PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SKODJEVEGEN 321

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Byggetegninger

Vedtak - Tilbygg

Vedtak - Altan

Byggeløyve - Uthus

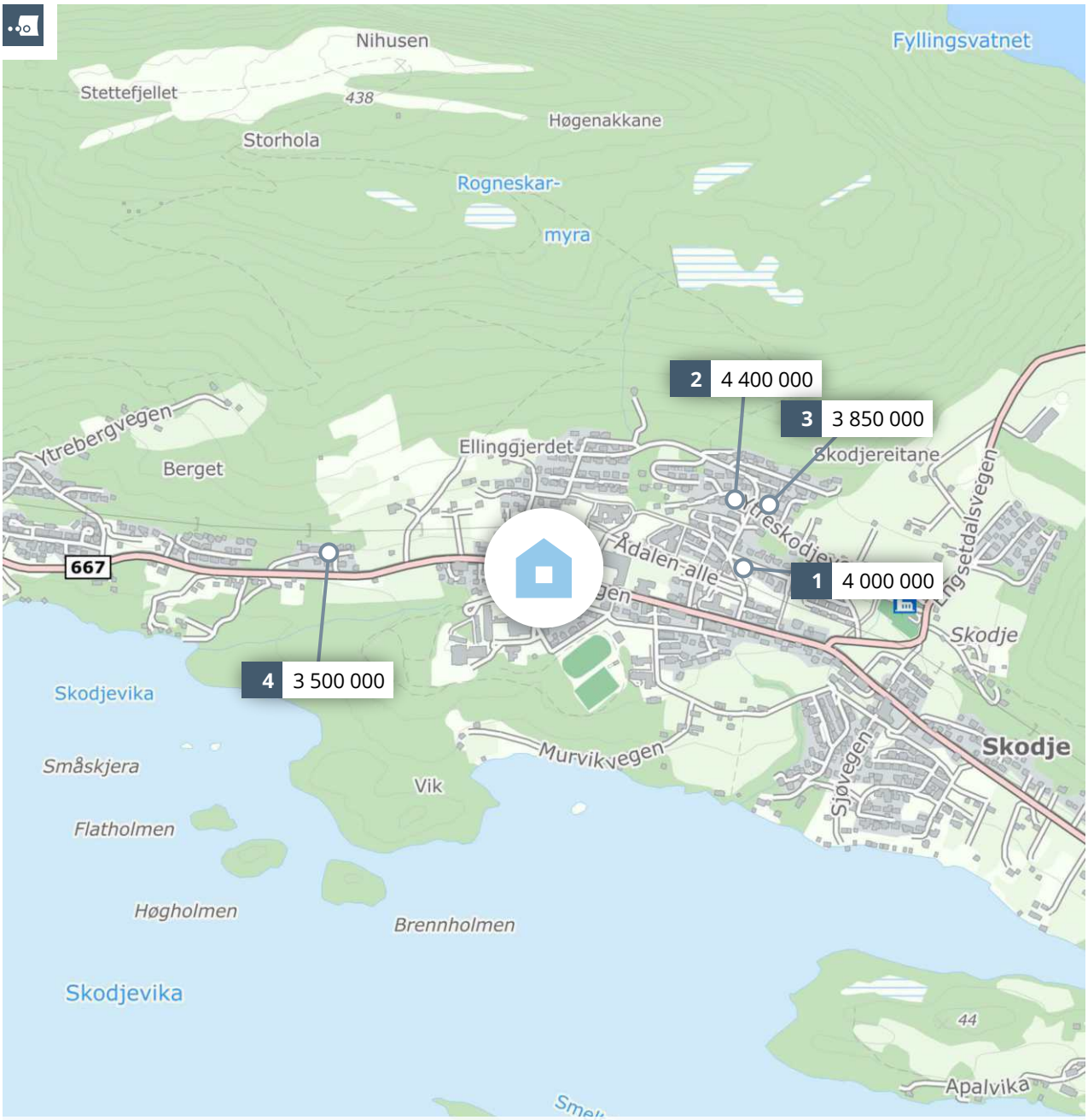
Kart

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKODJEVEGEN 321

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 08.08.2025

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

Skodjevegen 321, 6260 SKODJE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 523 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKODJE YTRE

Verdivurdert til

3 400 000

-	3 400 000	21 519
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	158 m²	18 m²	- m²	13 m²	199 m²	22 m²
Tomt						813 m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	0
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harehaugen 2 182 m² 1970 1 293 m² 4 sov	15.04.2024	4 250 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**21 978**
2	Ytreskodjevegen 59 198 m² 1971 903 m² 5 sov	21.06.2024	4 400 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**22 222**
3	Gjerdegeila 1 183 m² 1974 943 m² 4 sov	02.09.2022	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**21 038**
4	Bergslia 7 150 m² 1967 1 189 m² 4 sov	30.01.2024	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**23 333**

Boligen ble i 2017 totalrenovert med nye overflater og er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Det er god plass til parkering i gruset innkjørsel til boligen. Inngangspartiet har overbygg og trappetilkomst. Det er innredet en leilighet i kjelleretasjen som har tilkomst med egen inngang under altanen, denne er ikke byggemeldt som egen boenhet.

Entréen er lys og pen med fliset gulv og malte slette flater på veggene. Det er plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I entréen er det montert varmepumpe. Fra entréen er tilkomst til soverom, bad og gang. Gangen har fint størrelse med plass til oppbevaringsmøbler. Her er tilkomst til 2.etg og stue/kjøkken, og utgang til en østvendt altan.

Stuen har fin størrelse med plass til møblering av både sitte- og spisegruppe. Det er fine overflater med laminatgulv, og på veggene er det malte slette flater i en moderne og behagelig farge. Slett himling med ledspotter. Det er balansert ventilasjon i hovedleilighet.

Det er delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Innredning har lyse glatte fronter med håndtak. Det er laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonsplatetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Boligen har 5 soverom, det er 3 soverom på loftet, 1 soverom i 1.etasjen og 1 soverom i kjeller. Alle rommene har fin størrelse med plass til seng, nattbord og kommode/garderobeskap. Hovedsoverommet ligger i 1.etasjen og det er montert garderobeskap for god oppbevaring. Soverommene på loftet har de samme fine overflatene som de øvrige rom. Soverommet i kjelleren har fliset gulv og malte slette flater på veggene, det er montert garderobeskap. Mrk. at soverom i kjeller ikke er byggemeldt og godkjent som soverom.

I kjelleren er det innredet med egen inngang. Gulvoverflater av flis, og på veggene er det malte slette flater. Himling er slett og malt

med ledspotter. Entréen er lys og fin med skyvedørsgarderobe for god klesoppbevaring.

Det er stue og kjøkken i åpen løsning med plass til møblering av både spise- og sittegruppe. Varmepumpe er montert på stue. 1 soverom med tilkomst fra stue, garderobeskap for god oppbevaring.

Kjøkkenet har lyse glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjonsplatetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Montert vannbestandige plater på veggen over benkeplaten.

Badet er pent helfliset med elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med skuffefronter og helstøpt servant over. Speil med belysning over servant. Vegghengt toalett og dusjkabinett.

