PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

OLIVERMARKA 82

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest og byggetegninger

Situasjonsplan

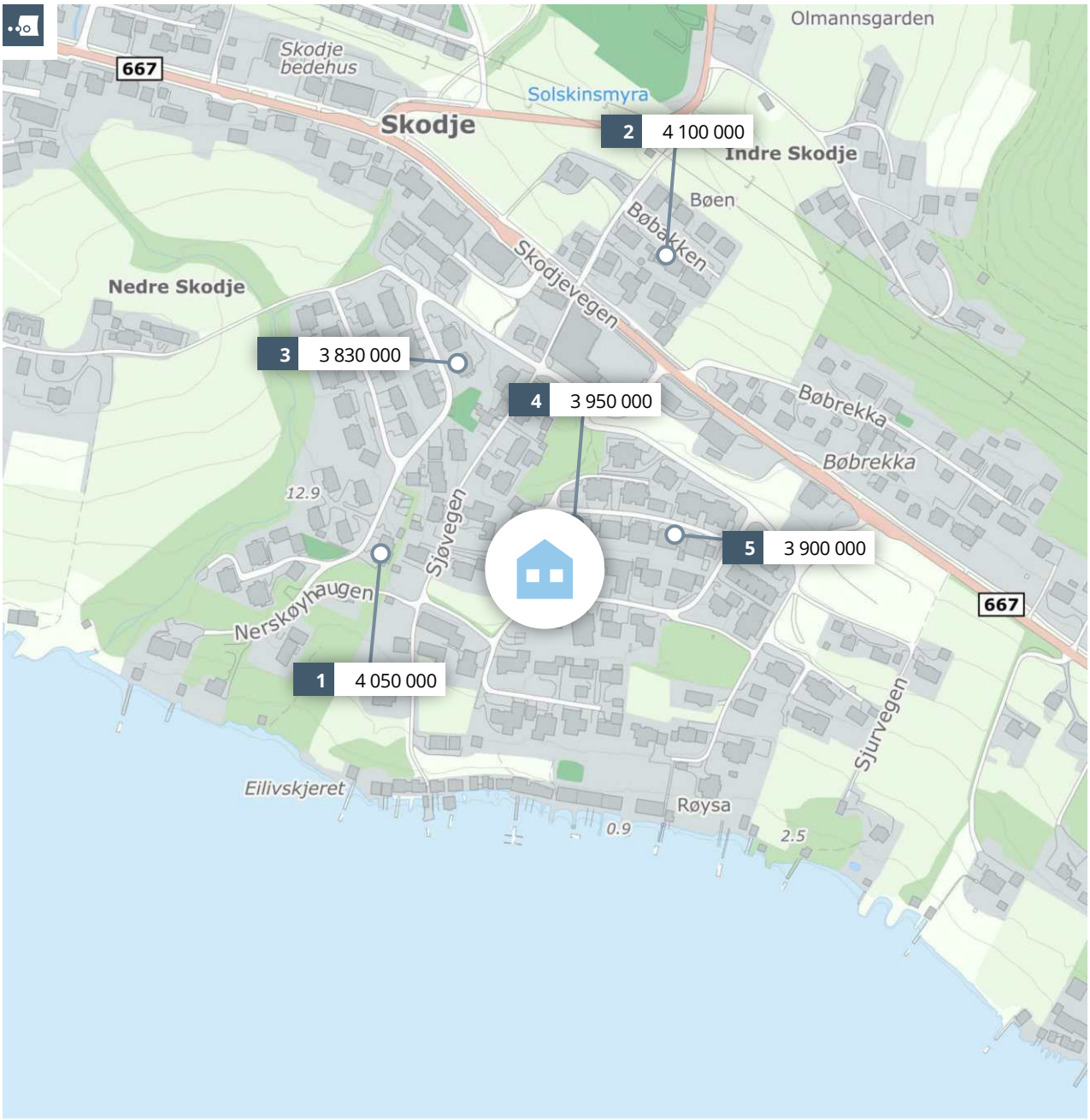
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLIVERMARKA 82

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 02.05.2025

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: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olivermarka 82, 6260 SKODJE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 521 BNR 438 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKODJE INDRE

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	26 144
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	153 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						942 m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nerskøyhaugen 5 111 m² 2015	304 m²	3 sov		15.07.2022	3 790 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**36 486**
2	Bøbakken 8 132 m² 2003	4 814 m²	3 sov		22.10.2021	3 600 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**31 061**
3	Korsveggarden 5 120 m² 2010	259 m²	3 sov		03.02.2023	3 890 000	**3 830 000**	0	3 830 000	**31 917**
4	Olivermarka 48 143 m² 2010	324 m²	4 sov		16.08.2024	4 100 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**27 622**
5	Olivermarka 62 142 m² 2009	329 m²	3 sov		03.10.2024	3 990 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**27 465**

Fin halvpart av tomannsbolig over to plan fra 2010. Eiendommen har en flott beliggenhet, sjønært like nedenfor Kiwi på Skodje. Det er svært gode sol- og utsiktsforhold fra eiendommen som kan nytes fra terrassen i 1.etasje og fra verandaen i 2.etasje. Fra eiendommen er det gangavstand til alt du trenger i det daglige. Det er godt med parkering på tomten, både i garasje på ca. 40 kvm, i front av denne og i front av husveggen.

