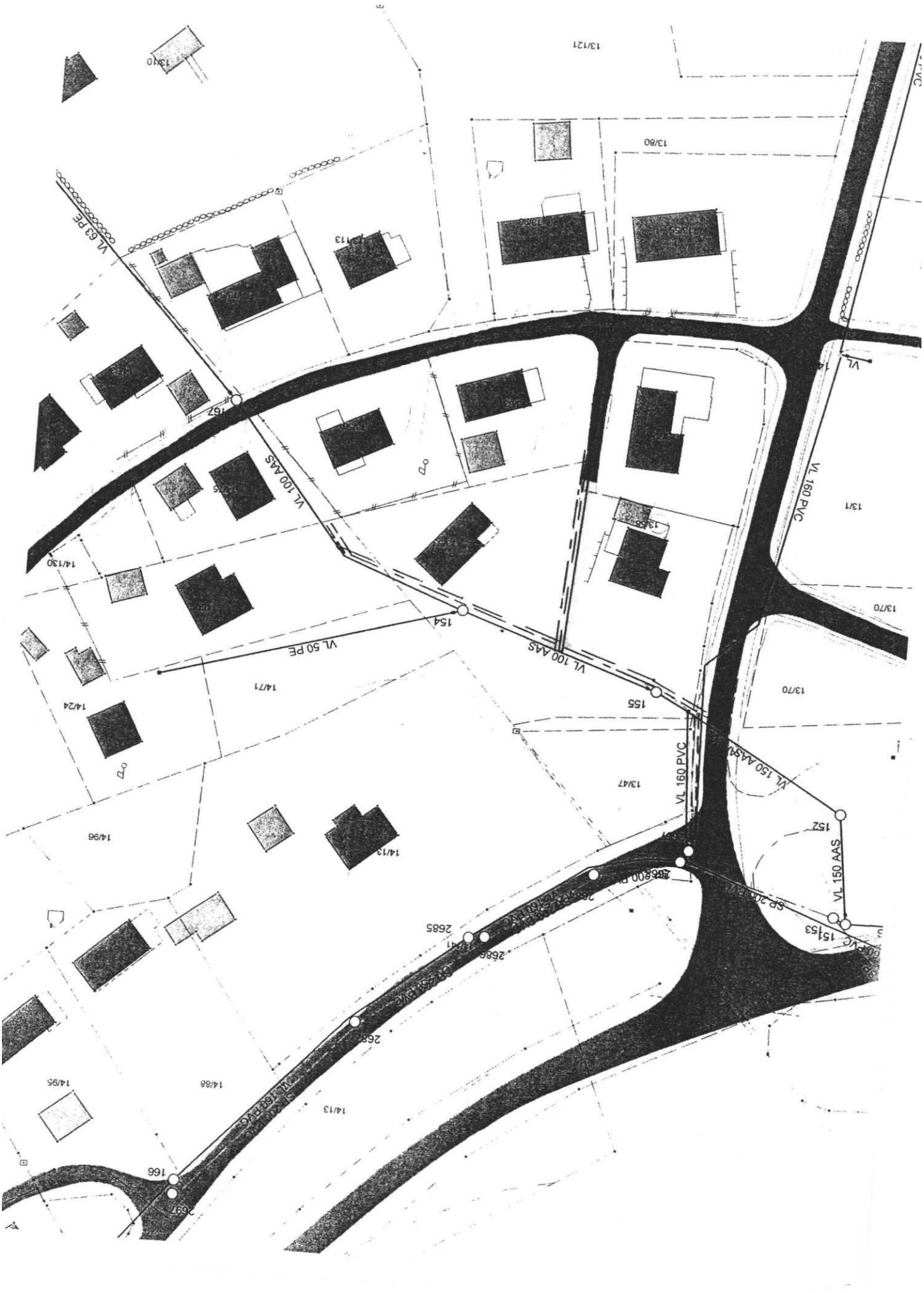
Skodje den. 13.4.07

Kristian Helgesen

Kristian Sylte Helgesen
Person.nr: 190274[redacted]

Tone Søvik

Tone Kristin Søvik
Person.nr: 101176[redacted]
Grunneigar


VL 63 PE
VL 100 AAS
VL 160 PVC
VL 50 PE
VL 150 AAS
166
154
155
152
153
2685
2686
2687

Granvegen 3

Nabolaget Valle - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Valle skule (1-7 kl.) 113 elever, 7 klasser	4 min 0.4 km
Skodje barne- og ungdomsskole (8-1... 141 elever, 9 klasser	8 min 7.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	14 min 16.4 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	15 min 17.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	38 min

BARNEHAGER

Valle barnehage (2-5 år) 20 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vallekrysset	4 min
Coop Extra Digernes	5 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	16 min
Apotek 1 Digerneset	4 min
Digerneset Vinmonopol	4 min

SPORT

Gymsal ved Valle skule	4 min
Skuleplassen ved Glomset skule	4 min
Aktiv Trening Digernes	5 min
Fysiotrimmen	11 min

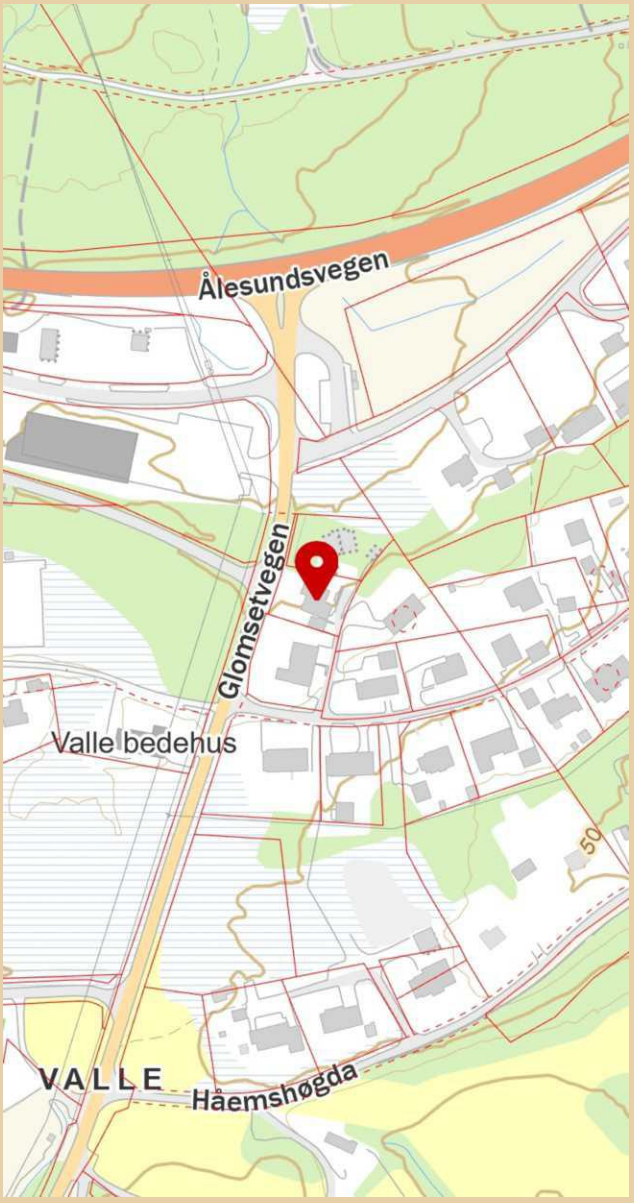
Gateparkering
Lett 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Granvegen 3, 6260 Skodje
Gnr. 513, Bnr. 58, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260178

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.