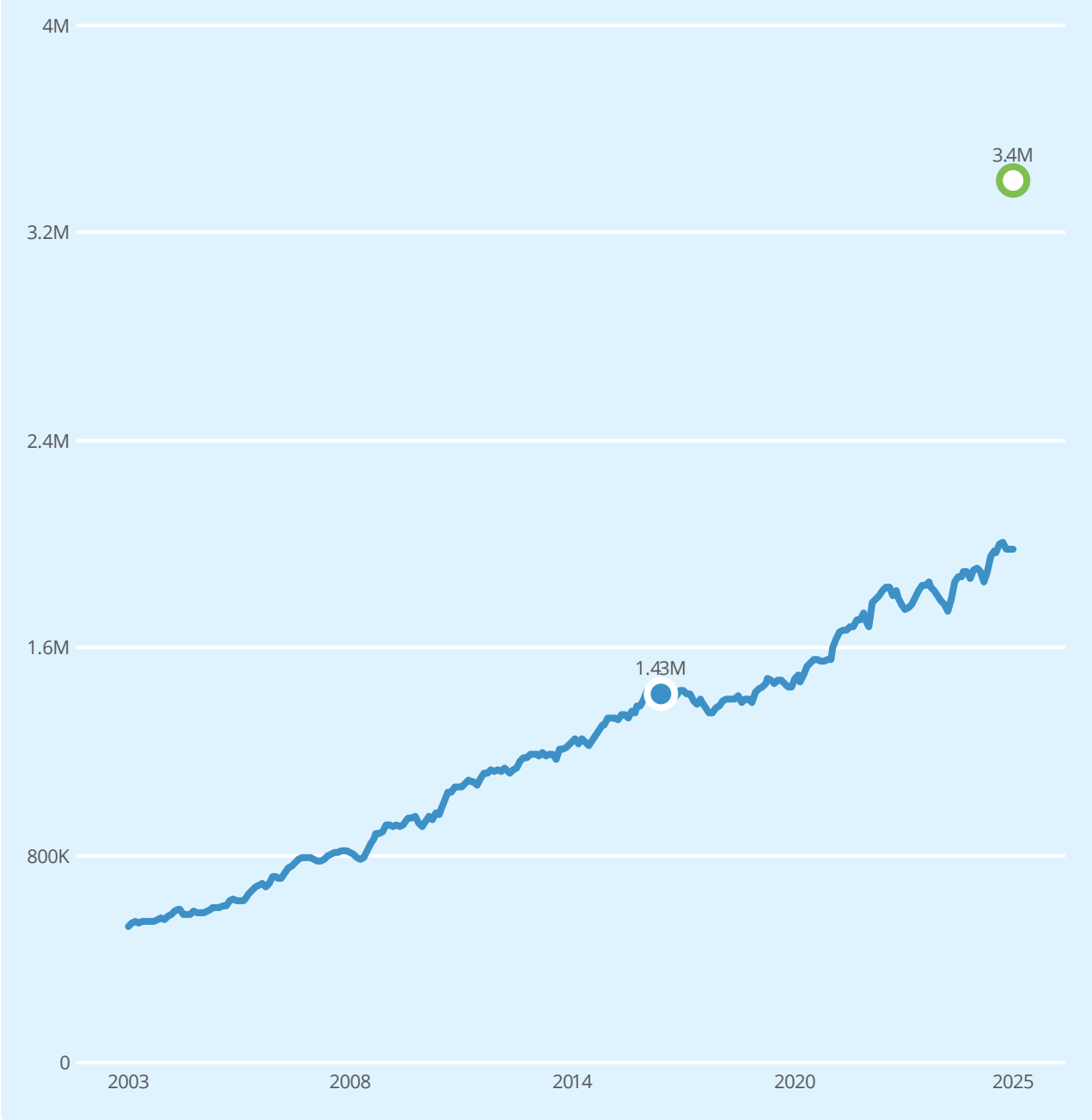
–

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 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.2016	31.08.2016	01.02.2017	1 250 000	1 425 000	0	1 425 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 6260 SKODJE nå

10
eneboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 938 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Eneboliger solgt i 6260 SKODJE siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

4.9M
4.8M
4 713 000 Prisantydning i snitt
4 646 000 Salgspris i snitt
4.6M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 688 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

25 003 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

21 519 Skodjevegen 321 Totalpris 3 400 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Skodjevegen 321 , 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 523, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 24.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21237-1085 **Referansenummer:** YC1495

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 525057

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



Svein-Inge Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning og bakenforliggende konstruksjon har liggende bordkledning datert 2017.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
I følge eier er takkonstruksjonen byttet i 2017.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Altan oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående malte spiler og malt altanrekke.
Utvendig trapp av trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er gjennomført kontroll av skjevheter på etasjeskille uten å avdekke høydeforskjell utenfor toleransegrensen.
Høydeforskjell er målt til 5 mm gjennom hele rommet på loftstue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har mursteinspipe av teglstein. Det er ikke montert ildsted i boligen på befaringsdato.
Pipe er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapper i lakkert treverk.
Åpne stusstrinn. Rekkverk av malt trevirke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp, og ca 50 cm fra sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,0.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Bad Kjeller.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,5 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i kjeller har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har vinylbelegg på gulv og malte plater på vegg og i tak.
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant.
Rommet har balansert ventilasjon. Det er plassert sluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Agregat av type Flexit montert i kjeller.

Det er installert varmepumpe av merke Panasonic i gang i 1. etasje datert 2018.
Det er ventilasjonsanlegg av merke Mitsubishi Electric på stuevegg i kjelleretasje. Ukjent alder, men trolig datert 2017.

Det er montert to stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter lokalisert i kjeller.
Sikringsskap med automtatsikringer plassert i kjelleretasje og i 1.

Beskrivelse av eiendommen

etasje.
Skjult/åpen installasjon.
Boligen har brannslukningsaparat i kjeller og 1.etasje. Røykvarslere er montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2017.
Eier opplyser om at gulv mot grunn er totalrehabilitert i 2017. Dette innebærer ny isolasjon, fuktsperre og betong.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Grunnmur er datert byggeår. Innvendig og utvendig oppgradert i 2017.
Svakt skrånet terrengforhold rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på hovedhuset.
Lagt til grunn at boligen er totalrehabilitert i 2017 er det anbefalt med ytterligere undersøkelser. Endring fra s-rom til P -rom er søknadspliktig tiltak og krever godkjenning fra kommunen.
På befaringsdato er kjeller benyttet som utleiedel. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Altan øst er byggegodkjent den 16.07.1984
Påbygg/tilbygg nord ved inngangsparti er byggegodkjent den 02.05.1990

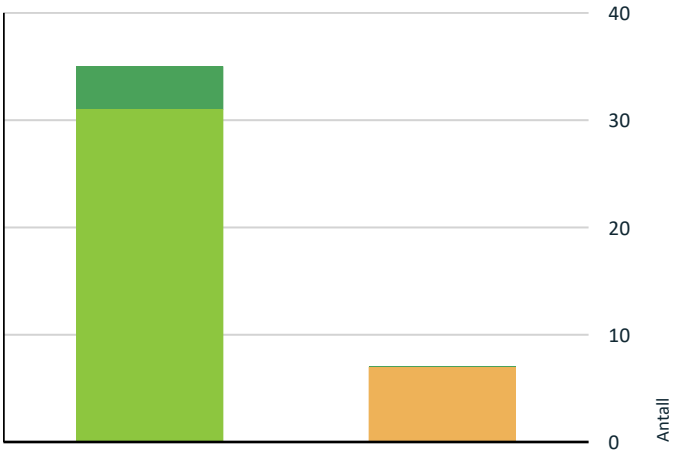
Redskapshus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på redskapshuset. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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 MMS2
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.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke observert inspeksjonsluke til kaldtloft. Lagt til grunn at takkonstruksjonen er byttet/totalrenovert i 2017, faller kravet under TEK17.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Lagt til grunn alder på pipe er den vurdert til å være oppført av teglstein. Under befaring er pipevanger pusset.
Det er krav til at alle fire pipevanger er synlige på teglsteinspipe slik at sprekker enkelt kan avdekkes.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Utvendig stikkontakten utsatt for kondensvann fra overliggende rør tilkoblet varmepumpen.
Sikringsskap med automtatsikringer plassert i kjelleretasje og i 1. etasje.
Skjult/åpen installasjon.

Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett. På befaringsdato ble dusjkabinett ført til sides for inspeksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett. På befaringsdato ble dusjkabinett ført til sides for inspeksjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Renovering/oppgradering	Boligen har gjennomgått en totalrehabilitering. For detaljerte opplysninger er det anbefalt å kontakte eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning og bakenforliggende konstruksjon har liggende bordkledning datert 2017.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
I følge eier er takkonstruksjonen byttet i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke observert inspeksjonsluke til kaldtloft. Lagt til grunn at takkonstruksjonen er byttet/totalrenovert i 2017, faller kravet under TEK17.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er krav til inspeksjonsåpning, beskrevet i byggteknisk forskrift TEK17 § 11-17.
Kaldtloft, spesielt de med krybber eller hulrom, kan være vanskelig å kontrollere i tilfelle bran. Også tilkomst for inspeksjon og forebygging mot skadedyr og lekkasje i et tidlig stadium.
Det er anbefalt å installere inspeksjonsluke etter preakseptert løsning for denne type konstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående malte spiler og malt altanrekke.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av trevirke.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er gjennomført kontroll av skjevheter på etasjeskille uten å avdekke høydeforskjell utenfor toleransegrensen.
Høydeforskjell er målt til 5 mm gjennom hele rommet på loftstue.

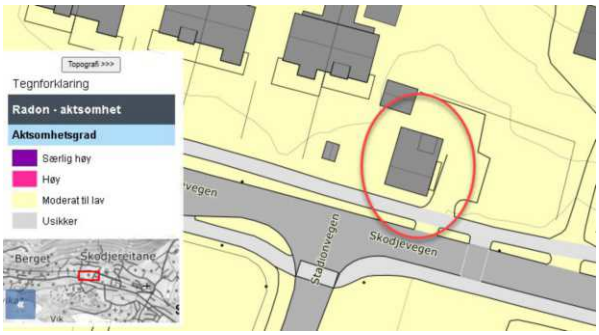
TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe av teglstein. Det er ikke montert ildsted i boligen på befaringsdato.
Pipe er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lagt til grunn alder på pipe er den vurdert til å være oppført av teglstein. Under befaring er pipevanger pusset.
Det er krav til at alle fire pipevanger er synlige på teglsteinspipe slik at sprekker enkelt kan avdekkes.

