PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SPELEMANNSVEGEN 3A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

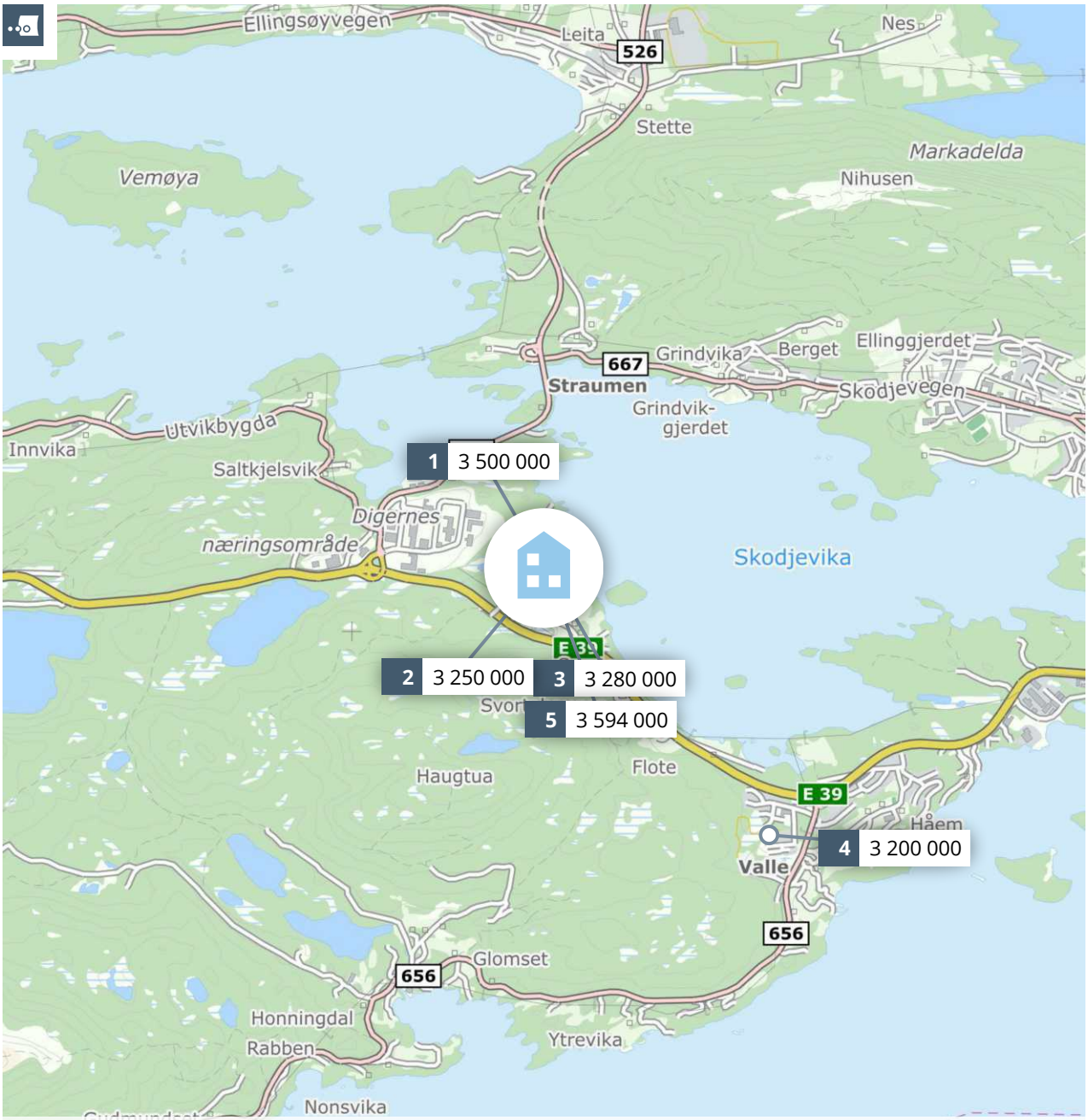
Energiattest

Årsregnskap

Vedtekter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SPELEMANNSVEGEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 21.03.2026

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

Spelemannsvegen 3 A, 6260 SKODJE

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2023

GNR 531 BNR 164 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VALLE

Verdivurdert til

3 550 000

-	3 550 000	46 104
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	5 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	800
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Spelemannsvegen 5 B 77 m² 2022 2. etg 2 sov				21.03.2024	3 590 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**45 455**
2	Spelemannsvegen 5 A 77 m² 2023 1. etg 2 sov				21.03.2024	3 300 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**42 208**
3	Spelemannsvegen 7 A 75 m² 2022 1. etg 2 sov				19.03.2025	3 280 000	**3 280 000**	0	3 280 000	**43 733**
4	Vallegrenda 36 76 m² 2020 1. etg 2 sov				09.04.2025	3 290 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**42 105**
5	Jensvikvegen 8 A 0 m² 2024 1. etg - sov				14.05.2025	-	**3 594 000**	-	3 594 000	**-**

Flott 3-roms eierleilighet i et rolig og nytt nabolag på Svorta like vest for Valle og bare noen få minutter øst for Digerneset. Her bor man sentralt for daglige servicetilbud på Digerneset, samt til skole og barnehage på Valle. Leiligheten er en del av en firemannsbolig og har tilhørende carport med el-bil lader, i tillegg til ekstern sportsbod ved inngangspartiet.

Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder:
Entré, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom. Det er utgang til terrasse fra stue/kjøkken.

Leiligheten holder en meget god standard og er blitt påkostet utover standard leveranse ved kjøp. Her finner man en rekke gode kvaliteter som balansert ventilasjon, en praktisk planløsning og tiltalende fargevalg.

Kjøkkenet er fra Kvik og har en lekker innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og skuffeplass. Videre er det velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Badet er pent helfliset og har elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med romslig baderomsmøbel, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Det er to romslige soverom i leiligheten med god plass til ønsket møblement. Det er skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet, samt i entré.

Påkost som ble utført i regi av selger da hun kjøpte leiligheten ny i 2023 er membran/flislegging av våtrommene (bad og vaskerom) utført av Ramsvik AS som også sparklet og malte alle veggflater i resten av leiligheten. BRA elektro AS la varmekabler i stue og kjøkkengulv samt oppgraderte stikkontakter etc., skyvedørsgarderobe på soverom er montert og det er måltilpassede plisségardiner til

vinduer. Total påkost ca 400 000,-.

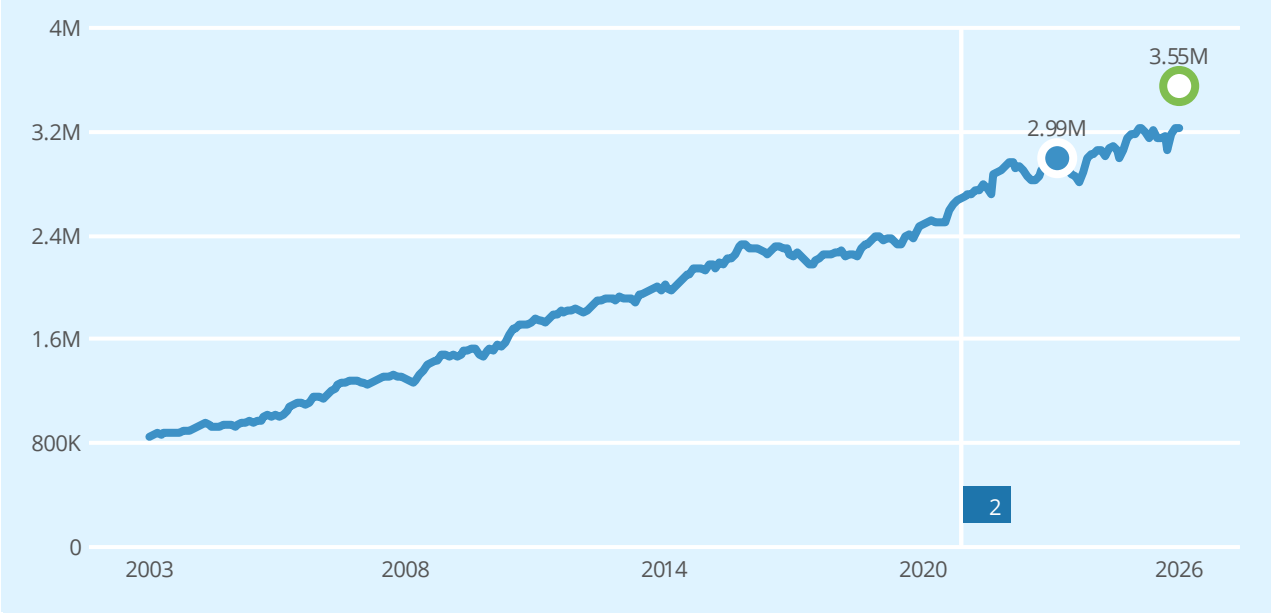
Det er fin beliggenhet i rolig og barnevennlig område med nærhet til sjøen og fine fellesområder.

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 Andre småhus

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2023		16.06.2023	-	2 990 000	-	2 990 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen kjøpt klar til egeninnsats og selgers påkost er ca. kr 400 000,-. Ved indeksutvikling av samlet kjøpesum utgjør det ca kr 3 780 000,- i verdi. Flislegging våtrom, varmekabler, gulv, garderober, plissegardiner mv.

Leiligheter til salgs i 6260 SKODJE nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 6260 SKODJE siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

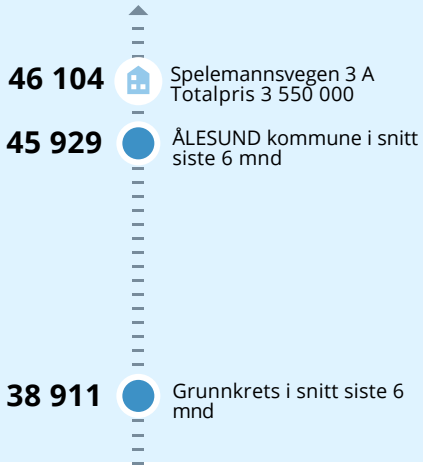


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Spelemannsvegen 3A , 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 531, bnr. 164, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1112 **Eiendomsverdi ref nr:** TJ1840

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52602194

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

Taknedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har liggende malt bordkledning, det er montert fargede fasadeplater ved vinduer og inngangsparti.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, takkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt boddør inn til utvendig sportsbod.

Platting oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Det er levegg med liggende bordkledning mot vest.

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, areal ved inngangsparti er flislagt.
Det er varmekabler i gulv på stue/kjøkken og gang.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

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

Boligen har elementpipe, det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har malte plater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +20 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +18 mm pr.meter.
Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er ikke foretatt og årsaken til dette er følgende:
Ved fuktsøk med indikator på vaskerom ble det ikke avdekket forhøyde verdier av fukt på befaringsdato.
Vaskerommet er utstyrt med vannstoppsystem, plassering av eventuelt hull for måling av fukt ville på grunn av omkringliggende konstruksjoner vært langt
unna vannkilde og ville ikke med stor sannsynlighet gjort utslag på fukt.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

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

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.
Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

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

KJØKKEN Gå til side

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert i garderobeskap i gang.
Eier opplyser at filter er jevnlig skiftet.

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot sør, inspeksjonsluke er lokalisert på soverom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.
Skjult installasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 21.09.2020.

Rom som er markert som "Bod" på byggemeldte tegninger er nyttet som vaskerom, dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at nevnte punkt er omsøkt og godkjent av kommunen.