Inneholder:
1.etasje: Entré, bad/vaskerom, soverom med walk-in, stue og kjøkken i åpen løsning. Det er utgang til en sørvendt terrasse fra kjøkkenet.
2. etasje: Loftsstue med utgang til veranda, bod, 2 soverom og et uferdig bad.

Kjøkkenet fra Sigdal har mørke fronter, integrert platetopp og stekeovn. Godt med skap- og skuffeplass, samt belysning under overskapene.

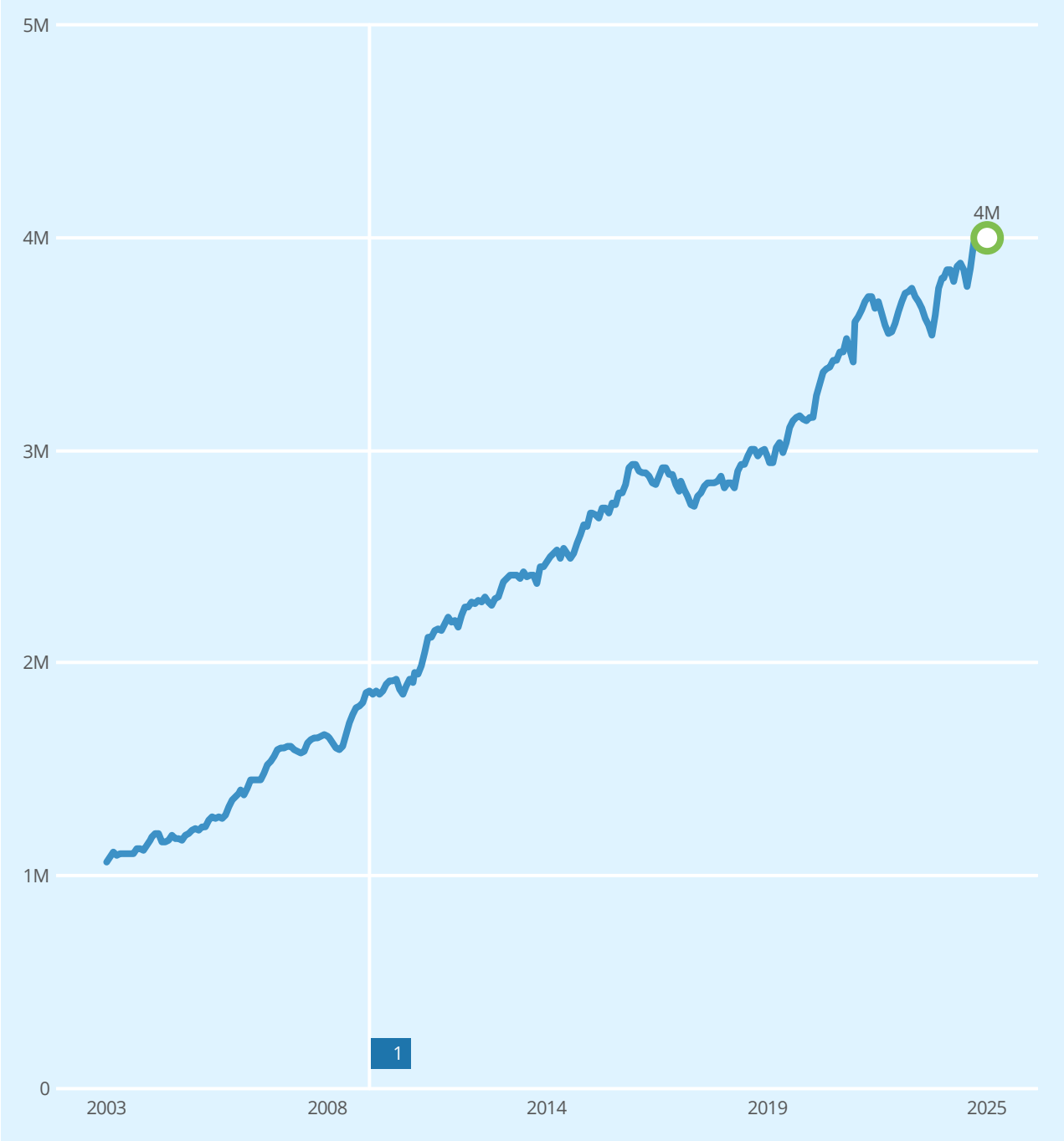
Helfliset bad med elektriske varmekabler. Det er svært god størrelse på badet, som har tilkomst til vaskerommet. Her er det utstyrt med dusjhjørne, romslig baderomsmøbel, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Badet i andre etasjen er i dag uferdig. Her er det røropplegg, og det er kjøpt inn plater, toalett og baderomsmøbel.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i 6260 SKODJE nå

5
tomannsboliger til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 894 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Tomannsboliger solgt i 6260 SKODJE siste 9 mnd

14
tomannsboliger solgt

4.1M
4.0M
3 859 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3 782 000 Salgspris i snitt
3.7M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

38 248 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

33 433 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

26 144 Olivermarka 82 Totalpris 4 000 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Olivermarka 82 , 6260 SKODJE

ÅLESUND kommune

gnr. 521, bnr. 438, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21643-1111 **Referansenummer:** QX2134

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52505587

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

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.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda med tilkomst fra loftstue.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet er innredet med knevegger med kryploft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har veranda med tilkomst fra loftstue. Markterrasse med tilkomst fra hage og stue.
Verandaen er opparbeidet med dekke av beiset terrassebord, bærende konstruksjon trevirke og rekkverk av trevirke.
Markterrasse har beiset terrassebord og rekkverk av trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. Det er hvite lister i overganger.
Etasjeskiller er av tre gulv på grunn av betong. Nivellering av etasjeskille og gulv å grunn utført i stue og loftstue. Ingen avvik registrert.
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 elementpipe, vedovn og feieluke.