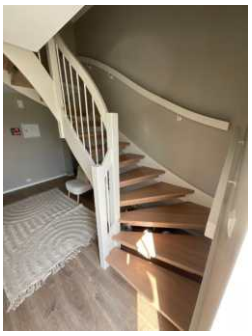
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen har ikke montert ildsted. Pipe er av den grunn ikke tatt i bruk.
Ved montering av ildsted vil det påløpe kostnader for godkjenning av bruk av pipe. Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser med lokalt brannvesen eller feier.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapper i lakkert treverk.
Åpne stusstrinn. Rekkverk av malt trevirke.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier


Svingtrapper i lakkert treverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett. På befaringsdato ble dusjkabinett ført til sides for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk på bad plassert under dusjkabinett.

ETASJE1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp, og ca 50 cm fra sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,0.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Fuktmåling med pigg under trapp. Måleresultat: under 8 vekt%

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett. På befaringsdato ble dusjkabinett ført til sides for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk på bad plassert under dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,5 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg under trapp. Måleresultat: 10,5 vekt%

KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har vinylbelegg på gulv og malte plater på vegg og i tak. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant. Rommet har balansert ventilasjon. Det er plassert sluk i gulvet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i kjeller.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Rør i rør-installasjon montert i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Agregat av type Flexit montert i kjeller.
Det er ventilasjonsanlegg av merke Mitsubishi Electric på stuevegg i kjelleretasje. Ukjent alder, men trolig datert 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe av merke Panasonic i gang i 1. etasje datert 2018.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av varmepumpe. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Det er montert to stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter lokalisert i kjeller.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstanker montert i kjeller.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Utvendig stikkontakten utsatt for kondensvann fra overliggende rør tilkoblet varmepumpen.
Sikringsskap med automtatsikringer plassert i kjelleretasje og i 1. etasje.
Skjult/åpen 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.
   2017 Bygget er totalrenovert i 2017. Alt elektrisk installasjon er i følge eier skiftet ut.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført elektrisk arbeid i boligen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er montert utvendig stikkontakt under rør fra varmepumpe ved inngangsparti. Under befaring ble stikkontakten utsatt for kondensvann fra overliggende rør tilkoblet varmepumpen. Avviket må kontrolleres av autorisert fagperson.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er av nyere type og fremstår som ryddig og oversiktlig.



Sikringsskap i 1. etasje



Sikringsskap i kjeller.



Situasjonsbilde. Stikkontakt under rør til varmepumpe.



Stikkontakt utsatt for kondensvann fra overliggende rør.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsaparat i kjeller og 1.etasje. Røykvarslere er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2017.
Eier opplyser om at gulv mot grunn er totalrehabilitert i 2017. Dette innebærer ny isolasjon, fuktsperre og betong.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Grunnmur er datert byggeår. Innvendig og utvendig oppgradert i 2017.

Utvendig og innvendig pusset/platet grunnmur fra byggeår kan ha skjulte riss eller sprekkdannelser. Det er tatt forbehold om at eventuelle skader i mur er utbedret i forbindelse med oppgradering datert 2017.

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Redskapshus



Anvendelse
Redskapshus

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Nord-vest på eiendommen er det satt opp redskapshus.
Bygget er ført opp på murer av betong, og med støpt plate på mark. Veggene er av bindingsverk kledd med stående og liggende bordkledning. Taket har saltaksform tekket med stålplater.
Tilkomst via tofløyet port. Bygget har innlagt strøm i form av lysbryter og dobbel stikkontakt.

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

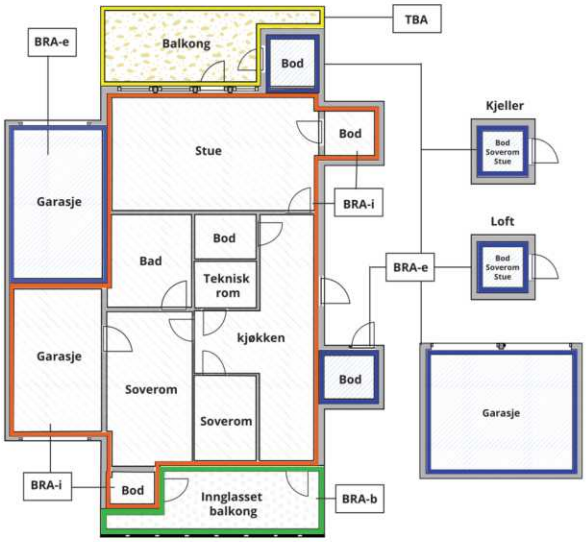
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	33			33			33
Etasje1	84			84	13		84
Kjeller	41			41		22	63
SUM	**158**				**13**	**22**	**180**
SUM BRA	**158**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, Soverom, Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3		
Etasje1	Gang, Bad, Soverom, Gang med trapp, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Bod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.
Sportsbod tilstøtende kjelleretasje har en etasjehøyde målt til 1810 mm og er ikke måleverdig. Etasjehøyde kan variere noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på hovedhuset.
Lagt til grunn at boligen er totalrehabilitert i 2017 er det anbefalt med ytterligere undersøkelser. Endring fra s-rom til P-rom er søknadspliktig tiltak og krever godkjenning fra kommunen.
På befaringsdato er kjeller benyttet som utleiedel. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Altan øst er byggegodkjent den 16.07.1984
Påbygg/tilbygg nord ved inngangsparti er byggegodkjent den 02.05.1990

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utleiedel i kjeller har ikke dokumenter lyd og brannskille i etasjeskille. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er anbefalt å etablere alternativ rømningsvei fra 2. etasje.

Redskapshus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på redskapshuset. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	0
Redskapshus	0	18

Kommentar

Enebolig	Sportsbod tilstøtende kjelleretasje har ikke måleverdig areal grunnet lav etasjehøyde. Oppmålt til ca 22 kvm.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2025	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør
	Andre Ekroll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	523	35		0	750 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skodjevegen 321

Hjemmelshaver
Ekroll Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende sør-vest vendt bolig sentralt på Skodje. Kort vei til skole og matbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, beplantning og plen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	24.07.2025		Gjennomgått		Nei
NS3600	26.07.2025		Gjennomgått	70	Nei
Egne notater	26.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	30.07.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/YC1495

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.
313251029

Selger 1 navn
Andre Ekroll

Gateadresse
Skodjevegen 321

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251029

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Er utført av Lecon as , har ikke dokumentasjon på dette.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye bunnledninger og ny sluk og membran.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av godkjendt foretak
Arbeid utført av	Valle rør

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeid av godkjendt foretak
Arbeid utført av	Vassdraget as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av godkjendt foretak
Arbeid utført av	Lecon as

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

Beskrivelse	Etablert egen sokkelleilighet i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Document reference: 313251029

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: 313251029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

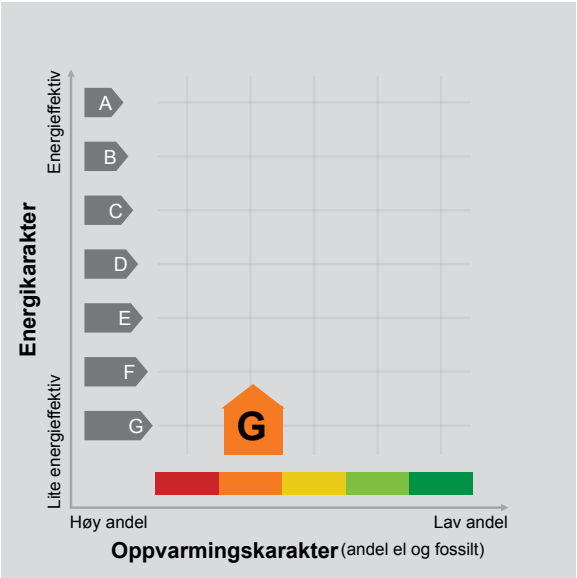
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Ekroll	45c6fb25113c17b295430f3e7cb7bb807fb40e59	30.07.2025 05:49:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251029

- 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	Skodjevegen 321
Postnummer	6260
Sted	SKODJE
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	523
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13868573
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152325
Dato	07.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.07.2025 15:39

Eiendom 1508-523/35 Snippa

Bruksnavn	Snippa				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.05.1951	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	1271,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	523	Beregnet areal	750	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	35	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skodjevegen 321	6260 Skodje	Skodje Ytre	Skodje	Skodje