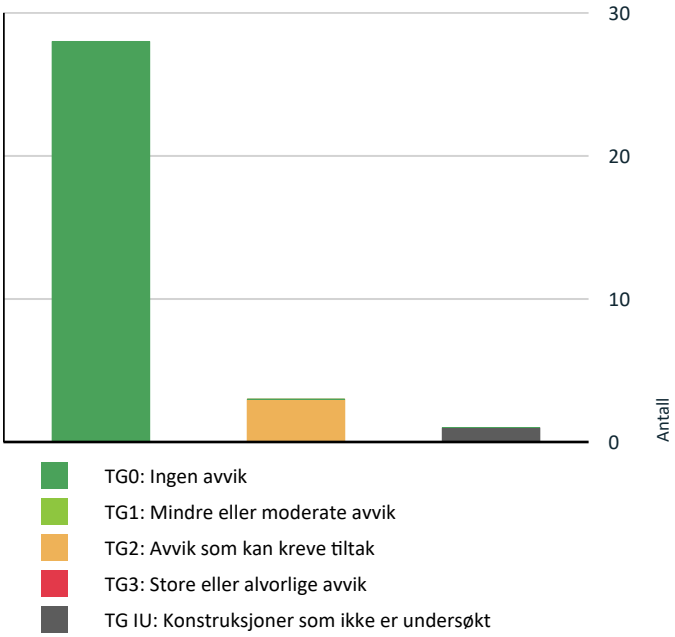
Carport

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 02.08.2019.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert at terrassebord er noe værslitt.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i gulv og glippe i lengdeskjøt på laminatgulv på stue/kjøkken.
Det er registrert glippe mellom gulvlist og laminatgulv i gang og på begge soverom mot sør.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør på soverom mot sør kniper i dørterskel og det er registrert sårskade på dør.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på informasjon i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekking er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har liggende malt bordkledning, det er montert fargede fasadeplater ved vinduer og inngangsparti.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, takkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 0 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.
Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 0 Hovedytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 0 Boddør

Beskrivelse

Bygningen har malt boddør inn til utvendig sportsbod.
Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Det er levegg med liggende bordkledning mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at terrassebord er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av terrassebord.



Værslitt terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, areal ved inngangsparti er flislagt.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Det er varmekabler i gulv på stue/kjøkken og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i gulv og glippe i lengdeskjøt på laminatgulv på stue/kjøkken.
Det er registrert glippe mellom gulvlist og laminatgulv i gang og på begge soverom mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glippe mellom lengdeskjøt på laminatgulv og glippe mellom gulvlist og laminatgulv må utbedres.
Konsekvens vil være at vann fra rengjøring vil kunne trenge ned underliggende konstruksjoner og gi skader i form av svellinger.


Glippe mellom gulvlist og laminatgulv i gang.


Glippe mellom gulvlist og laminatgulv på soverom.


Glippe mellom gulvlist og laminatgulv på soverom.


Glippe i lengdeskjøt på laminatgulv på stue/kjøkken.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.

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

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, det er ikke montert ildsted i leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør på soverom mot sør kniper i dørterskel og det er registrert sårskade på dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å justere dør og det må påregnes noe sårflikk på dørblad.



Sårskade på dørblad.



Dør kniper i dørterskel.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater.
Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +20 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +18 mm pr.meter.

Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk vaskerom med synlig membran ved klemring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt og årsaken til dette er følgende:

Ved fuktsøk med indikator på vaskerom ble det ikke avdekket forhøyde verdier av fukt på befaringsdato.
Vaskerommet er utstyrt med vannstoppsystem, plassering av eventuelt hull for måling av fukt ville på grunn av omkringliggende konstruksjoner vært langt unna vannkilde og ville ikke med stor sannsynlighet gjort utslag på fukt.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.

Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjsone med synlig membran ved klemring.

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert i garderobeskap i gang.

Eier opplyser at filter er jevnlig skiftet.

Tilstandsrapport

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot sør, inspeksjonsluke er lokalisert på soverom.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.
Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nybygg datert 31.08.2023, arbeid utført av BRA Elektro as

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskap er lokalisert på vaskerom.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på informasjon i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport oppført i 2022 med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med ringmur og punktfundamenter av betong.
- Bindingsverksvegger med liggende malt kledning innvendig og utvendig.
- Pulttak med sperrer av tre, taktekking er av pvc og nedløp av malt metall
- Innlagt strøm.
- Elbil lader er montert i carport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

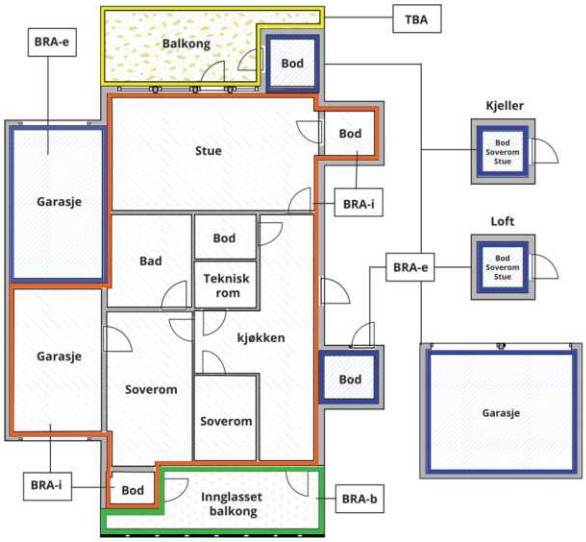
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	77	5		82	33
SUM	**77**	**5**			**33**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 21.09.2020.

Rom som er markert som "Bod" på byggemeldte tegninger er nyttet som vaskerom, dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at nevnte punkt er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 02.08.2019.

Nyere håndverkstjenester

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Synnøve Tveten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	531	164		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Spelemannsvegen 3A

Hjemmelshaver
Tveten Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Skodje i Ålesund kommune. Relativt kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, rullestolvennlig tilkomst til alle leiligheter i 1 etasje.

Uteområdet er pent opparbeidet med plen og lekeplass

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	20.03.2026		Gjennomgått	25	Nei
Norges Eiendommer	20.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	17.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TJ1840

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251023

Selger 1 navn
Synnøve Tveten

Gateadresse
Spelemannsvegen 3A

Poststed	Postnr
SKODJE	6260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 62362782

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251023

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ved gjennomføring av egeninnsats før overtakelse og innflytting, ble Malermester Ramsvik AS hyret inn for å gjøre arbeidet på bad og vaskerom.

Arbeid utført av: Ramsvik AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk/membran/tettesjikt er nytt fra 2023 - det ble gjennomført av Malermester Ramsvik AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved 1-års befaring (høsten 2025) ble det gjennomført kontroll av el-anlegg av Møre Hus AS, og de så på ventilasjonen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader til el-bil er montert i carport med egen kurs

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251023

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidelse av treplatting fra eksisterende - 2 meter frem og 1 meter til siden er gjort på dugnad i familien.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lytt i leiligheten, til etasjen over. Det er gjennomført lydmåling av Sweco Norge. Der var verdiene innenfor og godkjent.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Selger opplyser om tidligere tvist i sameiet. Det er siden 2024 vært en tvist rundt bruksretten til utearealet på fremsiden av leilighetene i første etasje. Det ble inngått en avtale på det konstituerende møtet i regi av Møre Hus, der leilighetene i første etasje disponerer utearealet foran og på siden som sitt private areal. 4 seksjoner kom med innsigelser på gyldigheten av den avtalen i 2024, og tvisten har blitt behandlet i Sunnmøre Tingrett. Avtalen er ugyldig pga. formelle feil gjort ved innkalling og gjennomføring av konstituerende sameiemøte, avtalen ble ikke riktig protokollført og ikke inntatt i vedtektene. Tilhørende treplatt er privat, samt det nærmeste arealet rundt treplatting - jmf Sameieloven. Resten er fellesareal, og det foreligger pr dags dato ingen avtaler rundt den generelle bruken av dette.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Tveten	3bea222ae75293897a58b6eae34b63d982fe2a8f	26.03.2026 12:41:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251023

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Spelemannsvegen 3A
Postnummer	6260
Sted	SKODJE
Kommunenamn	Ålesund
Gårdsnummer	531
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300863472
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	69dc800f-1c94-463d-9a37-e88cb7797e33
Dato	20.06.2023



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Regnskap juni 2024 - mai 2025: Jensvika Sameie

Innbetalinger

Typer innbetaling	SUM
Faste innbetalinger	57 600
Lydmåling	36 000
Brøyting	28 650
Forsikring	70 140
Totalsum	**192 390**

Utgifter

Blir behandlet i forliksråd

Typer utgifter	SUM
Forsikring	28 340
Brøyting	30 000
Sweco Norge AS	50 812,5
Tinde Advokatfirma AS	41 385
Ose AS	36 863
Diverse (tilbakebetaling, omkostninger ++)	4426,5
Totalsum utgifter	**191 827**

Saldo på bankkontoen til sameiet

Dato	Saldo	Kommentar
31.05.2024	16 573,2	
27.06.2024	29 576,7	Ny økonomiansvarlig blir valgt på årsmøtet
01.07.2024	30 173,2	
1.8.2024	6352,2	
01.09.2024	5678,2	
01.10.2024	9812,7	
01.11.2024	6707,2	
16.11.2024	6041,2	Ny økonomiansvarlig får tilgang til sameiekonto
01.12.2024	37 087,7	
01.01.2025	11 222,2	
01.02.2025	6652,2	
01.03.2025	8434,7	
01.04.2025	13 757,2	
01.05.2025	13 635,7	
31.05.2025	**17 136,2**	

Oppsummering av regnskap

Saldo per 31.05.2024	16 573,2
Innbetalinger juni-mai	192 390
Utgifter juni-mai	191 827
Totalsum	**17 136,2**
Saldo per 31.05.2025	**17 136,2**

REFERAT FRÅ KONSTITUERANDE SAMEIGEMØTE FOR «SAMEIGET GNR. 531 BNR. 164 I ÅLESUND KOMMUNE»

Stad: Møre Hus sine kontor på Vatneeidet
Tid: Tirsdag 13.06.23 kl. 18.00

Til stades: Idun Apelseth og Sivert Hjelle (seksjon 1), Dennis Zabka (seksjon 2), Vidar Nilsen Rogne (seksjon 4), Synnøve Tveten (seksjon 5), Tor-Helge Skutvik (seksjon 6), Marcos L. Guadiamos, Luis Guadiamos, Isabell Lied Guadiamos (seksjon 5), Jacob Dybvik Vegsund og Trond Vegsund (seksjon 8). I tillegg møtte Jofrid Hatlehol og Tore Myking frå Møre Hus Bustad AS.

Referent: Jofrid Hatlehol

Sakliste:
- Fastsetting av vedtekter
- Val av styre
- Eventuelt

Fastsetting av vedtekter
Vedtekter for sameiget var sendt ut saman med innkallinga, og blei også utlevert på møtet..
Vedtekter vedtatt.

Val av styre
Styreleiar: Tor-Helge Skutvik (2 år)
Styremedlem: Sivert Hjelle (2 år)
Styremedlem: Synnøve Tveten (1 år)
Styremedlem: Marcos Guadiamos (1 år)

Revisor
Da sameiget berre inneheld 2 stk. firemannsbustad med totalt 8 bueiningar er det ikkje ført opp at her skal vere revisor.

Eventuelt
Diverse tema som vedkjem drifta av sameiget blei tatt opp, og forslag til løysingar blei presentert.