Innvendig trapp er av type svingtrapp i treverk.
Åpne stusstrinn. For øvrig lakkert trevirke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad loft.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Badet er etablert i 2025 og var ikke tatt i bruk på befaringtidspunktet 08.07.2025. Dokumentasjon: faktura.
Ved oppdatering av rapport datert 07.08.2025 bekrefter eier at badet er ferdigstilt.
Veggene har baderomsplater. Taket har malte himlingsplater. Lister i overgang mellom tak og vegg.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulv. Det er etablert panelovn på vegg.
Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 9 mm. Fall mot sluk på gulv er målt til 7 mm pr meter.
Grunnet begrenset tilkomst til sluket kan oppgitt nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel avvike.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap med speildører, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Badet er nytt og ikke tatt i bruk enda. Derfor er det ikke utført fuktmåling i tilliggende konstruksjoner.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av badet.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er montert hvite lister i overgang mellom vegg og tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 10 mm (ukjent avslutning på membran ved terskel)
Fall mot sluk på gulv er målt til 3 mm pr meter.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,4 vekt%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Under befaringen opplyste eieren at dagens bad og vaskerom i utgangspunktet var tenkt utført som et rom. Etter ønske fra eier ble det oppført en lettvegg mellom rommene. Membran er i følge eier smurt som et rom uavhengig av rominndelingen.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er montert hvite lister i overgang mellom vegg og tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har ikke elektriske varmekabel.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 9 mm.
Fall mot sluk på gulv er målt til 9 mm pr meter. Krav til fall på byggetidspunktet var 10 mm pr meter.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Membran på bad og vaskerom er i følge eier smurt som et rom uavhengig av rominndelingen. Det er derfor benyttet sammen hulltaking for bad og vaskerom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,4 vekt%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har grå innredning med glatte fronter med over- og

Beskrivelse av eiendommen

underskap og barløsning. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert fuktbestandige plater mellom over og underskap og over koketopp.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra begge bad. Avtreksvifte er plassert i kryploft.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i første etasje.
Skjult installasjon.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra er fra 2010.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Bad i 2. etasje er søkt og godkjent som bod. Omgjøring fra S-rom til P-rom er en søknadspliktig endring og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent.
Rom markert som bad i 1. etasje er i dag delt i to. Ene delen er vaskerom og andre delen er bad.

Garasje

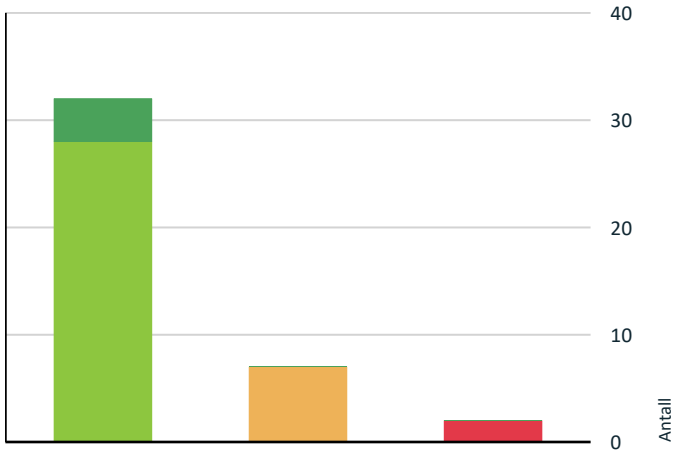
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I følge opplysninger i egenerklæring mangler det ferdigattest på garasje.
I garasje er det inntegnet en bod i bakkant. Hele garasjen er i dag et rom. Denne endringen vurderes som en ikke søknadspliktig endring.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

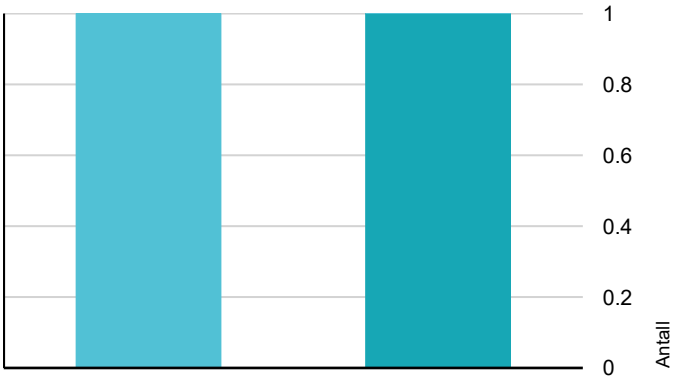
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

TG-3: Det er ikke montert snøfanger på tak. Avviket gjelder på hovedtaket og ikke takoppløft hvor takvinkel er oppgitt til 10 graders vinkel.
I følge eier er det etablert plattform for feiing av pipe. Tilkomst i form av stigetrinn til feieplattform mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG-3: Eier opplyste om at det er tegn til varmegang på tilkoblingspunkt på varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i første etasje.
Skjult installasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert brudd i fasadeplate på isolert grunnmurselement. Eier opplyser om at det har vært sånn siden huset var nytt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 10 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall mot sluk på gulv er målt til 3 mm pr meter. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.
Det er påvist en flis med skade på overflaten (ikke riss/brudd).
Dusjsone med sluk har fastmontert skinne på gulv.
Ved eventuell lekkasje fra servant vil ikke lekkasjevann nå sluket

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble målt 7 mm fall pr meter. Krav til fall på gulv bygd etter Tek17 der det ikke er nedsenket dusjsone er 10 mm pr meter.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er plassert dusjkabinett over sluket på våtrom. Under befaring er ikke dusjkabinett ført til sides for inspeksjon grunnet tilstøtende inventar.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Oppgradering	Malte og la nytt gulv i 1. etasje.
2025	Oppgradering	Etablering av nytt bad på loft.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda med tilkomst fra loftstue.