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.05.1951	Skylddeling	1508-523/2	Avgiver	0
		1508-523/35	Mottaker	0
13.08.1951	Skylddeling	1508-523/35	Avgiver	0
		1529-23/37	Mottaker	0
30.11.1984	Kart- og delingsforretning	1508-523/128	Mottaker	46
		1508-523/35	Avgiver	-46
04.11.2003	Grensejustering	1508-523/35	Mottaker	457,8
		1508-523/10	Avgiver	-457,8
01.01.2020	Omnummerering	1508-523/35	Mottaker	0
01.02.2022	Opplysninger fra eldre dokument	1508-525/79	Berørt	0
		1508-523/35	Berørt	0
		1508-523/10	Berørt	0
		1508-523/36	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-523/35	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	13868573			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	164/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	164/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

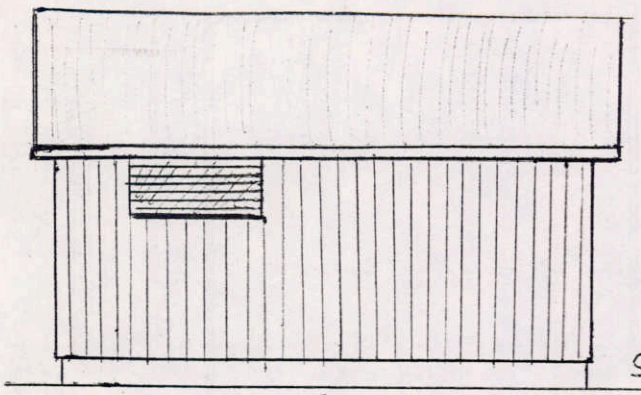
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	164	3	2	2	Kjøkken

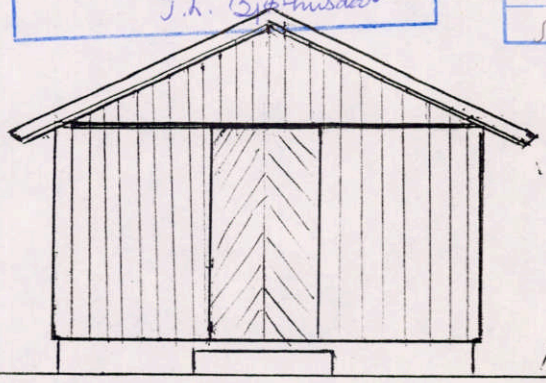
Etasjer

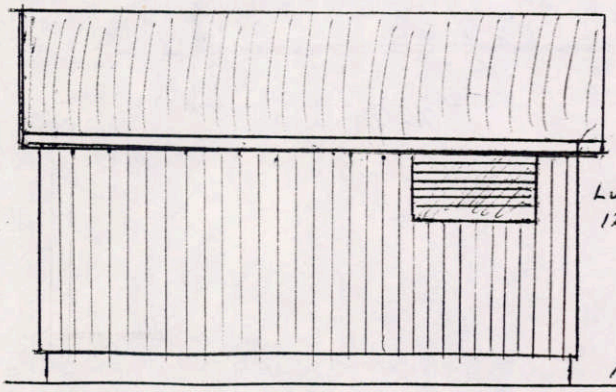
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	86/0	0/0	86/0
U01	Underetasje	0	78/0	0/0	78/0

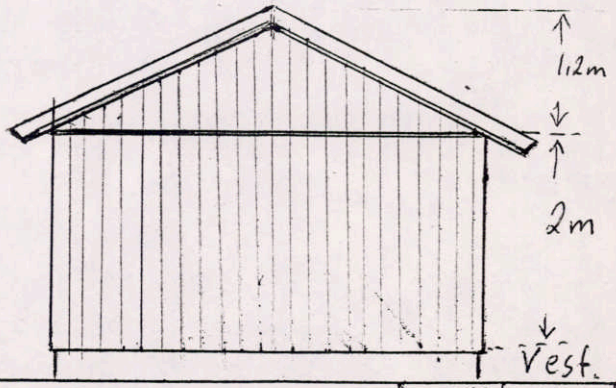
GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV SAK NR. 174/85
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 11/9 1985
J.A. Bjørhusdal

Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 20/8-85
Arkivnr. 511 | Journalnr. 737

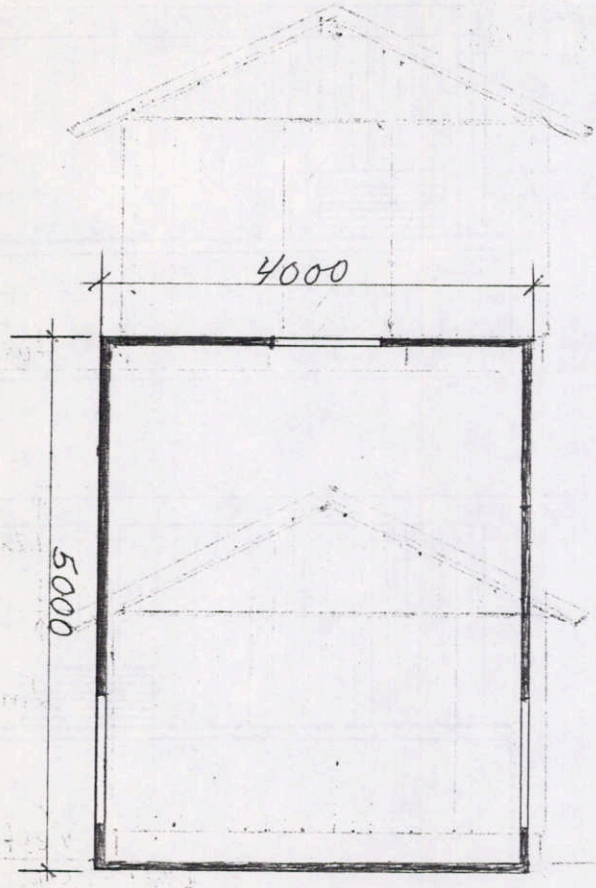




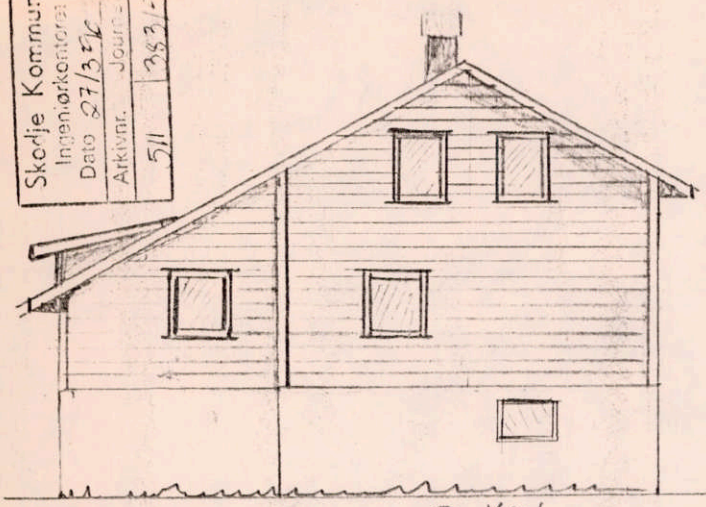




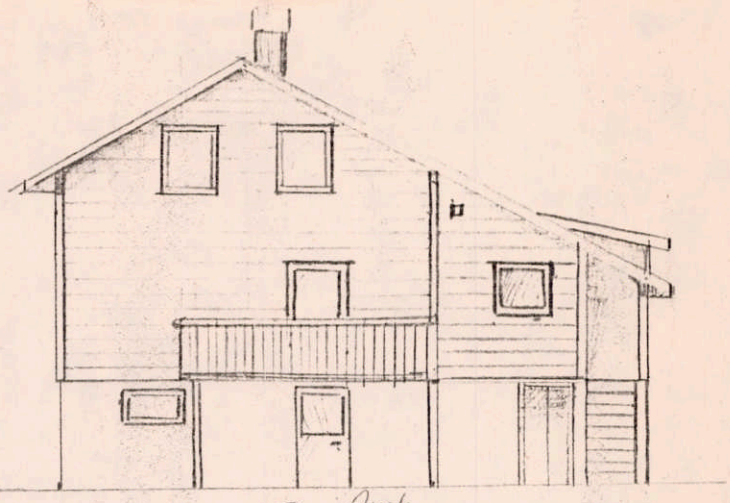
Mål 1:50	Uthus.
Byggherre Ole Strømmen	


4000
5000

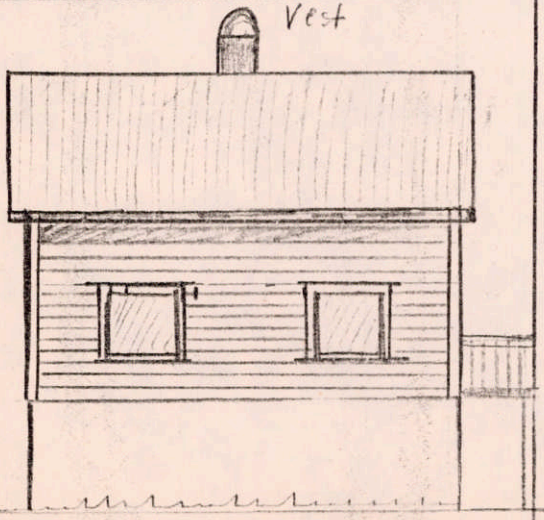
Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 27/3-96
Arkivnr. 511
Journal nr. 383/96