Forsikring
Når sameiget er oppretta i Brønnøysund og leilegheitene er overtatt av kjøparane, skal sameiget ta over ansvaret for 4-mannsbustadane og dei tilhøyrande carportane. Møre Hus har på vegne av sameiget be om tilbod frå Byggmesterforsikring AS som er det selskapet som har hatt forsikringa i byggetida og frå Eika Forsikring gjennom Sparebanken Møre. I tillegg vil Trond Vegsund be om eit tilbod frå Gjenside før det vert tatt ei avgjerd kva selskap ein skal velje. Kvar enkelt seksjonseigar må ha si eiga innbuforsikring, dette er ikkje inkludert i forsikringa som vert teikna gjennom sameiget.

Økonomi
Når sameiget kjem i gang med felles forsikring er det vanleg at kvar leilegheit betaler inn eit fast månadleg beløp ein fast dato i månaden til dekning av forsikring og evt. andre utgifter.

Nokre vel også å betale inn litt ekstra for å bygge seg opp ein «buffer». Sameiget får ta ei avgjerd på månadleg beløp og dato for innbetaling. Sivert Hjelle tok på seg å vere kasserar, og vil opprette ein bankkonto i namnet til sameiget når organisasjonsnummer er tildelt.

Vedlikehald av bygningane
Bordkledninga på bustaden og carportane er levert grunna, og det er derfor anbefalt å beise i løpet av sommaren. 4-mannsbustadane er tiltenkt å ha lik farge og fargebehandling. Eventuell endring av farge skal takast opp på sameigarmøte. Farge på bordkledning er «Naturlig Eldet 9054» og på mørke felt «Bever 798». Det er oljebeis som er nytta på grunninga, ikkje dekkbeis.

Restavfall – matavfall – glas/metall – papir - plastavfall
I samband med innflytting må ein ta kontakt med Årim for få utlevert dunkar. I utgangspunktet er det tenkt at alle leilegheiter får utlevert eigne dunkar. Men om ønskeleg kan til dømes to eller fleire leilegheiter dele dunkar. Om ein ønskjer endringar må ein melde dette til Årim.

Avtaler om bruk av uteareal / parkering
Alle leilegheiter har to parkeringsplassar, ein i carport og ein på parkeringsplass på andre sida av vegen. Fordelinga av uteboder og parkeringsplassar i carportar er avtalt og vist på seksjoneringsdokumenta. I samband med asfaltering av parkeringsplassen vil Møre Hus sørge for oppmerking av plassar, og nummerere desse. Det var einigheit om at utearealet som ligg framfor og ved sidan av leilegheitene i underetasjen skal disponerast av kjøparane av desse leilegheitene som sitt private areal.

Vegareal / Snørydding
Hovudvegane i feltet er kommunale, og Ålesund kommune vil ha ansvar for snørydding og vedlikehald av desse. Gardsplass ved carportar og parkeringsplass på andre sida av vegen vil bli asfaltert i løpet av sommaren. Dette er privat areal, og sameiget må ta stilling til korleis ein skal organisere snørydding på desse areala for komande vinter.

Leikeplassar/friareal
Leikeplassen på tomta vil bli ordna i samband med ferdigstilling av dei andre uteareala. Her vil bli sett opp ein rasteplassbenk, ei sandkasse og to leikeapparat. Dette området er også tenkt brukt til uteområde for til dømes grilling, sosialt samvær osv. Leikeplassane og friareala i feltet høyrer til alle bustadane i feltet. For å ivareta desse areala vil det etter kvart bli oppretta ei velforeining der alle eigarane vert medlemmar.

TV og internett
Tafjord Marknad er leverandør av fiber i området, og fiber er lagt fram til yttervegg. Systemet fungerer slik at den enkelte må gjere direkte avtale om type abonnement for å få installert fiber inn i si leilegheit.

Postkassestativ / postkasser
Møre Hus har montert postkassestativ, og postkasser vert hengt opp etter kvart som den enkelte flyttar inn.

Ordensreglar
Det blei ikkje tatt noko avgjerd på om det skal vere ordensreglar. Viktig at alle tek ansvar for å halde bygget og eigedomen i orden, og tek omsyn til dei andre bebuarane med tanke på støy. Sameiget får vurdere etter kvart om det er ønske og/eller behov for å lage ordensreglar.

VEDTEKTER FOR
SAMEIGET GNR. 531 BNR. 164 I ÅLESUND KOMMUNE

Eigedomen

Sameiget sitt namn er "Gnr. 531 bnr. 164 i Ålesund kommune" og inneheld 8 bustad-seksjonar. For kvar seksjon er fastsett ein sameigebrøk i samsvar med «begjæring om oppdeling av eigarseksjonar» datert 07.10.22.

Føremål

Føremålet med sameiget er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal, og ivareta andre saker av felles interesse.

Bruk av eigedomen

Den einskilde brukseining må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane. Kvar seksjon disponerer del av uteareal i tilknyting til si leilegheit etter forslag frå utbyggar og vedtak i sameigarmøte.

Fellesanlegga må ikkje nyttast slik at dei andre brukarane unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk av anlegga som er avtalt eller føresett.

Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedomen.

Vedlikehald

Vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar, som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av. Bygningane er tiltenkt å ha lik farge og fargebehandling. Eventuell endring av farge skal takast opp på sameigarmøte.

Dersom ein sameigar let vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felleseigedomen sin verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte sørge for vedlikehald for vedkomande si rekning.

Fellesutgifter

Utgifter ved eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast mellom sameigarane i samsvar med storleiken på sameigebrøken.

Til dekning av fellesutgifter betalar sameigarane etter vedtak i sameigarmøte, forskotsvis pr. månad, eit beløp som svarar til den berekna andelen av fellesutgiftene. Dette beløpet skal innsettast på eigen konto i bank.

Med fellesutgifter er meint utgifter vedkomande drifta, slik som forsikring av bustaden, snøbrøyting, vedlikehald, offentlege avgifter som vert fakturert sameiget m.m.

Ansvar for fellesutgifter

For sameiget sine fellesutgifter er den einskilde sameigar ansvarleg i høve til sin sameigebrøk.

Dei andre sameigarane har panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgje av sameigeforholdet i samsvar med eigarseksjonslova § 25.

Sameigarmøte

Sameigarmøte er sameiget sitt øvste organ. Medlemer av sameigarmøte er alle seksjonseigarar. I styret for sameiget skal det vere fire medlemar, fortrinnsvis sett saman av to representantar frå kvart bygg. Styret representerer sameigarane og forpliktar dei med si underskrift i saker som gjeld sameigarane sine felles plikter og rettigheiter. To av styret sine medlemar i fellesskap har signaturrett på vegne av sameiget.

Rettsleg rådvelde

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Dette gjeld så vel sal av seksjonen, pantsetting og utleige.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styret i sameiget.

Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtektene, eventuelle ordensreglar og andre vedtak i sameigarmøte som har betydning for sameige.

Misleghald

Dersom ein sameigar trass i åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter overfor dei andre sameigarane, kan han påleggjast å selje seksjonen i samsvar med reglane i eigarseksjonslova.

Anna

Det vert elles vist til Lov om eigarseksjonar av 23. mai 1997 nr. 31.

Ålesund kommune

Møre Hus AS
Trolldalssletta 2
6264 TENNFJORD

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/1321, 23/82729	L42 531/164	11.07.2023

Gbnr. 531/164 - Ferdigattest - Spelemannsvegen 1A,1B,3A,3B - 4 -mannsbolig med carport

Tiltak:	4 -mannsbolig med carport -
Byggestad:	Gbnr. 531 / 164 Spelemannsvegen 1A,1B,3A,3B
Tiltakshavar:	Møre Hus AS
Ansvarleg søkar:	Møre Hus AS
Søknad komplett:	22.06.2023
Byggeløyve:	Delegert sak nr. 323/21, datert 06.04.2021
Bygningsnummer:	300863472 og 300863520

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

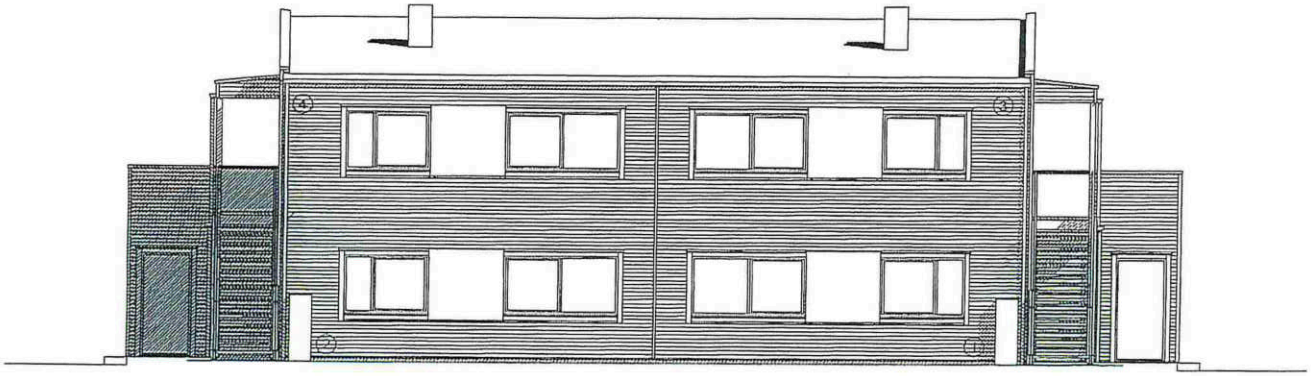
Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing
Bent Leite
gruppeleiar
Byggesak og oppmåling

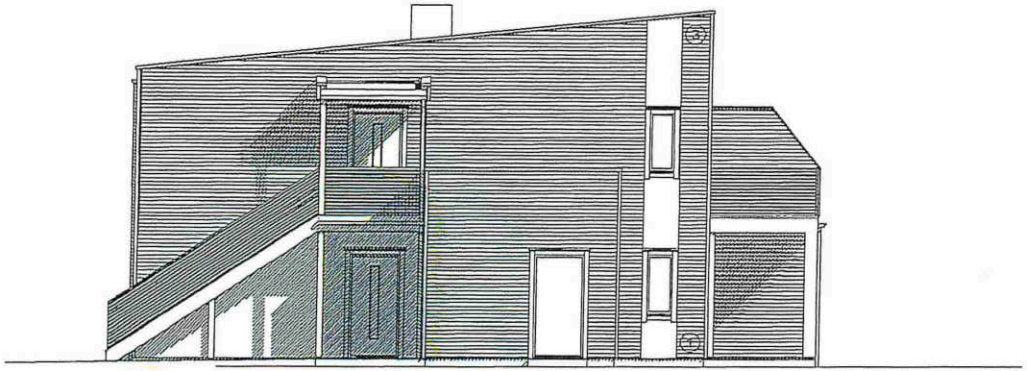
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

E2

BYGG nr.2



FASADE III



FASADE IV

FASADER

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: Møre Hus AS - Jensvika - Bygg nr.2 G.NR. 531 B.NR. 164