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

TG 3 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.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

TG-3: Det er ikke montert snøfanger på tak. Avviket gjelder på hovedtaket og ikke takoppløft hvor takvinkel er oppgitt til 10 graders vinkel.
I følge eier er det etablert plattform for feiing av pipe. Tilkomst i form av stigetrinn til feieplattform mangler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

I følge eier er det etablert plattform for feiing av pipe. Takstige/stigetrinn godkjent for denne type konstruksjon må etableres på takflate. I TEK10 er det krav om at bygning skal ha tilfredstillende adkomst for feiing.

Det må etableres snøfanger på takflate med takvinkel over 27 grader.
Bygget er oppført med krav om snøfanger på tak (sikring av nedfall fra tak). Huseier har et strengt ansvar for å sikre nedfall fra taket som kan føre til skade på personer, dyr og eiendom.

Kostnadsestimat omfatter etablering av snøfangere og adkomst til pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende snøfangere.

Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet er innredet med knevegger med kryploft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda med tilkomst fra loftstue. Markterrasse med tilkomst fra hage og stue.
Verandaen er opparbeidet med dekke av beiset terrassebord, bærende konstruksjon av trevirke og rekkverk av tre.
Markterrasse har beiset terrassebord og rekkverk av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. Det er hvite lister i overganger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tre gulv på grunn av betong. Nivellering av etasjeskille og gulv å grunn utført i stue og loftstue. Ingen avvik registrert.

TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav. Kilde: NGU radonaktsomhetskart.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og feieluke.

Det er fremlagt dokument fra Ålesund Kommune om at ildsted ikke er registrert. "Eier er pliktig til å melde om installasjon av nytt ildsted eller vesentlige endringer på fyringsanlegget til
kommunen (jf. lokal forskrift om gebyr for feiing og tilsyn jf. § 5 første ledd og forskrift om brannforebygging §
6 første ledd)." Før ildstedet tas i bruk må dette meldes inn til Ålesund kommune.

Ved oppdatering av tilstandsrapport datert 07.08.2025 kommer det frem i egenerklæring at eier har meldt inn nytt ildsted til kommunen. Det er anbefalt å innhente dokumentasjon på innstallasjon av nytt ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapp i treverk.
Åpne stusstrinn. For øvrig lakkert trevirke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er montert hvite lister i overgang mellom vegg og tak.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 10 mm (ukjent avslutning på membran ved terskel)
Fall mot sluk på gulv er målt til 3 mm pr meter.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 10 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall mot sluk på gulv er målt til 3 mm pr meter. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.
Det er påvist en flis med skade på overflaten (ikke riss/brudd).
Dusjsone med sluk har fastmontert skinne på gulv. Ved eventuell lekkasje fra servant vil ikke lekkasjevann nå sluket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforhold til sluk må utbedres for å lukke avviket. Flis med skade på overflate er anbefalt å skifte ut.
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Det er anbefalt å finne annen løsning på skyvedør inn til dusjsone som ikke hindrer lekkasjevann å nå sluk.



Tett gulvlist i dusjsone ved sluk.



Flis med skade.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

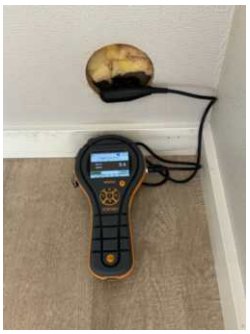
ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,4 vekt%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke



Fuktmåling med pigg i gang. Måleresultat: 9,4 vekt%.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Under befaringen opplyste eieren at dagens bad og vaskerom i utgangspunktet var tenkt utført som et rom. Etter ønske fra eier ble det oppført en lettvegg mellom rommene. Membran er i følge eier smurt som et rom uavhengig av rominndelingen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er montert hvite lister i overgang mellom vegg og tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har ikke elektriske varmekabel.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 9 mm.
Fall mot sluk på gulv er målt til 9 mm pr meter. Krav til fall på byggetidspunktet var 10 mm pr meter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å foreta utbedringer av fallforhold.
Våtrommet fungerer med påvist avvik i fall/høydeforskjell til sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Membran på bad og vaskerom er i følge eier smurt som et rom uavhengig av rominndelingen. Det er derfor benyttet sammen hulltaking for bad og vaskerom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,4 vekt%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg i gang. Måleresultat: 9,4 vekt%