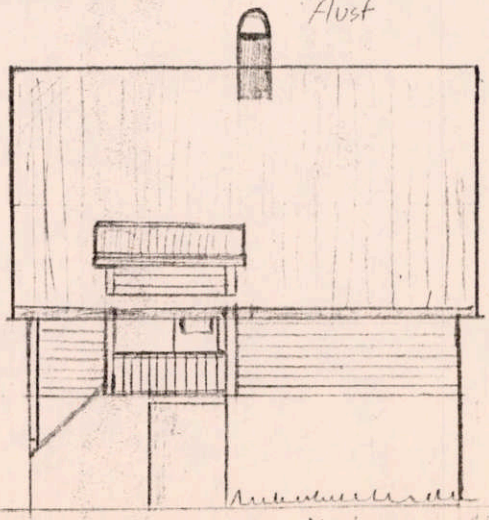
Vest



Aust



Syd

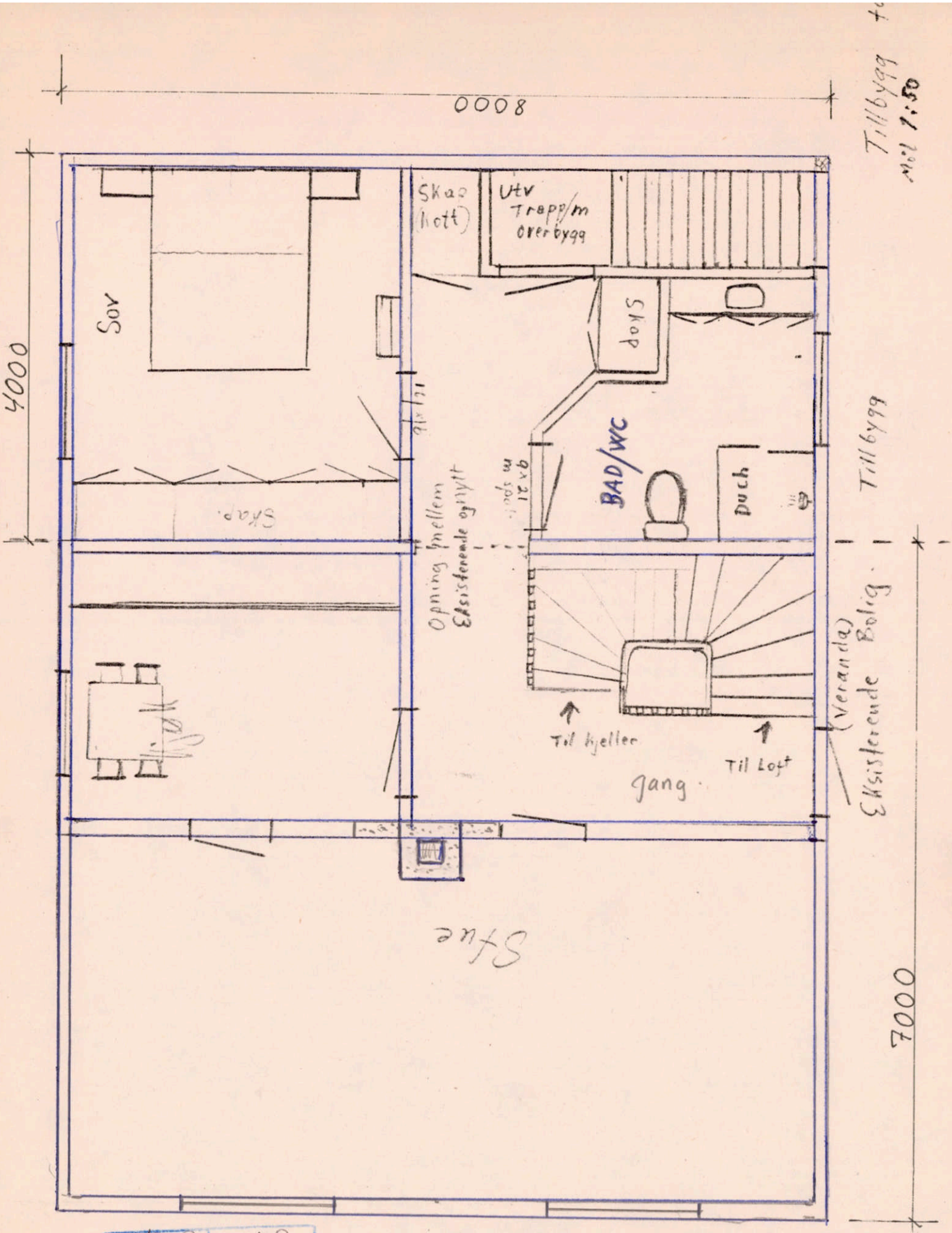


Nord

Tilbygg

Mål 1:100

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV SAK NR. 50/90
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 21/5 1990
R. Utvind



Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 27/3-90
Arkivnr. Journalnr.
511 | 383/90

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV SAK NR. 50/90

SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 2/5 1990

R. Ytrehus

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV SAK NR. 60/96
SKEDSMO BYGNINGSRÅD DEN 8/5 1996
R. Uhma

Skedsmo Kommune
Inngått arkivkontoret
Dato 29/5-96
Arkivnr. 511 | Journalnr. 383/96

MATBOD

Vindu

Kjeller stue

Vindu

Eksisterende grunnmur på bolig.

Kjøkken krok.

Vaskerom/WC

Trapp gang

Dør

Vindu

7000

Grunn plan Til over

Disponibelt.

75

200

40

ÅPNING

Åpning med tynn grunnmur over

Åpning med tynn grunnmur over

541

505

521

225 135 425 15

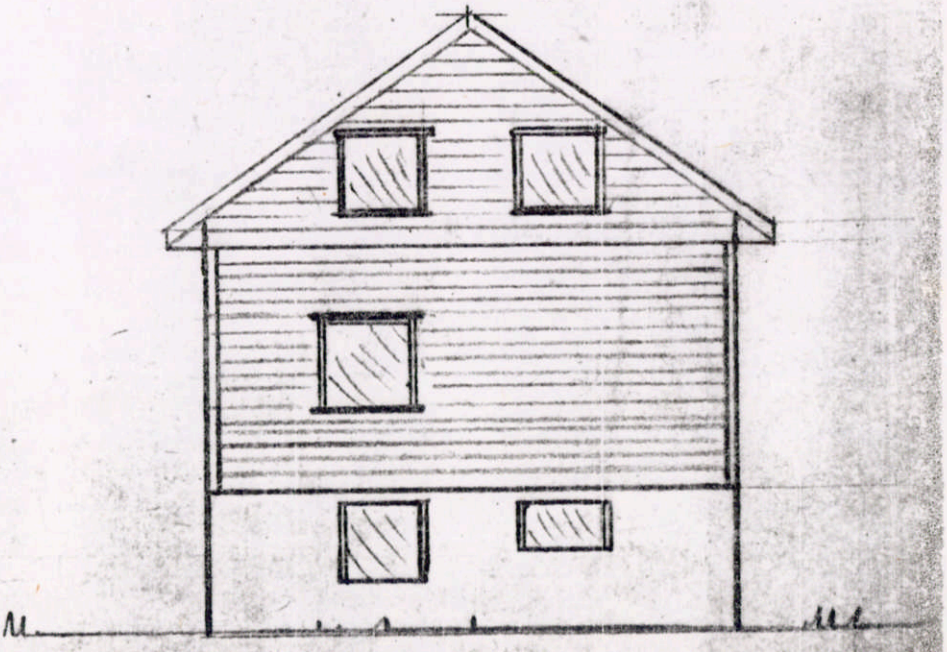
800

Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 16/7-84
Arkivnr. 511 | Journalnr. 609

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. 147/84
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 24/7 1984