BYGGEPLASS: Jensvika KOMMUNE: Ålesund

MØRE HUS

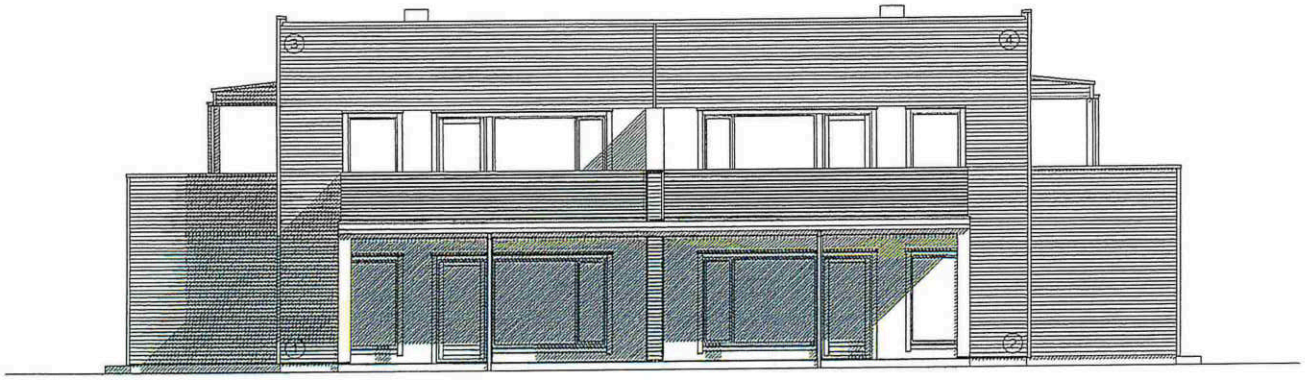
DATA DESIGN SYSTEM

TEGN. mms	PROSJ.NR. 2010	PROSJEKT: 4-mannsbolig
GODKJ.		
MÅL 1:100	TEGN. NR. 506	SAKSBEHANDLER: Tore Myking
DATO 21.09.2020		

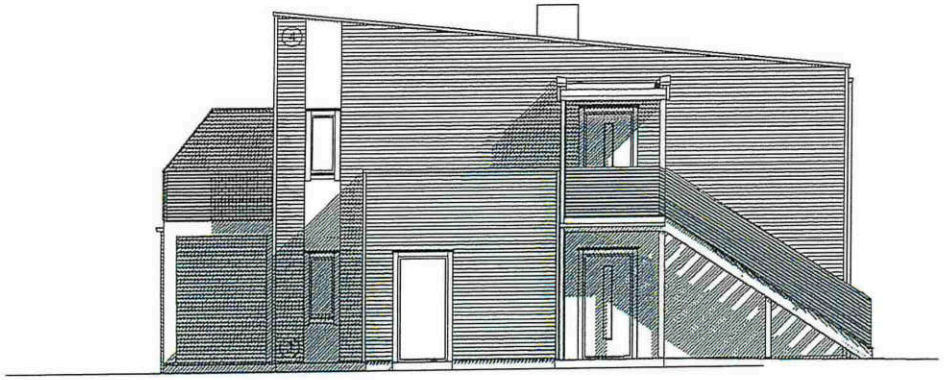
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

E1

BYGG nr.2



FASADE I



FASADE II

FASADER

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: Møre Hus AS - Jensvika - Bygg nr.2 G.NR. 531 B.NR. 164

BYGGEPLASS: Jensvika KOMMUNE: Ålesund

MØRE HUS

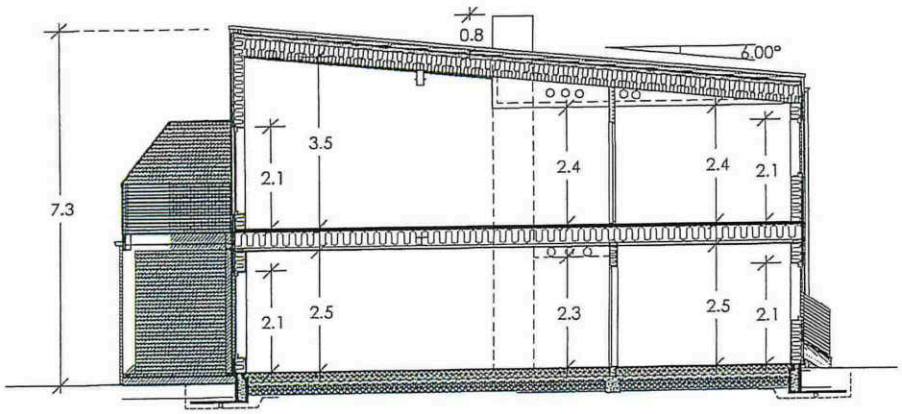
TEGN. mms	PROSJ.NR. 2010	PROSJEKT: 4-mannsbolig
GODKJ.		
MÅL 1:100	TEGN. NR. 505	SAKSBEHANDLER: Tore Myking
DATO 21.09.2020		

DATA DESIGN SYSTEM

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

E5

BYGG nr.2



SNITT A-A

SNITT A-A	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER: Møre Hus AS - Jensvika - Bygg nr.2				G.NR. 531	B.NR. 164
BYGGEPLASS: Jensvika				KOMMUNE: Ålesund	

MØRE HUS

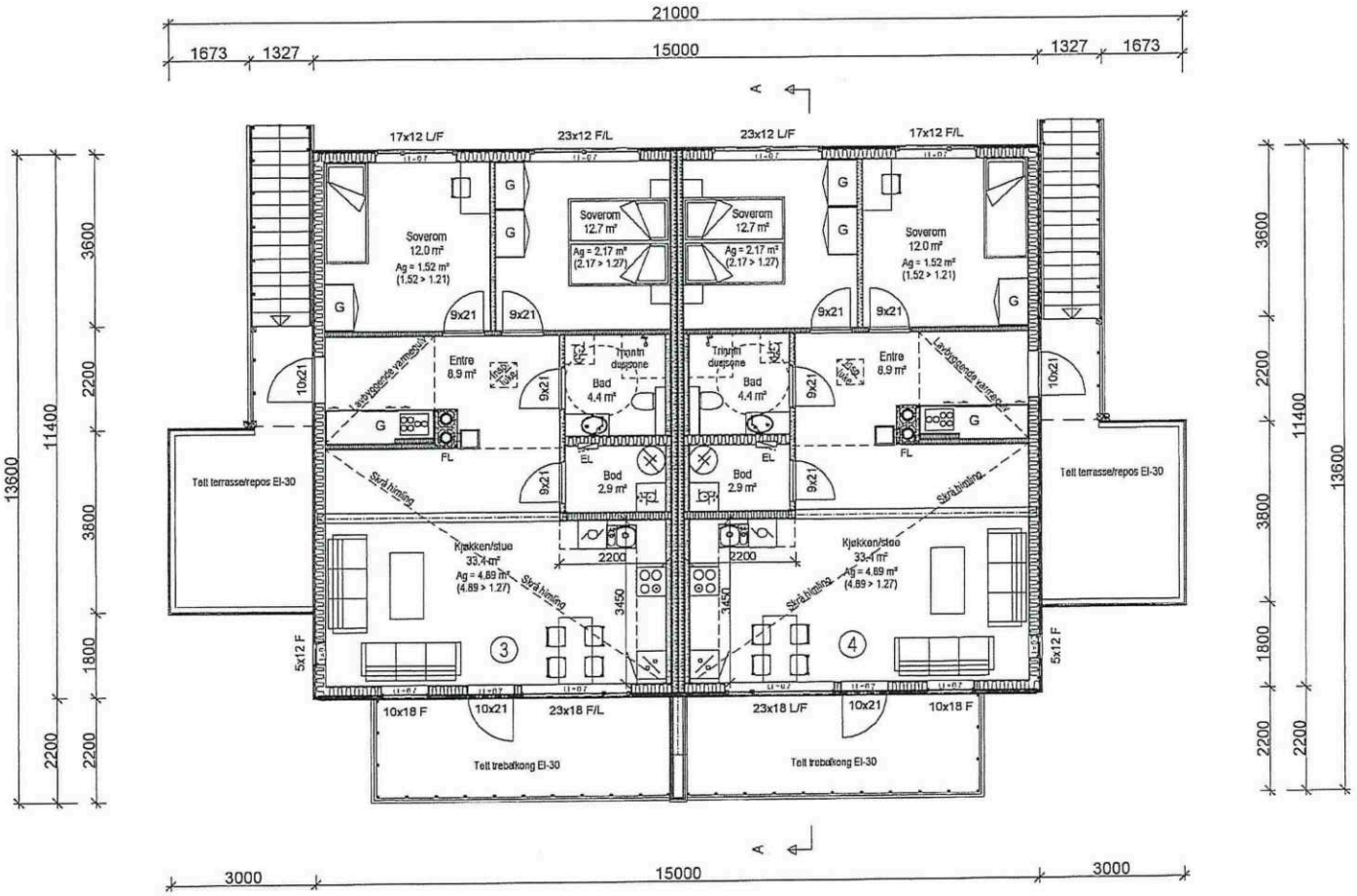
TEGN. mms		PROSJ.NR. 2010	PROSJEKT: 4-mannsbolig
GODKJ.			
MÅL 1:100		TEGN. NR. 509	SAKSBEHANDLER: Tore Myking
DATO 21.09.2020			

DATA DESIGN SYSTEM

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

E4

BYGG nr.2



PLAN 2.ETG.
BYA = 241.8m²
BRA innvendig. pr.boenhet = 78.0m²
BRA total = 160.0m²

PLAN 2.ETG.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: Møre Hus AS - Jensvika - Bygg nr.2 G.NR. 531 B.NR. 164

BYGGEPLASS: Jensvika KOMMUNE: Ålesund

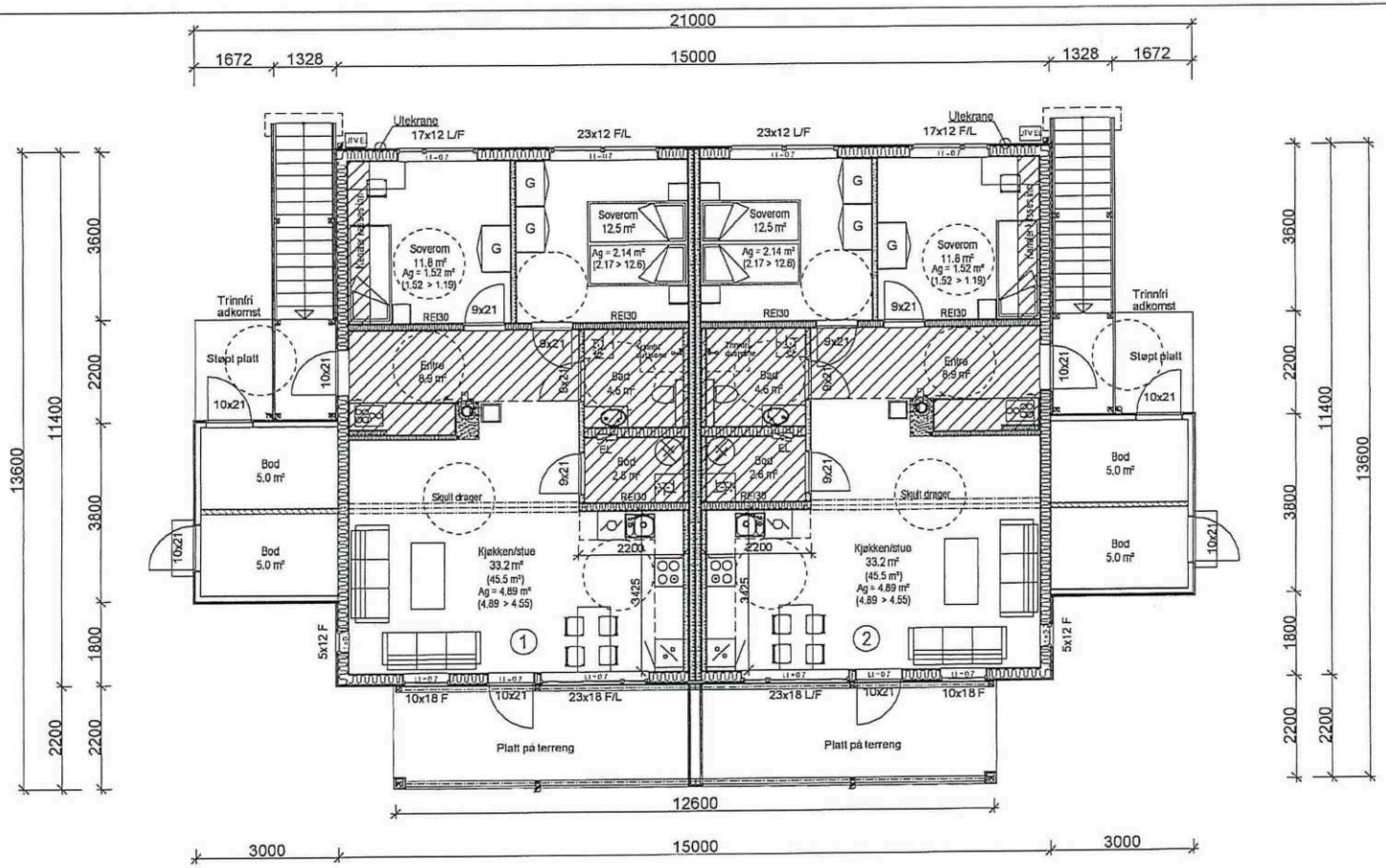
MØRE HUS

TEGN. mms	PROSJ.NR. 2010	PROSJEKT: 4-mannsbolig
GODKJ.		
MÅL 1:100	TEGN. NR. 508	SAKSBEHANDLER: Tore Myking
DATO 21.09.2020		