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Badet er etablert i 2025 og var ikke tatt i bruk på befaringtidspunktet 08.07.2025. Dokumentasjon: faktura.
Ved gjennomgang av rapport datert 07.08.2025 bekrefter eier at badet er ferdigstilt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte himlingsplater. Lister i overgang mellom tak og vegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulv. Det er etablert panelovn på vegg.
Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 9 mm. Fall mot sluk på gulv er målt til 7 mm pr meter.
Grunnet begrenset tilkomst til sluket kan oppgitt nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel avvike.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble målt 7 mm fall pr meter. Krav til fall på gulv bygd etter Tek17 der det ikke er nedsenket dusjsone er 10 mm pr meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å foreta utbedringer av fallforhold.
Våtrommet fungerer med påvist avvik i fall/høydeforskjell til sluk.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er plassert dusjkabinett over sluket på våtrom. Under befaring er ikke dusjkabinett ført til sides for inspeksjon grunnet tilstøtende inventar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk under dusjkabinett

LOFT > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap med speildører, gulvstående toalett og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nytt og ikke tatt i bruk enda. Derfor er det ikke utført fuktmåling i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har grå innredning med glatte fronter med over- og underskap og barløsning. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert fuktbestandige plater mellom over og underskap og over koketopp.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

Tilstandsrapport



Rørskap lokalisert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra begge bad. Avtreksvifte er plassert i kryploft.



Avtreksvifte lokalisert på kryploft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av el-tilkobling, men for å tilfredstille dagens krav må varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500 W være fast tilkoblet.

TG 3 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.

Tilstandsrapport

TG-3: Eier opplyste om at det er tegn til varmegang på tilkoblingspunkt på varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i første etasje.
Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det foreligger samsvarserklæring for innstallasjon av AMS-måler og "Div. arbeid på bad" datert 31.07.2025 Ref. Bra Elektro AS

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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 Eier opplyste om at det er tegn til varmegang på tilkoblingspunkt på varmtvannsbereder. Utvidet el-kontroll må gjennomføres.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder for utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap i gang i 1. etasje.



Elektriske tilkoblingen av varmtvannstank

TG 0 Branntekniske forhold

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 brannslukningsapparat, og røykvarslere 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

Drenering fra er fra 2010.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert brudd i fasadeplate på isolert grunnmurselement. Eier opplyser om at det har vært sånn siden huset var nytt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Utbedring av brudd i grunnmurselement er anbefalt. Konsekvensen kan være at mindre skadedyr som mus, og i dette tilfellet, fugler, kan skade bakenforliggende isolasjon.



Skade i grunnmurselement.

TG 0 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i felles bygg ført opp med støpt plate på mark. Vegger av forskalingsblokk. Fasade mot vest er kledd med malt bordkledning.
Taket/etasjeskille er av betongdekke og overside benyttes som takterrasse. Det er tilkomst til garasjen via lakkert leddport i aluminium med automatisk portåpner.
Det er innlagt strøm til stikkontakter og belysning i garasjen.

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

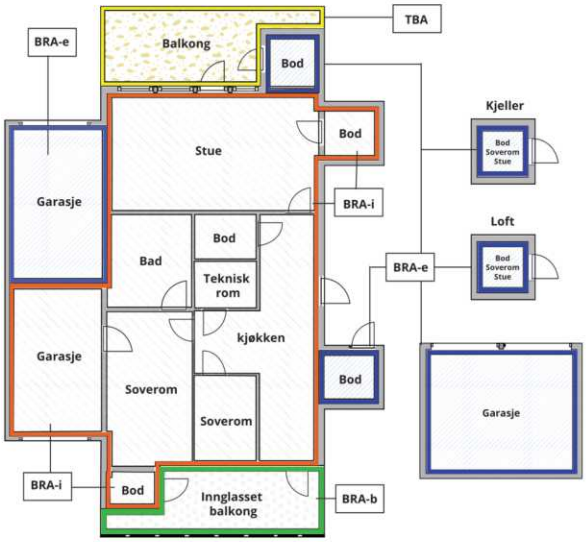
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

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	88			88	26		88
Loft	60			60	11	6	66
SUM	**148**				**37**	**6**	**154**
SUM BRA	**148**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Entré, Vaskerom, Bod		
Loft	Bad, Soverom, Soverom 2, Bod, Loftstue		

Kommentar

Boligen er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad i 2. etasje er søkt og godkjent som bod. Omgjøring fra S-rom til P-rom er en søknadspliktig endring og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent.
Rom markert som bad i 1. etasje er i dag delt i to. Ene delen er vaskerom og andre delen er bad.

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: Det er montert rømningsstige på gavlvegg mot øst.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge opplysninger i egenerklæring mangler det ferdigattest på garasje.
I garasje er det inntegnet en bod i bakkant. Hele garasjen er i dag et rom. Denne endringen vurderes som en ikke søknadspliktig endring.