Aust

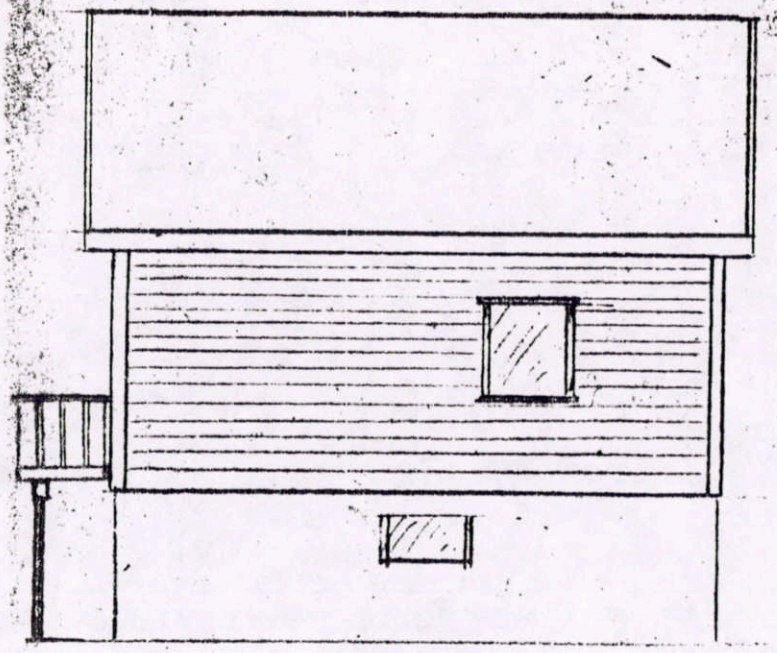


Vest

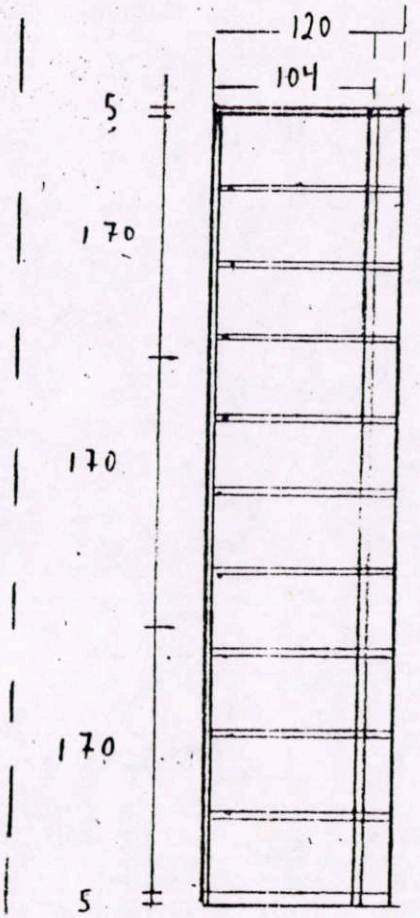
GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. 177/84

SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 24.7 1984

Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 16/7-84
Arkivnr. S11 | Journalnr. 659



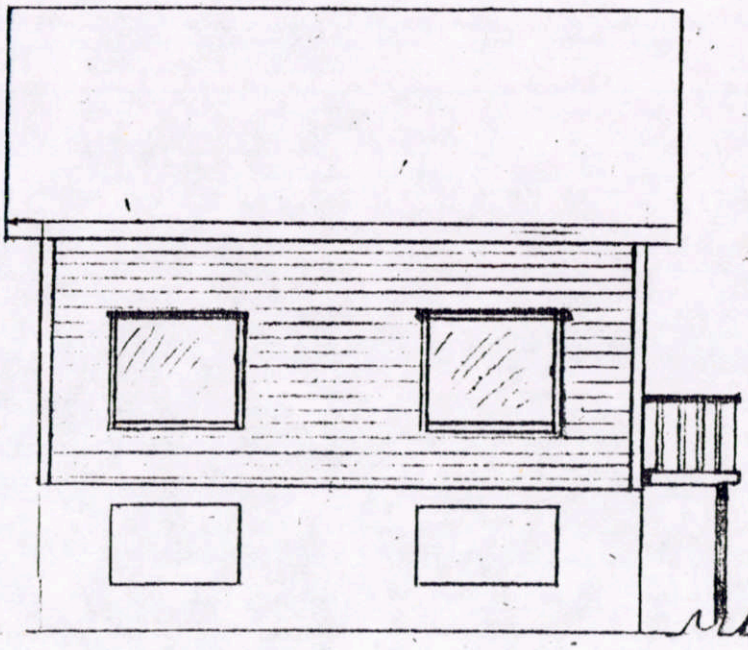
VEST



4 søyl
Fordel
Likt
3 Like
under

mål 1

Plan Al



Syd

Fasade Pc'bygg Altan	12/ Mål
Ole Strømmen 6260 Skodje	

UTSKRIFT **MØTEBOK** Blad

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
	HOVEDUTVAL FOR		
Sak SKODJE	TEKNISKE SAKER	SKODJE	02.05.90

BYGNINGSRÅD

Sak nr. 50/90
Ark.nr. 511
J.nr. 383/90
Saksh. KH

OLE STRØMMEN, SKODJE. BYGGEMELDING FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BUSTADBYGG PÅ GNR. 23 BNR. 35 OG 36 PÅ SKODJE.

INNLEIING
Vedlagt byggemeldingen inndat.her 27.03.90 fylgjer:

1 Nabovarsel
2 Situasjonsplan
3 Søknad om ansvarsrett frå Bjørn Grindvik for heile arbeidet
4 Plan og fasadetegning

Tilbygget er på ca.31 m2 i 2 høgder. Tilbygget kommer ca. 6,50 m frå nabogrensa.
Huset står i eit område som er regulert til industri. Det må av den grunn dispenserast frå reguleringsplan.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Skodje bygningsråd gjev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, slik at det kan førast opp tilbygg til bustadhuset på gnr.23 bnr. 35 og 36.

Vedtaket om dispensasjon er gjeve i medhald av § 7 i plan og bygningslova.

I medhald av § 95 i Plan- og bygningslov godkjenner Skodje bygningsråd byggemeldinga på fylgjande vilkår:

1 Byggearbeidet, medrekna graving og grunnarbeid, må ikkje ta til før byggeløyve er motteke.

2 Arbeidet må utførast i samsvar med gjeldande Plan- og bygningslov og byggeforskrifter.

3 I medhald av § 98 i Plan- og bygningslov, blir Bjørn Grindvik godkjent som ansvarshavande for heile byggearbeidet.

Sign.	Utskrift send til

K-blankett 2549 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

4 Teknisk etat må få beskjed når forskalingsarbeidet tek til.

5 Det må gjevast beskjed når byggearbeidet er ferdig.

6 Før byggeløyve vert gjeve må det ligge føre kvitering for betalt sakshandsaminsgebyr etter PBL § 109.

Skodje den, 04.04.90

Arne Valaker (sign.)
bygningssjef

Kåre Holmen (sign.)
avd.ing.

HOVUDUTVALET FOR TEKNISKE SAKER HAR HATT SAKA FØRE, OG GJER SLIKT VEDTAK:

Samrøystes etter framlegg til vedtak.

Utskrift av møteboka vert sendt: Ole Strømmen

RETT UTSKRIFT
SKODJE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
R. Ytterd

(Kommune)

SKODJE

BYGGJELØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar	Byggherre
Ole Strømmen 6260 Skodje	Ole Strømmen 6260 Skodje

BYGGJELØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skodje	23	35		

Dykkar søknad	Dato 19.3.90		
Kva slag arbeid	Påbygg/tilbygg		
Kva slag bygg	bustadhus		
Behandling/ vedtak	HTS, bygningsrådet	Vedtak dato 2.5.90	Saksnr. 50/90

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan førast kontroll med byggjearbeidet, jfr pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Skodje	22/5-90	Arne Valaker Arne Valaker, tekn.sjef

KOPI SENDT		Namn	Adresse
	X ansvarshavande	Bjørn Grindvik	6260 Skodje
	☐ andre		

K-blankett 5137 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-87

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

BYGGJELØYVE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierande papir.

Arbeidsstad (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Skodje			Gnr 23, bnr. 35/36	
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Uthus	15.8.85	11.9.85	174/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ole N. Strømmen		6260 SKODJE		75455
Meldar		Adresse		Tlf.
"		"		"
Ansvarshavande		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og dette byggjeløyvet skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 2 år, jf. b.l. § 96.
- Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av den takast i bruk, jf. b.l. § 99.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i løyvet, jf. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jf. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato		Stempel SKODJE BYGNINGSRÅD
Skodje	18.9.85	Kåre Holmen
		Underskrift

Kåre Holmen
avd.ing.

Til

☒ Byggherre ☐ Meldar ☐ Ansvarshavande ☐ Kontoret for byggjeløyve ☐

Nr. 2127 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-83

UTSKRIFT **MØTEBOK** Blad

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
SKODJE	BYGNINGSRÅDET	SKODJE	8.august 1984.