DATA DESIGN SYSTEM
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

E3

BYGG nr.2



PLAN 1.ETG.
BRA innvendig pr. boenhet = 77.6 m²
BRA utvendig areal + utv.boder total = 55.2m²
BRA innvendig total (ekskl. utv.boder) = 159.4m²
BRA total = 214.6m²

= Nedsenket himling

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

PLAN 1.ETG.

TILTAKSHAVER: Møre Hus AS - Jensvika - Bygg nr.2 G.NR. 531 B.NR. 164

BYGGEPLASS: Jensvika KOMMUNE: Ålesund

MØRE HUS

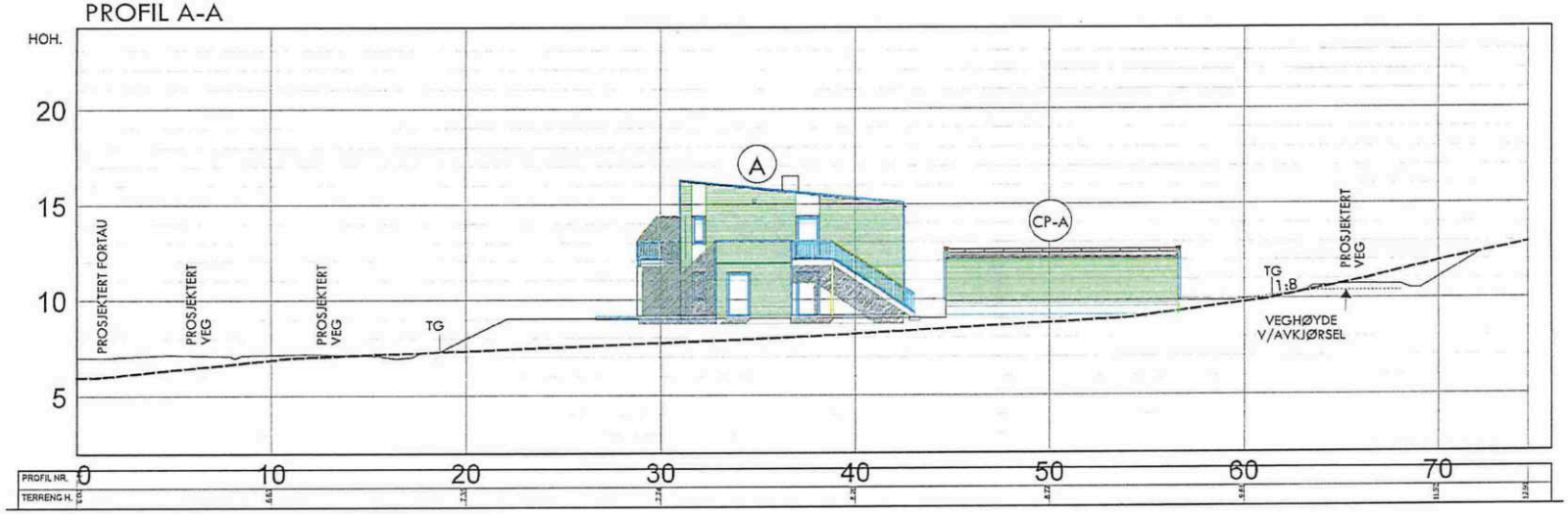
TEGN.	PROSJ.NR.	PROSJEKT:
mms	2010	4-mannsbolig
GODKJ.		
MÅL 1:100	TEGN. NR. 507	SAKSBEHANDLER: Tore Myking
DATO 21.09.2020		

DATA DESIGN SYSTEM

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

02

PROFIL A-A



PROFIL B-B



Revisjonsbeskrivelse:

Prosjekt:
20226

Prosjekteringsfase:
BYGGESØKNAD

Arkitekt: proESS AS

MØRE HUS

Tiltakshaver:
MØRE HUS AS

Byggested:
JENSVIKA, BBB2

Gnr./Bnr./Kommune:
531/164, ÅLESUND

Type tegning:
PROFILER A-A OG B-B

Prosjekt-/saksnummer	Tegning nummer	Rev:	Målestokk:
9162	559		1:200

Ekstern ref.:

proESS

Tegning dato	Kontroll dato:
06.10.20	06.10.20
Signatur	Signatur
mhs	sø

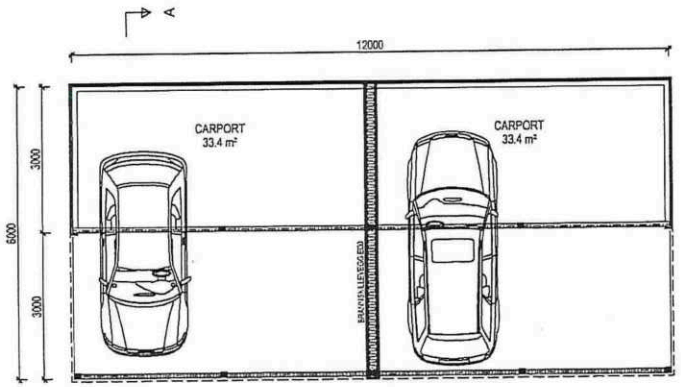
Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05 1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke ©

E 6

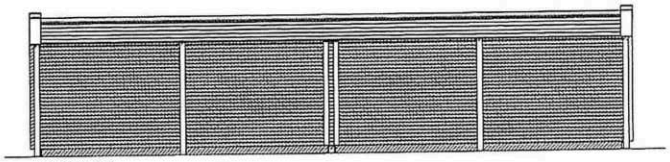
TEGNINGER UTFØRT AV proESS AS

PROSJ.NR. proESS AS: 20226

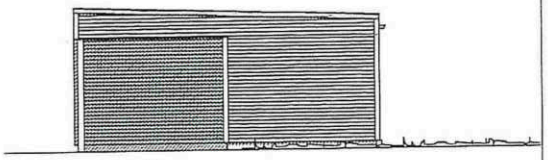
proESS



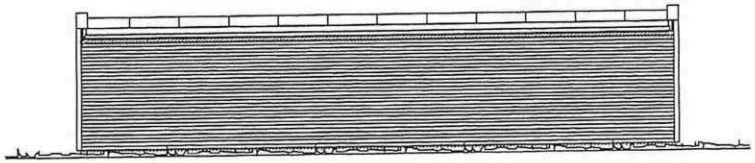
PLAN



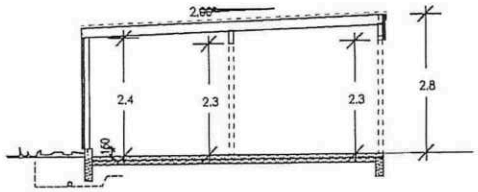
FASADE 1



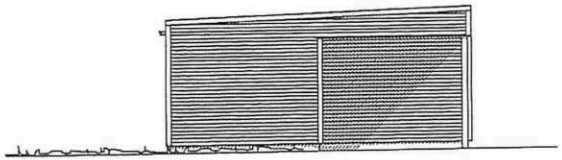
FASADE 2



FASADE 3



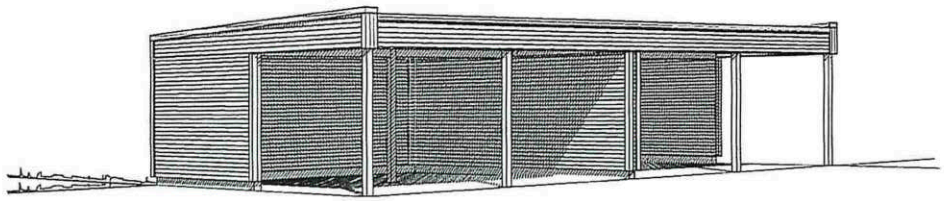
SNITT A-A



FASADE 4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Åpent overdekket areal på carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	66.8	66.8	0.0
SUM :	66.8	66.8	0.0

BYA = 74 m²



PLAN, SNITT, FASADER OG AREAL

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: MØRE HUS AS G.NR. 531 B.NR. 164