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)
Tomannsbolig	137	11
Garasje	0	38

Kommentar

Tomannsbolig — Bod i 1. etasje og kjeller definert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	John Thore Skodje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	521	438		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olivermarka 82

Hjemmelshaver
Skodje John Thore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig på Skodje i Ålesund Kommune. Kort veg til alle servicefunksjoner. Boligen er sørvendt med utsikt mot fjord og fjell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Sørvendt bolig med utsikt mot fjord og fjell.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	15.07.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Faktura for rørleggerarbeid	31.07.2025	Ferdigstilling av bad	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	31.07.2025	"Div arbeid bad".	Gjennomgått	1	Nei
NS3600	01.12.2018		Gjennomgått	70	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	
2	08.08.2025	

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/QX2134

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.
313251084

Selger 1 navn
John Thore Skodje

Gateadresse
Olivermarka 82

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 29885466

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: 313251084

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i 2etg er ikke vert i bruk og er ferdigstilt august 2025. Nime AS støpte fall på gulv og la gulvbelegg. Stordal Byggservice har montert baderomsplater og listet. Rørleggerarbeid utført av Energisentrum AS. Elektroarbeid utført av Bra Elektro AS. I forbindelse med montering av toalett laget rørlegger hull i gulvbelegg. Dette ble sveist og vakuumtestet av Nime AS. Skade på gulvbelegg er på bakside av toalett og ikke godt synlig.
Arbeid utført av	Nime AS, Stordal Byggservice AS, Energisentrum AS og Bra Elektro AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nime AS støpte fall på gulv og la gulvbelegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bolig er tegnet og bygget med bad, men når jeg mottok dokumenter fra kommunen i forbindelse med å skulle selge bolig oppdaget jeg at bad var byggemeldt som bod. Ferdigstilling av bad var da igangsatt, så har vert i kontakt med kommunen og meldt inn arbeid som er utført.

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	Rørleggerarbeid i forbindelse med ferdigstilling av bad i 2etg.
Arbeid utført av	Energisentrum AS

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

Beskrivelse	Periodevis noe fuktgjennomslag i garasjevegger.

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

Beskrivelse	Det ble påpekt ved tilstandsvurdering av bolig for salg at det mangler stige på tak for feiing. Ildsted er forholdsvis nytt og nylig innmeldt til kommune. I forbindelse med at det ble montert peis er det montert to friskluftsventiler i vegg.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrisk: På ett tidspunkt byttet jeg ut en lysbryter med en LED-dimmer. Den ble byttet tilbake til opprinnelig lysbryter av Bra Elektro AS. Lys og stikkontakt i garasje er egeninnsats. Ventilasjon: Avtrekk fra bad i 2etg har ikke vert tilkoblet avtrekksvifte før ferdigstilling av bad. Rør nådde ikke helt frem til vifte, så rør er forlenget noen meter og rør er koblet til avtrekksvifte.
Arbeid utført av	Bra Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 313251084

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inspeksjon, Nyanlegg 0-1år utført 17.02.2011

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

Beskrivelse: Terrasse på bakkenivå er egeninnsats. Trearbeid og port på garasje er egeninnsats. Montering av Peva45 system på garasje er egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som nevnt vedr bod/bad i 2etg er det en pågående sak for å få bruksendret bod til bad.

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

Beskrivelse: garasje mangler ferdigattest

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: 313251084

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: 313251084

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

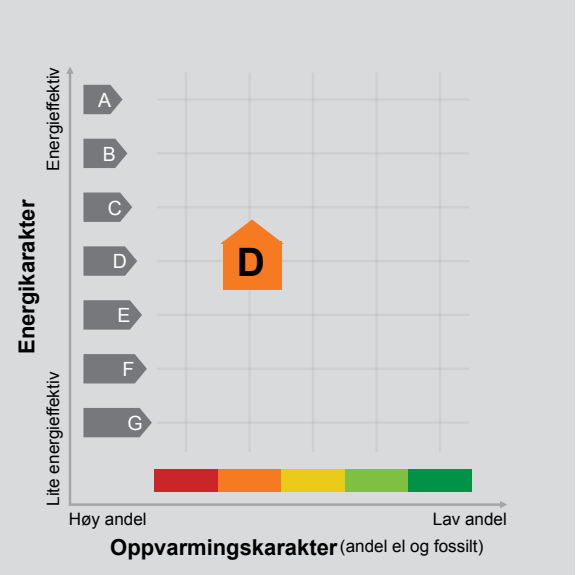
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Thore Skodje	5914f9633dd77fbe18a3e3 2935319f7cbee1fd0c	06.08.2025 11:37:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251084

- 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	Olivermarka 82
Postnummer	6260
Sted	SKODJE
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	438
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300072935
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132502
Dato	08.06.2025



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 9 768 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 768 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Kommune
SKODJE KOMMUNE TEKNISK AVDELING 6260 SKODJE

Ferdigattest

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

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Rune Skodje Sjøvegen 4 - 6260 Skodje	John Tore Skodje 6260 Skodje

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Olivermarka	21	438		1

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

del av tomannsbustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato (åååå-mm-dd)	Saksnr.
Teknisk sjef	21.07.2009	DS 98/09

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
25.04.2010	Rune Skodje, Roger Frostad, Ronny Gjelstenli

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

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

Merknader

Underskrift

Sted	Dato (åååå-mm-dd)	Stempel/underskrift
Skodje	26.05.2010	Frode Helland

SKODJE KOMMUNE
TEKNISK SJEF

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
ansvarleg søkjar	Rune Skodje	Sjøvegen 4 - 6260 Skodje

Kommune

Skodje kommune

6260 Skodje

Tillatelse til tiltak *for* :

Eiendom/adresse

Olivermarka, Skodje

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
21	438		

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Ing. Rolf Stavset Stavset 6260 Skodje	Rune Skodje 6260 Skodje

Vedtak/tillatelse

☐ **Rammetillatelse etter søknad** (pbl § 95 a nr. 1)	Søknad datert
☐ **Igangsettingstillatelse etter søknad** (pbl § 95 a nr. 2)	Søknad datert
☐ **Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling** (pbl § 93, § 95 a nr. 1 og 2) **/ Enkle tiltak** (pbl § 95 b)	Søknad datert

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Nybygg

Tillatelsen omfatter

Garasje

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef	10.05.10	DS 43/10

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf pbl § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. pbl § 97 nr. 4.