Sak nr

147/84. DELEGASJONSSAK.

Ark. 511 jnr. 660/84.

OLE N. STRØMMEN, SKODJE.
BYGGEMELDING FOR OPPSETTING AV ALTAN PÅ GNR.23 BNR. 35,36 PÅ SKODJE.

INNSTILLING:

Vedlagt søknaden fylgjer:

1. Nabovarsel.
2. Oversiktskart.
3. Fasadeteikningar.

Altanen skal førast opp i tre.

VEDTAK:

I medhald av § 95 i bygningslova godkjenner Skodje bygningsråd byggemeldinga på fylgjande vilkår:

1. Altanen må settast opp av trykkimpregnert materiale.
2. Det må søkast om ansvarshavande for heile byggearbeidet. Jfr. § 98 i bygningslova.
3. Arbeidet må utførast i samsvar med gjeldande bygningslov og byggeforskrifter.
4. Det må gjevast beskjed når arbeidet tar til.
5. Det må gjevast beskjed når byggjearbeidet er ferdig.
6. Saka er behandla i medhald av vedtekt til § 14 nr.2 i bygningslova (delegert mynde til bygningssjefen).

Skodje den 24.7.84.

Kåre Holmen (sign.)
avd.ing.

RETT UTSKRIFT
SKODJE BYGNINGSRÅD

Sign.	Utskrift send til
	Ole N. Strømmen

K-blankett 2549 N
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

KOPI

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Arbeidsstad (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
6260 Skodje		Gnr 23 bnr 35, 36

Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	bustadhus	16/7-84	24/7-84	D. 147

Byggherre	Adresse	Tlf.
Ole N. Strømmen,	6260 Skodje	75455
Meldar	Adresse	Tlf.
- " -	- " -	
Ansvarshavande	Adresse	Tlf.
- " -		

Merknader:

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

SKODJE BYGNINGSRÅD

Stad og dato		Stempel
Skodje,	25/7-84	Underskrift

Kåre Holmen
avd.ing.

Til

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

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

Trykt på sjølvkopierande papir.

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 523	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skodjevegen 321 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Flaggstang
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 523	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skodjevegen 321 6260 SKODJE			
Annen info:				

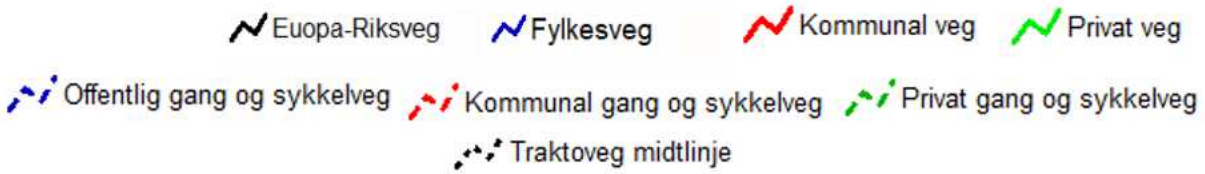
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkdetalj
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Innsjøkant
- Innsjø
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

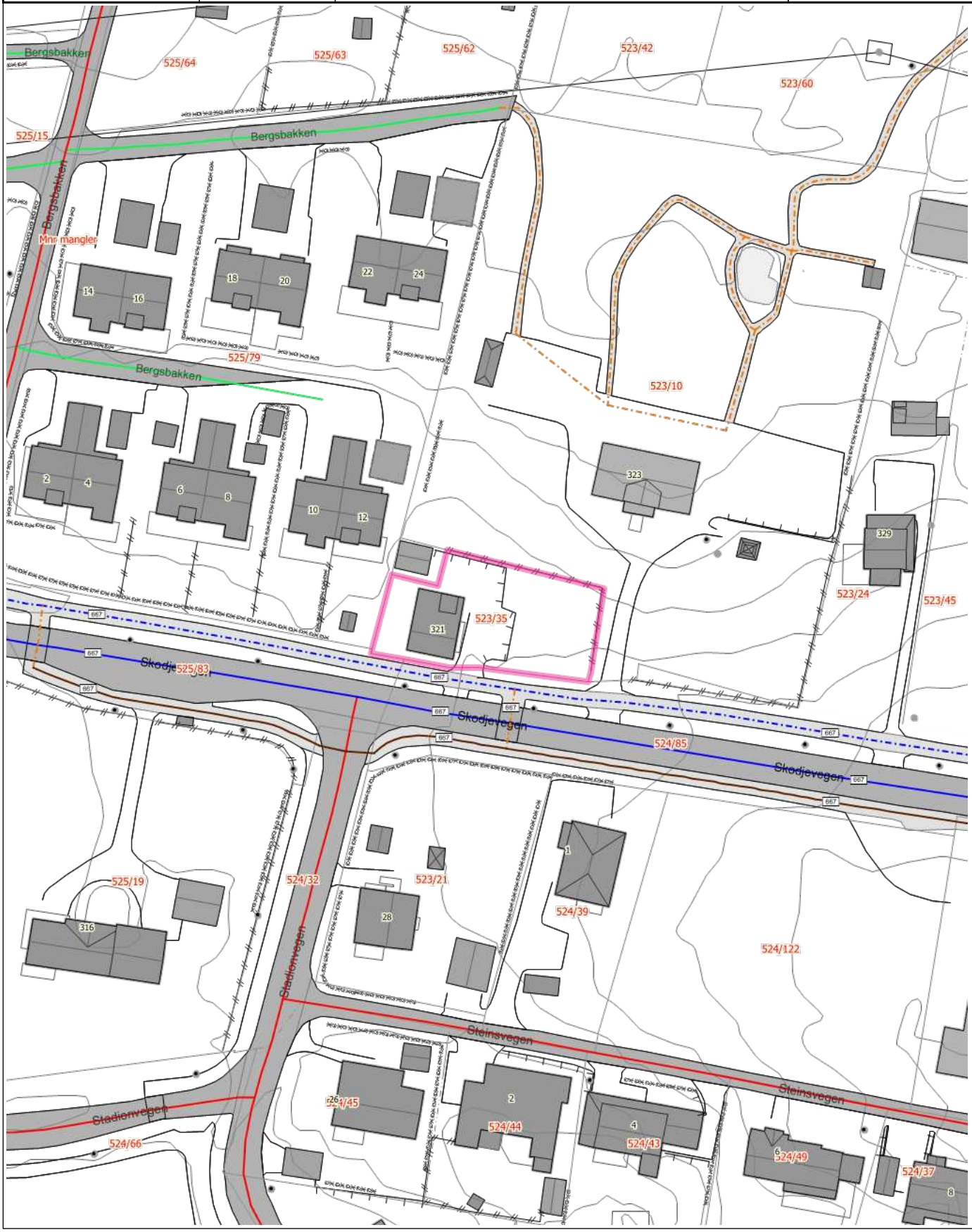
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 523	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skodjevegen 321 6260 SKODJE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Ålesund kommune

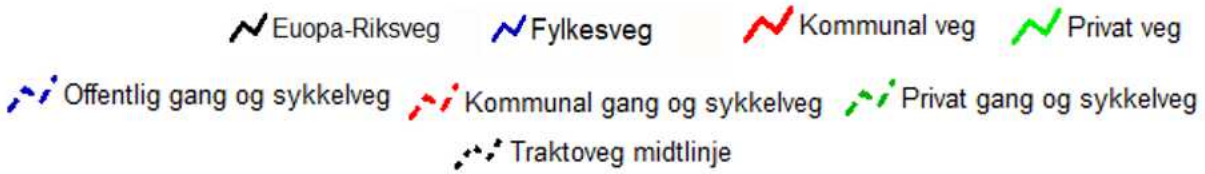
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Fortau
- Gangveg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Innsjøkant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkdetalj
- Trapp
- Innsjø