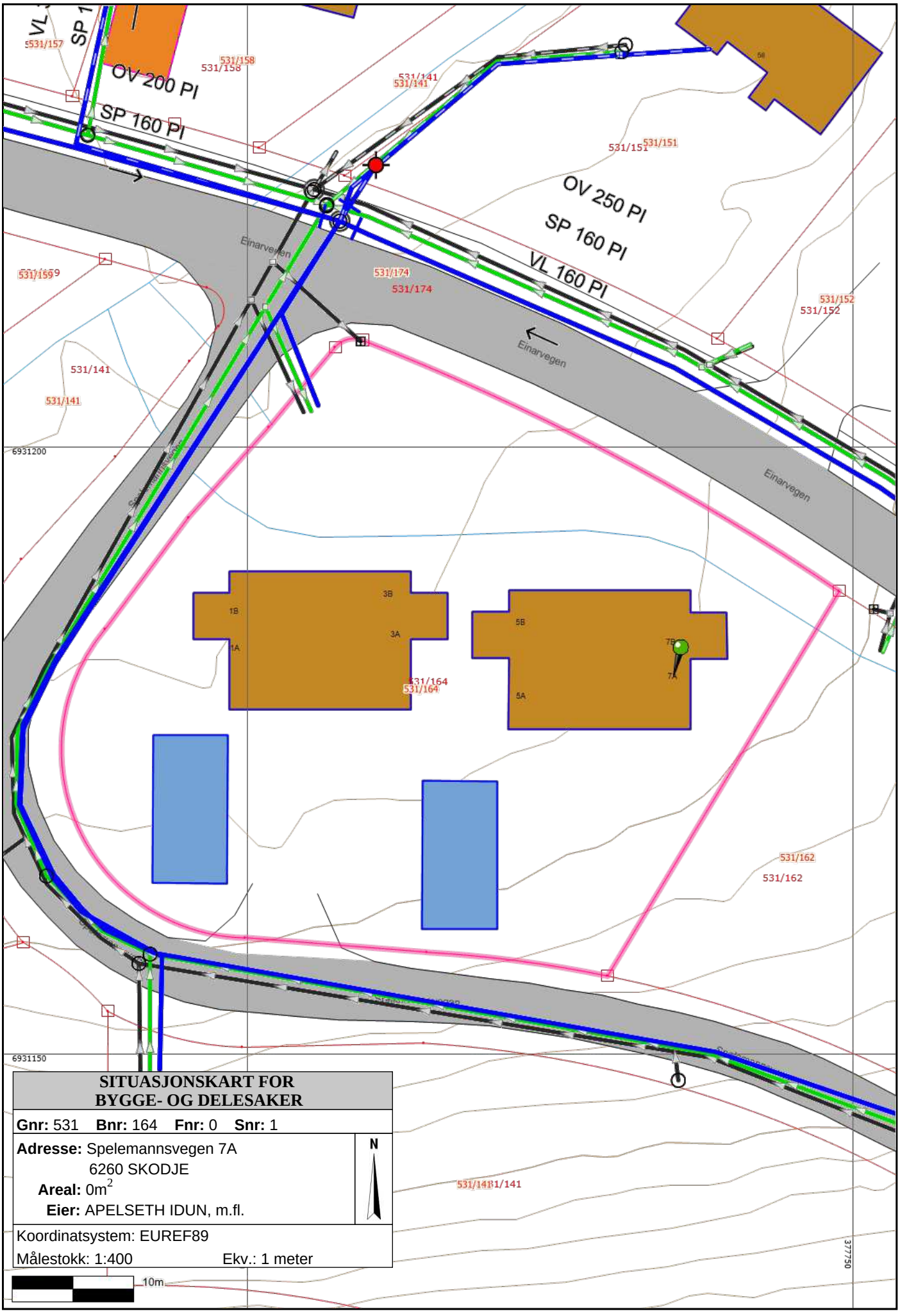
BYGGEPLASS: BB2, JENSVIKA, SKODJE KOMMUNE: ÅLESUND

MØRE HUS

TEGN. MS	PROSJ.NR. 20226	PROSJEKT: Carport 4 biler	
GODKJ.			
MÅL 1: 100	TEGN. NR. 501	SAKSBEHANDLER: Tore Myking	
DATO 02.08.19			

DATA DESIGN SYSTEM

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



SITUASJONSKART FOR BYGGE- OG DELESAKER

Gnr: 531 **Bnr:** 164 **Fnr:** 0 **Snr:** 1

Adresse: Spelemannsvegen 7A
6260 SKODJE

Areal: 0m^2

Eier: APELSETH IDUN, m.fl.

N

Koordinatsystem: EUREF89

Målestokk: 1:400 Ekv.: 1 meter

10m

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav
Husnummer	Grensepunkt	Grenslinje-Nøyaktig måling
Grensemerke	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Bygningsavgrensning tiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Veg	Høydekurve 1m Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Kanal og grøft	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-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

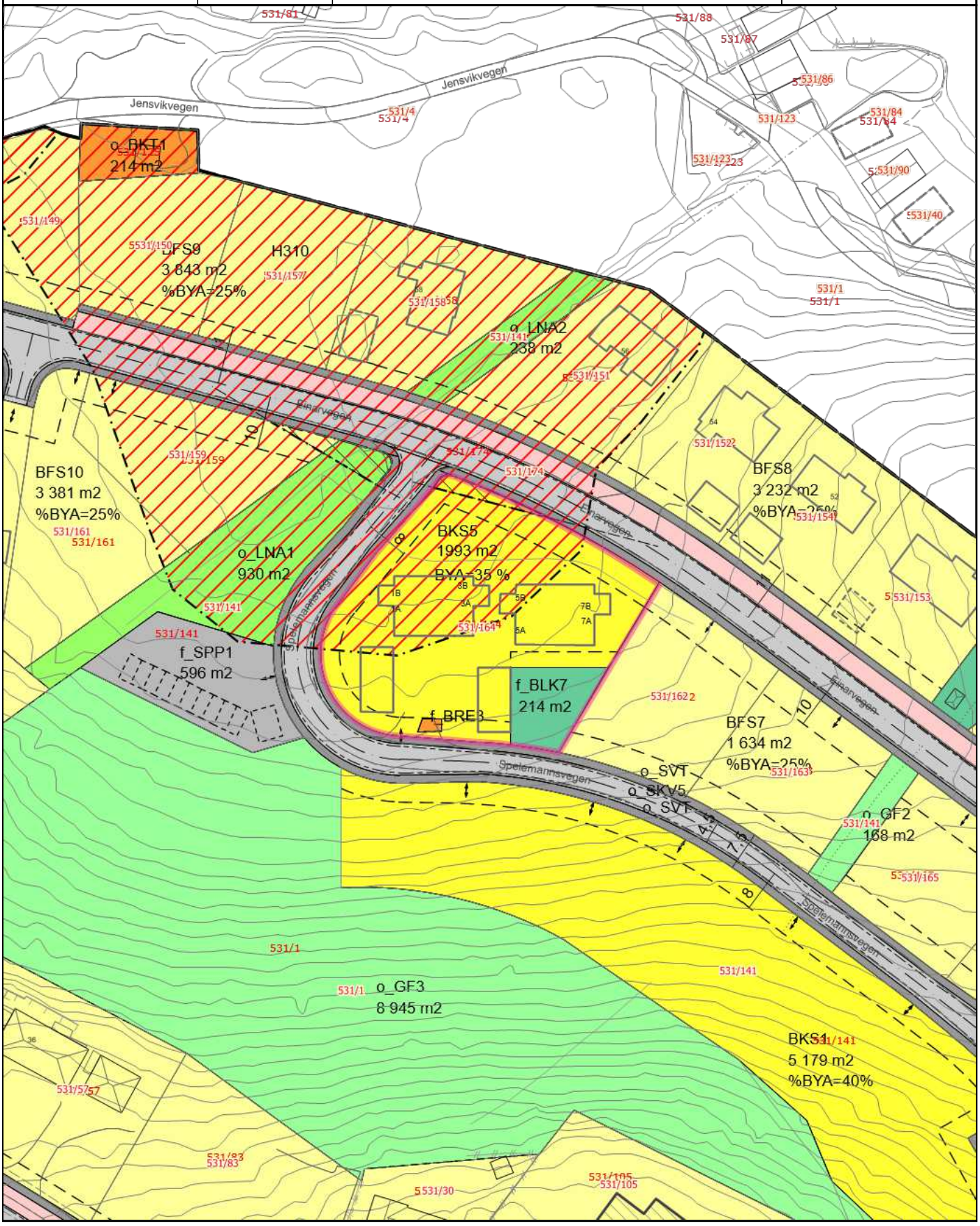
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 531	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Spelemannsvegen 7A 6260 SKODJE			
Annen info:				

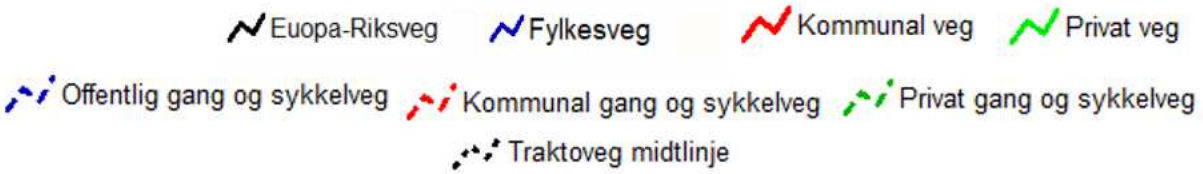
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Husnummermedbokstav	Husnummer	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Veranda	Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Byggetiltak Stikningsberegnet	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt
Måle- og avstandslinje	Ras- og skredfare	Flomfare
Frisikt	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
Renovasjonsanlegg	Øvrige kommunaltekniske anlegg	Lekeplass
Kjøreveg	Fortau	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkeringsplasser	Friområde	Naturformål

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	

SKODJE KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING KALLARHAUGEN

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
xxx	xxx	xx.xx.20xx	XXXXX

Føresegnene er endret ved mindre reguleringsendring 12.03.2021, rev 21.04.21.

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Skodje kommune.

1.3 - Unntak:
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon (o_BKT)
- Leikeplass – felles (f_BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
- Veg – traktorveg (a_SV)
- Parkeringsplass – felles gjesteparkering (f_SPP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Friområde, offentlig (o_GF)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §12-5, nr. 5)

- Landbruksformål (a_LL)

- Naturformål (a_LNA, o_LNA)
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne (a_LKM)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5, nr. 6)
- Naturområde (Einaelva) (a_VNV)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6/§11-8)
- Hensynssone A – Frisiktsone
- Hensynssone A – Ras og skredfare (H310_)
- Hensynssone A – Flomfare (H320_)
- Hensynssone C – bevaring av kulturmiljø (H570_)
- Hensynssone D – båndlegging etter lov om kulturminner (H730_)
- Bestemmelsesområde – frigiving av funnsted kulturminne (#2)

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av byggeområdets nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttelsen.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, samt opparbeiding av gode felles utearealer. Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme område får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Det stilles ikke krav til samme takform for bebyggelsen i planområdet.
Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Byggverk og offentlige uterom, inkl. leikeplasser, skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligger at det skal være kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk menes også tekniske anlegg som f.eks. veger, fortau og pumpe-/trafostasjoner m.m.

Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal stelles i stand og evt. tilplantes med stedegen vegetasjon der det er mulig. Der det er behov for forstøtningsmurer mot friområde eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert. Der skjærings-/fyllingsutslag blir større enn 2 m skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

3.4 – Generelt i byggeområde for bolig:
Ved byggesøknad skal det medfølge situasjonsplan, for konsentrert bebyggelse (BKS) skal situasjonsplanen vise utbygging av hele byggeområdet. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, terrengbehandling, kotesetting av nytt og eksisterende terreng, stigningsforhold på tilkomst, privat og felles parkering.
Terrenginngrep skal vises kotesatt også i terrengsnitt.
Parkeringsplasser innenfor hver boligtomt og innenfor BKS-må være opparbeidet innen brukstillatelse til boenhetene kan gis.
Felles leikearealer, og nærleikeplasser i byggeområde for konsentrert bebyggelse, må være opparbeidet før brukstillatelse til boenhetene kan gis.

3.5 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler. Se ellers bestemmelse vedrørende frisiktsone i pkt. 9.1.

3.6 - Kommunaltekniske anlegg:
Innenfor planområdet kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.7 – Vann og avløp, drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:
Det legges til grunn teknisk notat VA-rammeplan utarbeidet av COWI (datert 18.12.14, eller nyere dokument som erstatter dette). Utbygger skal sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann, og føre dette til avløp til sjø eller kommunalt ledningsnett etter godkjenning av kommunen.
Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.8 - Universell utforming:
Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle der det er mulig. Universell utforming skal tilstrebes, og dokumenteres ved byggesøknad. Der terrenget gjør det vanskelig å oppnå gode løsninger, må det dokumenteres godt i byggesøknad hvorfor dette ikke lar seg gjennomføre.

3.9 - Automatisk fredede kulturminner:
Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens §8 andre ledd. Arbeidet må i så fall ikke tas opp igjen før kulturminnemyndigheten har undersøkt og evt. frigitt området.

3.10 – Uteområder og leikeareal
Retningslinjer for uteområde i Skodje kommune (datert 22.10.2012, eller nyere retningslinjer som erstatter disse) legges til grunn ved planlegging av uteområder og leikeareal. Det skal etableres gangareal som er adskilt fra kjøreareal mellom bygningenes inngangsparti og frem til sti/gangadkomst til felles lekeplass der dette er mulig.

3.11 – Sikring av skrenter:
Det må i byggesak dokumenteres om skråning/skrenter må sikres for å unngå fallulykker.