Merknader

Jfr. vedtak i sak DS 43/10

Vilkår

Underskrift

Sted	Dato (åååå-mm-dd)	Stempel/underskrift
Skodje	11.05.2010	for Frode Helland, teknisk sjef

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

Kommune

Skodje kommune

6260 SKODJE

Løyve til tiltak *for:*

Eigedom/byggjestad

Olvermarka, Skodje

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
21	438		

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Ing. Rolf Stavset A/S Stavset 6260 Skodje	Rune Skodje Sjøvegen 4 6260 Skodje

VEDTAK/LØYVE

	Søknad datert
☐ **Rammeløyve etter søknad** (pbl § 95 a nr 1)	
☐ **Løyve til igangsetting etter søknad** (pbl § 95 a nr 2)	
☐ **Løyve etter ett-trinns søknadsbehandling** (pbl § 93, § 95 a nr 1 og 2) / **Enkle tiltak** (pbl § 95 b)	

SPESIFIKASJON

Kva slag bygg/tiltak

Nybygg

Løyvet omfattar

to mannsbustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Teknisk sjef	210709	Ds 98/09

Merknader

- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller del av han må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt, jf pbl § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna førermål enn det vilkåret for bruksløyvet er.
- Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Dersom det vert skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført, skal det meldast til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf pbl § 97 nr 4.

Vilkår

Jfr. vedtak i sak DS 98/09

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Skodje	22.07.2009	Frode Helland, teknisk sjef

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Namn	Adresse
		SKODJE KOMMUNE TEKNISK SJEF

NBR nr 705142-EN Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

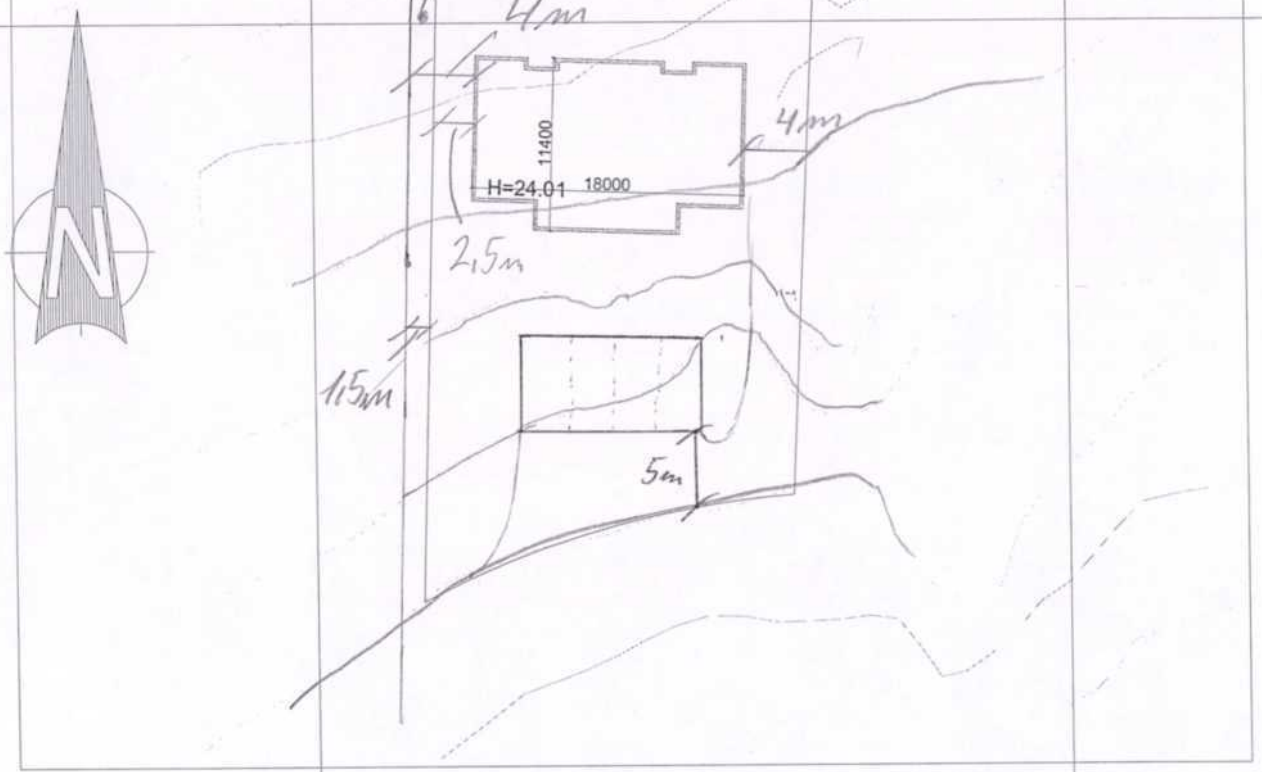
SKODJE KOMMUNE

	Sek.	Sb
09 JUN 2009		
P		S
Sak nr: 09/491		Dok. nr.: 1

C1

GODKJENT PÅ DELEGASJON SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSREGLEMENT SAK NR. DS98/09
SKODJE KOMMUNE DEN 21/8 2009
R. Lie