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

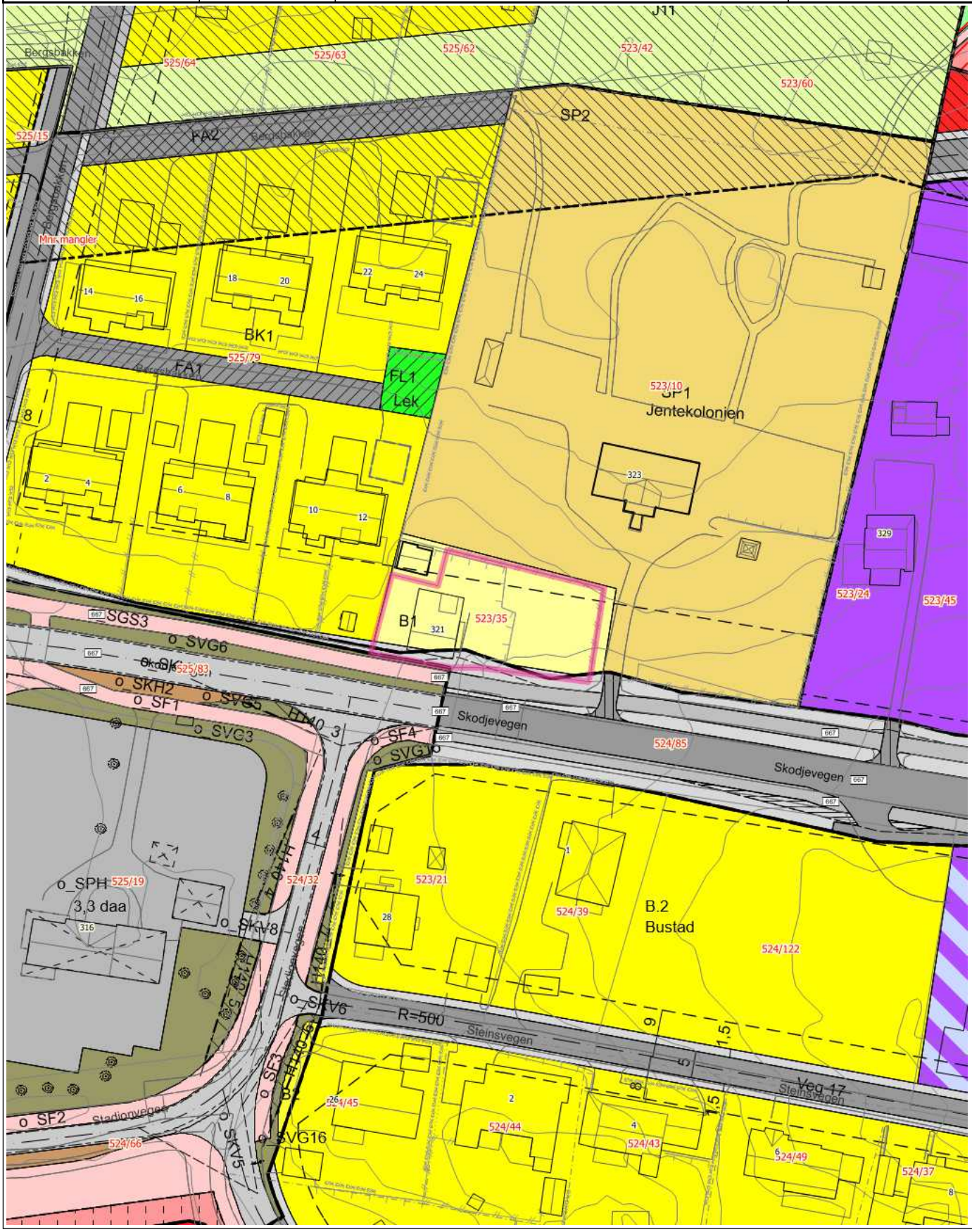
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 523	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skodjevegen 321 6260 SKODJE			
Annen info:				

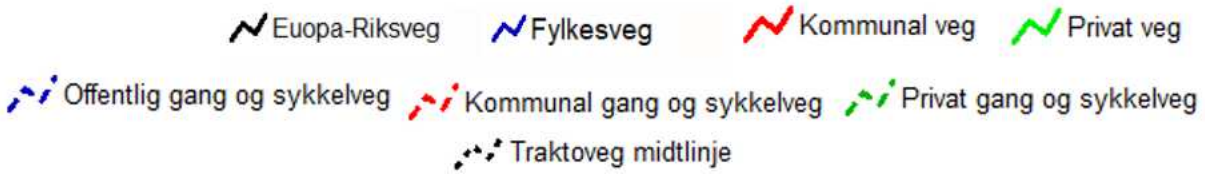
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig bygg - institusjon
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Privat veg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Forretning/Industri
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringshus/-anlegg
- Friområde
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

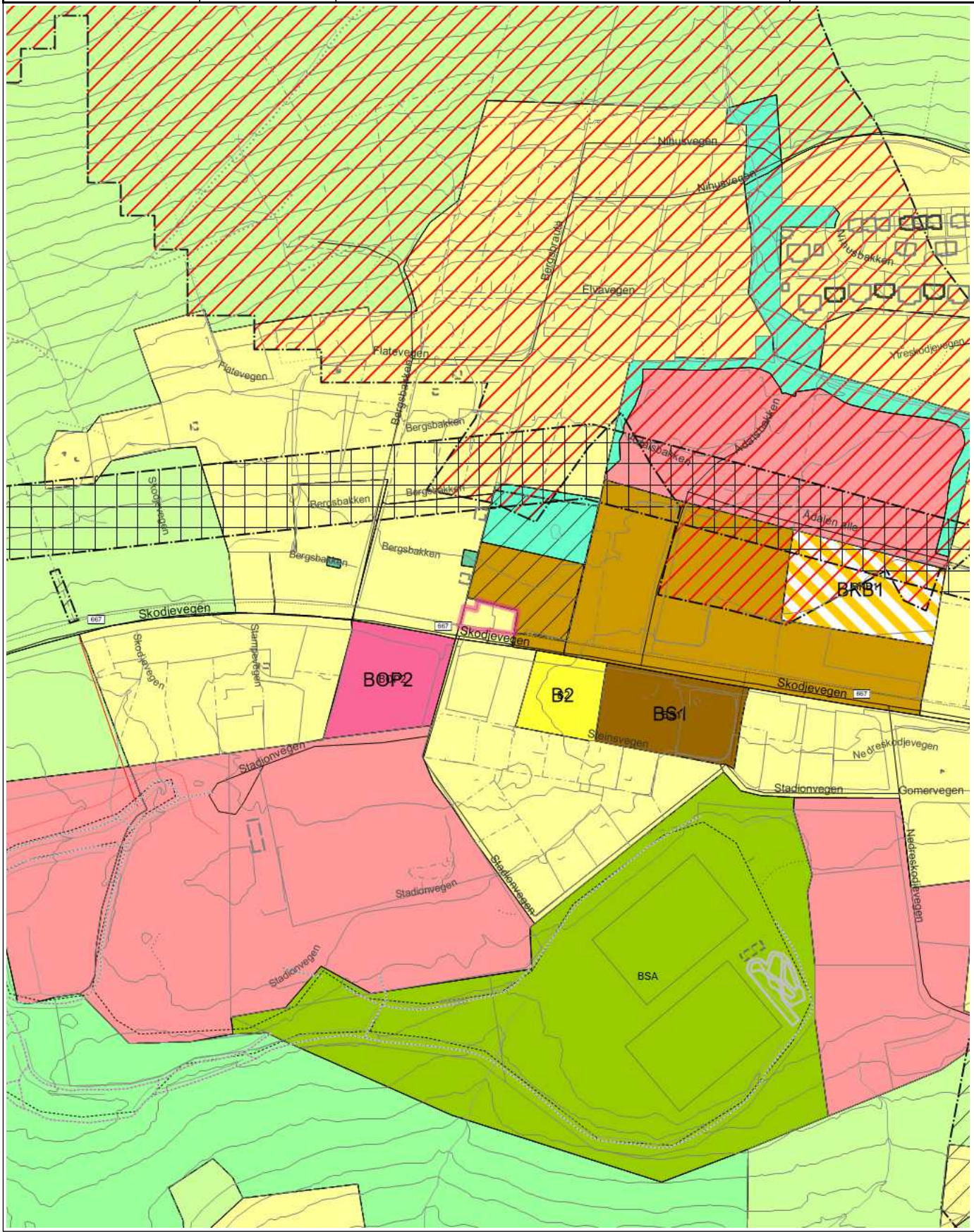
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 523	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skodjevegen 321 6260 SKODJE			
Annen info:				

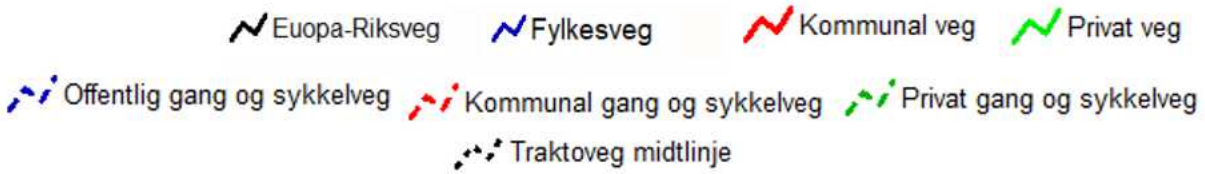
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Sti/traktorveg med belysning
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter andre lover
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skodjevegen 321, 6260 Skodje
Gnr. 523, Bnr. 35, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251029

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.