3.12 – Parkering:
Det skal settes av 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

3.13 – Støy:
Støyforhold må avklares på byggesaksnivå. Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med tilhørende veileder, skal legges til grunn.

3.14 – Renovasjon:
ÅRIMs renovasjonsforskrift skal legges til grunn for renovasjonsteknisk planlegging i planområdet. Det skal utarbeides en plan for dette innen de konsentrerte boligområdene seinest ved søknad om byggetillatelse.

3.15 – Hensynssoner kulturminner:
Områder med hensynssoner for kulturminner H730_ , H570_1 og H570_2, jfr. § 9.4 og 9.5, skal ikke opparbeides.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Frittliggende boligbebyggelse (BFS)
Det tillates oppført enebolig med 2 boligetasjer + loft.
Tillatt gesimshøgde er 6,5 m og tillatt mønehøgde er 8.5 m og skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. For bygg med flatt tak eller pulttak gjelder maks. byggehøyde på 8 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Eneboligen må tilpasses terrenget slik at terrenginngrep blir så skånsomt som mulig. Det tillates utleiedel i eneboligene. Parkering må anordnes på egen grunn, også for utleiedel.

Eksisterende fritidsboliger som ligger innenfor BFS-område tillates fortsatt benyttet til fritidsbebyggelse, og mindre tiltak ved disse kan omsøkes, se krav til BFF1 i pkt. 4.4. Innenfor BFS-områdene tillates ikke nye fritidsboliger, eller utvidelse av eksisterende til flere enheter.

Innenfor BFS1 tillates fortetting av boliger slik at eiendommer kan skilles ut.
Innenfor BFS4 tillates oppført 3 nye eneboliger innenfor nye eiendomsgrenser.
Innenfor BFS5 tillates oppført 4 nye eneboliger innenfor nye eiendomsgrenser.
Innenfor BFS6 tillates oppført 5 nye eneboliger innenfor nye eiendomsgrenser.
Innenfor BFS7 tillates oppført 2 nye eneboliger innenfor nye eiendomsgrenser.
Innenfor BFS8 tillates oppført 4 nye eneboliger innenfor nye eiendomsgrenser.
Innenfor BFS9 tillates oppført 5 nye eneboliger innenfor nye eiendomsgrenser.
Innenfor BFS10 tillates oppført 4 nye eneboliger innenfor nye eiendomsgrenser.

4.2 – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

BKS1: Det tillates oppført enebolig i kjede i 2 etasjer + loft (sokkeletasje + 1 etasje + loft ved skråtak, og sokkeletasje + 2 etasjer ved flatt tak). Parkering skal skje med 1 plass på terreng og 1 plass i garasje/carport pr. bolig. Det tillates oppført 8 nye eneboliger.

BKS2, BKS3, BKS5: Det tillates oppført konsentrert boligbebyggelse med 2 boligetasjer over terreng. Tillatt gesimshøgde er 6,5 m og tillatt mønehøgde er 8.5 m og skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. For bygg med flatt tak eller pulttak gjelder maks. byggehøyde på 8 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Bygninger må tilpasses terrenget slik at terrenginngrep blir så skånsomt som mulig. Parkering skal skje med 1 p-plass på terreng og 1 p-plass i garasje/carport pr. boenhet.

BKS2: Det kan etableres inntil 12 boenheter innenfor området. For boliger i BKS2 som grenser til naturformålet a_LNA1 ved Einaelva skal ikke overkant gulv i kjeller ligge lavere enn 2,5 m fra bunn elv. Det skal opparbeides gruset sti fra 1. etasjenivå med 1.2 m bredde som skal gi gangadkomst til f_BLK5. Gangstien skal etablerast med en maksimal hellingsgrad på 1:10.

BKS3: Det kan etableres inntil 8 boenheter innenfor området.

BKS4: Det tillates oppført konsentrert boligbebyggelse med 2 boligetasjer pluss garasje i underetasje og inntil 5 boenheter. Parkering kan plasseres i garasje i underetasje eller på terreng, evt. i frittliggende garasjer/carporter. Bygget må tilpasses terrenget så godt som mulig, det tillates ikke store skjemmende skjæringer, terrenget må terrasseres på en skånsom måte og terrengmurer oppføres der det er nødvendig. Det skal vurderes hvorvidt terrassert terreng skal beplantes slik at terrengsår ikke blir framtredende. Tillatt gesimshøgde er 6,5 m og tillatt mønehøgde er 8.5 m og skal beregnes fra planert terrengnivå ved 1. etasje. For bygg med flatt tak eller pulttak gjelder maks. byggehøyde på 8 m over planert terrengnivå ved 1. etasje. Eventuell garasje i underetasje skal ikke medregnes ved beregning av byggets høyde.

BKS5: Det kan etableres inntil 8 boenheter innenfor området. 1 p-plass pr boenhet kan plasseres på felles p-plass f_SPP1. Carport kan plasserast utenfor byggegrense/ i tomtegrense mot f_BLK7.

4.4 – Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
Det tillates tiltak på etablert fritidsbolig, dette må omsøkes. Eksisterende fritidsbolig tillates med etablert gesims- og mønehøyde. Erstattes eksisterende fritidsbolig av ny, kan ny fritidsbolig tillates med maks. gesimshøyde 5 m og mønehøyde 7 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Eiendommen kan benyttes til boligformål med samme krav som stilles i pkt. 4.1. Det tillates ikke oppført ny fritidsbebyggelse, eller flere fritidsenheter. Parkering må anlegges innenfor egen tomt. Dagens avkjøring fra eksisterende traktorveg a_SV2 til eiendommen opprettholdes.

4.5 – Kommunaltekniske anlegg (o_BKT)
Innenfor byggeområdet kan det oppføres kommunalteknisk anlegg. Det skal tilrettelegges for parkering for vedlikehold av anlegg.

4.6 – Leikeplass (f_BLK)
Leikeplassene skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse til boenhetene. Se også pkt. 3.4 og 4.3.

Leikeplassene skal i den grad det er mulig tilrettelegges for universell utforming. De skal nyttes til småbarnsleikefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Leikeplassene skal opparbeides

med utstyr og konstruksjoner som er variert i funksjon, og med materialer som er værbestandige, robuste og enkle å vedlikeholde. Som et minimum må f_BLK1- f_BLK7 opparbeides med sandkasse, bord og benker og minst ett leikeapparat. Situasjonsplan for leikearealene må godkjennes av kommunen. Leikeplassar som grenser til køyreveg skal inngjerdast i samband med opparbeiding av leikeplassane.

Både f_BLK1 og f_BLK4 er lokalisert i områder der det er gjort funn av steinalderbuplasser, som gir begrensning ift. bruken av arealet, se utfyllende i § 9.4 og 9.5. Situasjonsplan og redegjørelse for opparbeidelse av leikeplassene f_BLK1 og f_BLK4 må først godkjennes av fylkeskommunen v/kulturavdelinga for å unngå konflikt med kulturminnene. H_730-sonene skal vere helt inngrepsfrie, men kan brukes til frileik. I H_570-sonene er det tillat med mindre, løse møbler/leikeapparat som ikke medfører terrenginngrep.

Gjennom f_BLK4 er det tillatt med en enkel gruset gangforbindelse. Den må legges utenom sone H730_ID_178791, og skal plasseres med god avstand til funnstedet. Den grusete stien skal ligge over terreng, dvs skal ikke medføre terrenginngrep der den går gjennom H570_2-sonen.

f_BLK3 skal fungere som gangtilkomst til Kallarhaugen for å sikre tverrforbinding mellom o_SKV1 og friområdet mot sjø. Området skal ikke inngjerdes på en slik måte at gangpassasjen blir vanskelig å benytte.

4.7 - Graden av utnytting
Innenfor alle BFS-områdene tillates maks. utnyttelse på BYA = 25 % BYA.
Innenfor BKS2-BKS5 tillates maks. utnyttelse på BYA = 35 % BYA.
Innenfor BKS1 tillates maks. utnyttelse på BYA = 40 % BYA
Innenfor BFF1 tillates maks. utnyttelse på BYA = 18 % BYA.
Dersom eiendommen BFF1 omgjøres til boligformål tillates maks. utnyttelse på BYA = 25 % BYA.

4.8 – Byggegrense
Byggegrensene er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, gjelder avstandskrav iht. plan og bygningsloven.

Frittstående garasje/carport som er plassert parallelt med veg eller plassert slik at det ikke er direkte innkjøring til veg, tillates plassert min. 2 m fra eiendomsgrense mot veg (annen veggrunn). Garasje/carport vinkelrett/direkte innkjøring på veg må plasseres minst 5 m fra eiendomsgrense mot veg (annen veggrunn) for å muliggjøre biloppstilling foran garasjen/carporten. Føresegnen gjeld for alle garasjer, garasjer/carporter som er større enn 50 m2 skal brannsikres i nødvendig grad dersom avstand til bygning er mindre enn 8 meter.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)
Kjørevegene o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4 og o_SKV5 er offentlige veger, der vegenes standard er påført plankartet.
Det er regulert ensidig fortau o_SF langs o_SKV1 og o_SKV2, som skal opparbeides samtidig med vegene.

Kjøreveg f_SKV1 er felles tilkomstveg til eiendommer i BFS1, samt til BKS2.

5.2 – Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

I offentlige trafikkområder skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

5.3 - Parkering, felles (f_SPP1):
Det settes av plass til felles gjesteparkering, dette er plasser som skal benyttes av gjester til BKS1 og som fast p-plass for BKS5. Det skal etableres minst 10 stk parkeringsplasser samt minst 1 stk HC-plass som vist på plankartet. Parkeringsplassen skal asfalteres og oppmerkes.

5.4 – Veg - traktorveg (a_SV):
Eksisterende traktorveg gjennom området er markert a_SV1 og a_SV2, og vegen skal i hovedsak opprettholdes som den er. Vegen må legges om som vist i plankartet der den krysser o_SKV1, utover dette ingen endring.
Eksisterende veg kommer tett inntil båndlagt område og bevaringsområde for kulturminne ved leikeplassen f_BLK1. Det skal i dette området tas spesielt hensyn til dette, dvs. ingen inngrep som går inn i hensynssonene H570_2 og H730_ID_178793. En evt. oppgradering eller justering av traktorvegen må ikke komme i konflikt med hensynssonene for kulturminne.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 – Friområde, offentlig (o_GF)
Arealene avsettes til offentlig friområde til bruk for allmennheten. Tiltak i friområdene må godkjennes av kommunen. Terrenginngrep må ikke virke for dominerende, og må være skånsomt utført og slik at det får en god estetisk kvalitet. Det kan settes opp benker i friområde.

o_GF3 skal i stor grad opprettholdes som uberørt friområde med naturlig vegetasjon, og ha funksjon som buffersone til bebygd areal/vegnett. Det tillates opparbeidet gruset sti/tråkk i friområdene, utforming må godkjennes av kommunen, og arbeidet skal utføres skånsomt i terrenget. Det skal opparbeides gruset sti over o_GF3 fra BKS2 med 1.2 m bredde + skråningsutslag som skal gi gangadkomst til f_BLK5.

§ 7 – Landbruks-, natur- og friluftsformål

7.1 – Landbruksformål (a_LL)
Arealene a_LL1-a_LL5 opprettholdes til landbruksformål, hovedsakelig til beite eller dyrkbar mark. a_LL3- a_LL5 blir å anse som buffersone langs Einaelva.

7.2 – Naturformål (a_LNA, o_LNA)
a_LNA1 opprettholdes som en grønn buffersone langs Einaelva, der det er viktig å ivareta vegetasjonen. Tiltak i naturområdet må godkjennes av kommunen.
o_LNA1 og o_LNA2 opprettholdes som grønn buffersone langs etablert avskjæringsgrøft. Det skal etableres gangforbindelse gjennom o_LNA2 til friområde og sjø nord for planområdet. Grøft kan legges i rør.

7.3 – Vern av kulturmiljø eller kulturminne (a_LKM)
Innenfor a_LKM1 og a_LKM2 er kulturlandskap som beholdes slik det framstår i dag, og der

tunet, våningshus, stabbur, sagbruk og låve som vist på plankartet skal vernes. Tiltak innenfor a_LKM må godkjennes av Møre og Romsdals fylkeskommune v/ kulturavdelingen, deretter må det byggesøkes til kommunen.

§ 8 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 – Naturområde i sjø og vassdrag (a_VNV)
Einaelva er regulert til naturområde a_VNV1 - a_VNV3. Naturområdene skal opprettholdes som de er, og det tillates ikke nye tiltak uten godkjenning fra kommunen først.

§ 9 – Hensynssone

9.1 – Frisiktsone (H140_)
Det tillates ikke oppført bygning/konstruksjon i frisiktsone som kan hindre sikt. Vegetasjon må holdes lav, se pkt. 3.5 om høydekrav.

9.2 – Ras- og skredfare (H310_)
Området har leire i grunnen. Det legges til grunn rapport om grunnundersøkelse for Kallarhaugen utarbeidet av Norconsult, (datert 09.01.2015, evt. nyere utarbeidet rapport som erstatter denne). På byggesaksnivå skal det dokumenteres nærmere om det må foretas ytterligere grunnundersøkelse og om det må prosjekteres spesielle fundamenteringsmetoder for bygg og anlegg i leire-området.

9.3 – Flomsone (H320_)
H320_1 er en sikringssone for elva utenfor planområdet i nord. Det tillates ikke tiltak innenfor flomsonen.

H320_2 er en sikringssone langs Einaelva.

9.4 – Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570_)
Hensynssonene H570_1 og H570_2 skal være buffersoner rundt kulturminner. Tiltak, også mindre tiltak, innenfor hensynssonene må godkjennes av fylkeskommunen og kommunen. Naturlig landskap skal opprettholdes. Se § 4.6 om leikeplassene. Yttergrense av H570-sonene i f_BLK1 og f_BLK4 bør fysisk markeres i terrenget, for å unngå inngrep i konflikt med hensynssone kulturminne. Hensynssone H570_3 omfatter eldre bygninger innenfor a_LKM1, vern av kulturmiljø, jfr. § 7.3.

9.5 – Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner (H730_).
Innenfor hensynssonene H730_ ligger steinalderboplasser. Desse er et freda kulturminner jfr. kulturminneloven §§ 3, 4 og 6. Det tillates ikke tiltak som kan skade, skjemme eller dekke til funnene. Hogst, beite og gresslått og fri leik er tillatt såfremt det ikke gjør skade. Se § 4.6 om leikeplassene.

9.6 –Bestemmelsesområde – frigiving av funnsted kulturminne (#2)
Bestemmelsesområdet omfatter funnstedet av ei kokegrop. Kulturminnet med ID 178794 er allerede undersøkt. Gjennom godkjenninga av reguleringsplanen er det gitt dispensasjon jf. kulturminnelova §8.4 fra freding jf.§§3 og 4, uten vilkår om nærmere gransking. Tiltak i henhold til planen er tillatt.

§ 10 - Rekkefølgekrav

10.1 – Tidsrekkefølge infrastruktur
Det kan ikke gis brukstillatelse til nye boliger før vegene o_SKV1, o_SKV3, o_SKV4 og o_SKV5, samt fortau o_SF langs o_SKV1 er opparbeidet iht. plankartet. Boligbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Vegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Videre kan det ikke gis brukstillatelse til nye boliger, før øvrige tekniske anlegg inkl. leikearealer er opparbeidet. Ved en etappevis utbygging av området må det foreligge en godkjent plan for hvilke veger og hvilken del av teknisk anlegg som må være opparbeidet først.

Før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS2 skal det være etablert sti som gir trygg tilkomst fra terreng ved inngangsparti og frem til f_BLK5.

Før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS4 skal det være etablert sti som gir trygg tilkomst fra terreng ved inngangsparti og frem til f_BLK5.

Ved en etappevis utbygging av planområdet, må:
- f_BLK1 være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS4, BKS3, BKS2, BFS4, BFS5 og BFS6.
- f_BLK2 må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boenheter i BKS1.
- f_BLK3 må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til BFS7, BFS8 og BKS5.
- f_BLK4 må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til BFS9 og BFS10.
- f_BLK5 og gangtilkomst/sti skal etableres før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS2 og BKS4.
- f_BLK6 skal etableres før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS3.
- f_BLK7 skal etableres før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS5.

Før ferdigattest kan gis må teknisk anlegg inkl. veger og leikeareal være ferdigstilt.

Opparbeiding av o_SKV2 skal skje ved utvikling av nye områder utenfor planområdet, eller ved en vesentlig fortetting innenfor BFS1. Utbygging av BKS2 vil ikke utløse krav om opparbeiding av o_SKV2 med fortau.

10.2 – Tidsrekkefølge felles parkering f_SPP
Før det kan gis brukstillatelse til BKS1 og BKS5, må f_SPP1 være opparbeidet.

10.3 – Tidsrekkefølge trafikksikringstiltak:
Det skal i forbindelse med utarbeiding av teknisk plan, og seinest på byggesaksnivå, utarbeides og godkjennes en plan for trafikksikringstiltak innenfor planområdet, som plassering av fartshumper o.l.

Egengodkjent av Skodje kommune i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx

xxxxxx	xxxxxx
- ordfører -	- rådmann –

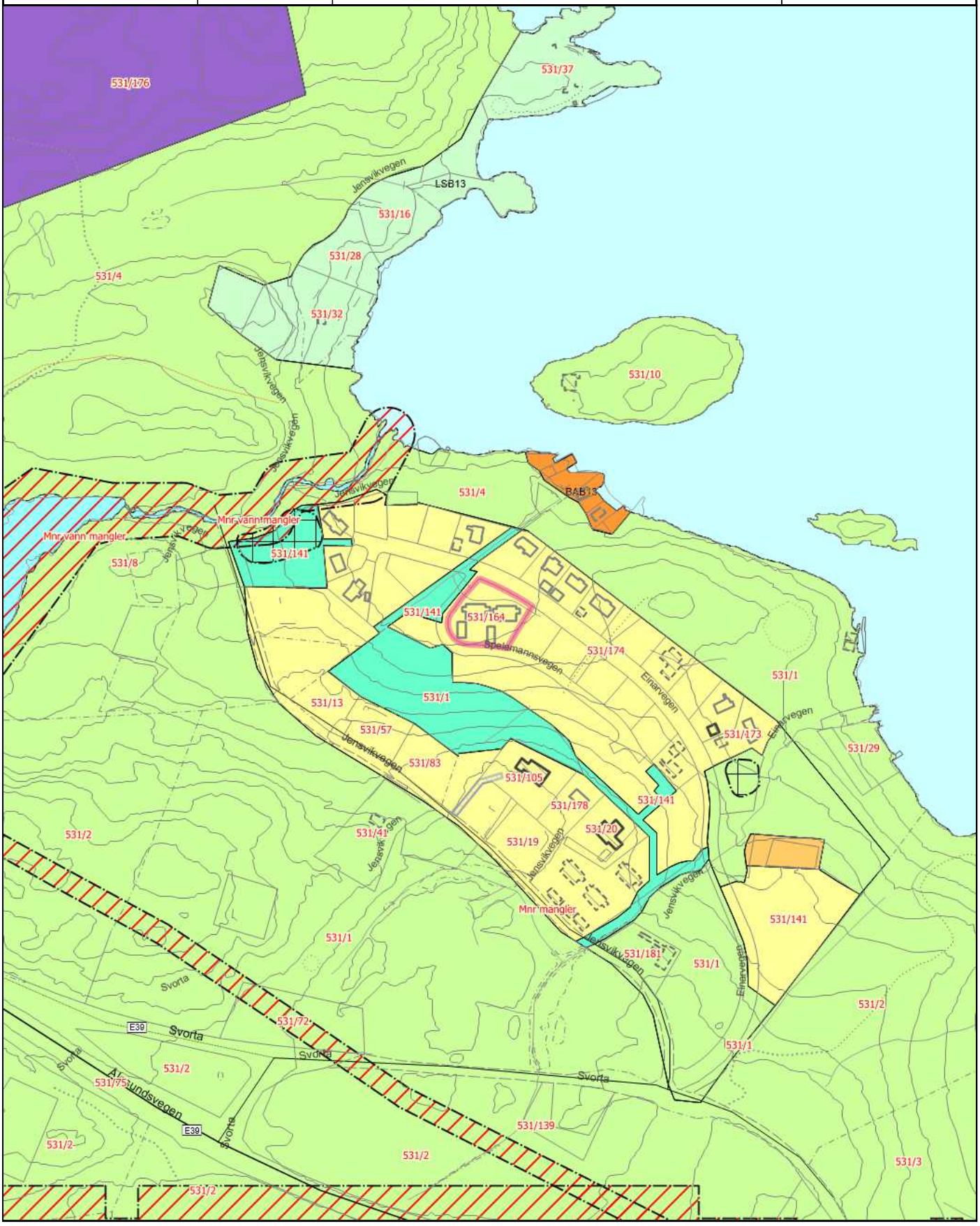
Mindre reguleringsendring utført av proESS AS 12.03.2021, rev 21.04.21

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 531	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Spelemannsvegen 7A 6260 SKODJE			
Annen info:				

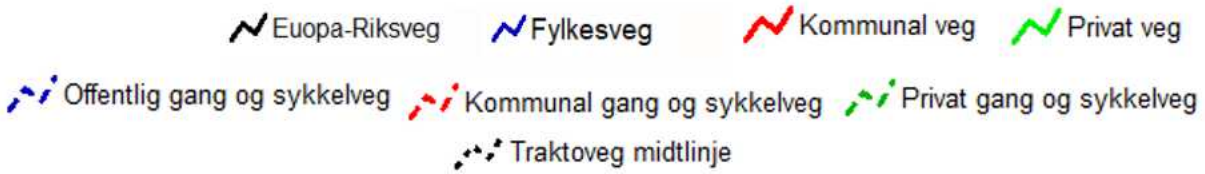
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Næringsvirksomhet
- Blågrønnstruktur
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Spelemannsvegen 3A

Nabolaget Valle - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Valle skule (1-7 kl.) 109 elever, 6 klasser	6 min 4 km
Møre barne- og ungdomsskule Skodje... 83 elever, 9 klasser	7 min 7.1 km
Skodje barneskule (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	10 min 7.8 km
Skodje ungdomsskule (8-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	9 min 7.6 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	15 min 15.9 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	15 min 16 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svorta Totalt 7 ulike linjer	17 min 1.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	38 min

BARNEHAGER

Valle barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 3.9 km
Skodje barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 7.7 km
Prestemarka barnehage (0-5 år) 68 barn	9 min 7.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Digernes	4 min
Coop Extra Digernes	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	15 min
Apotek 1 Digerneset	3 min
Digerneset Vinmonopol	3 min

SPORT

Gymsal ved Valle skule	6 min
Grindvika ballbinge	8 min
Aktiv Trening Digernes	4 min
Tren Vatne	14 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 2025

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:
Spelemannsvegen 3A, 6260 Skodje
Gnr. 531, Bnr. 164, Snr. 5, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251023

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.