GANG STI



6932200

6932150

381350

381400

Rune Skodje
Olivermarka

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
03.06.2009			1:500

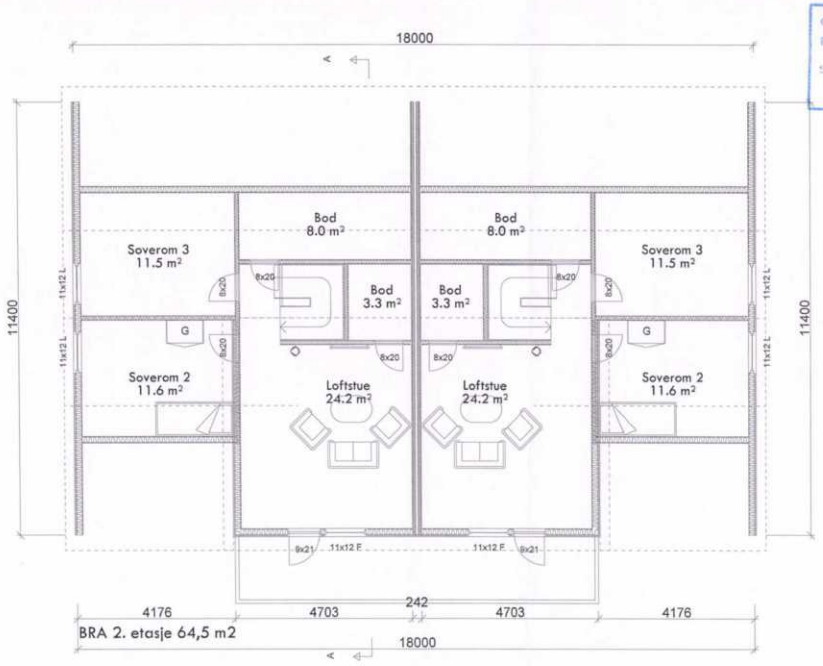
Plantegning SITUASJONSPLAN

Erstatning for:	Erstattet av:

ruskod 901

Henvisning: | Beregning: | Bebyggelseplan

GODKJENT PÅ DELEGASJON I HENHOLD TIL LOV FRAM AV DELEGASJONSREF. NR. D598/09
SKODJE KOMMUNE DEN 21.8.2009
R. Lid



BRA 2. etasje 64,5 m2

SKODJE KOMMUNE
Bek. Bib.
09 JUN 2009
P S
Bekr.nr. 09/491 Dok.nr. 1

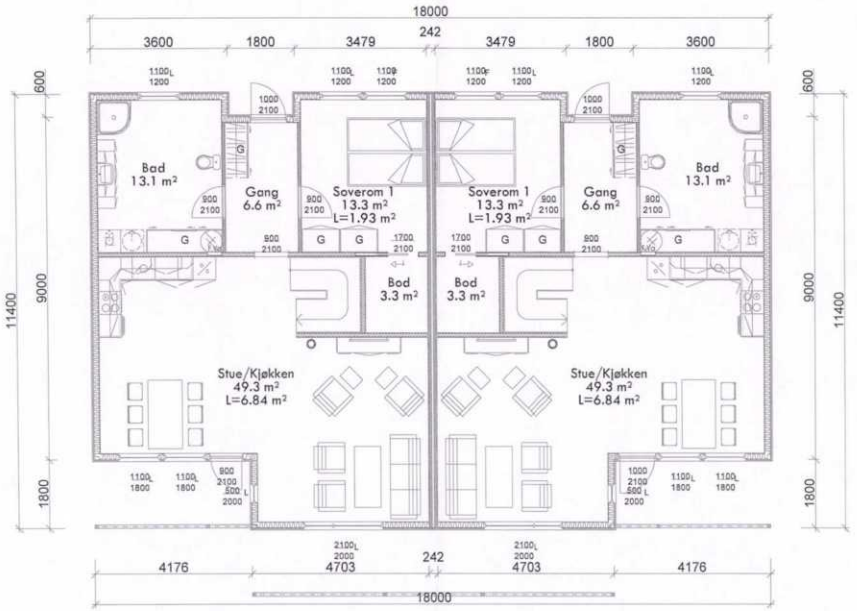
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3		Endre planløsning yttervegger Kj./stue	Bjørn	04.05.2009
2		Flytting av bærende vegger	Bjørn	28.04.2009
1		Oppdatert BRA	Bjørn	20.04.2009

DATA DESIGN SYSTEM

Duo	Rune Skodje	G.NR.	B.NR.
Plan 2. etasje m/takplan	Olivermarka	KOMMUNE: Skodje	
	TEGN. Bjørn	PROSJ.NR. 0108-1	
	GODKJ.		
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502	
SKODJE BOLIGER	DATO 20.04.2009		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM OVERNEVNTE FIRMA IKKE MEDVIRKER I.

A4



BRA 1. etasje - 87,8 m2

GODKJENT PÅ DE VILKÅR SOM GÅR FRAM AV TILBAKEMELDINGEN AV DS98/09
SKODJE KOMMUNE 21.6.2009
Rdid

SKODJE KOMMUNE
Sek. | Sb.
09 JUN 2009
P. | S.
Sak nr. 09/491 | Dok. nr. 1

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3		Endre planløsning yttervegger Kj./stue	Bjørn	04.05.2009
2		Flytting av bærende vegger	Bjørn	28.04.2009
1		Oppdatert BRA	Bjørn	20.04.2009

DATA DESIGN SYSTEM

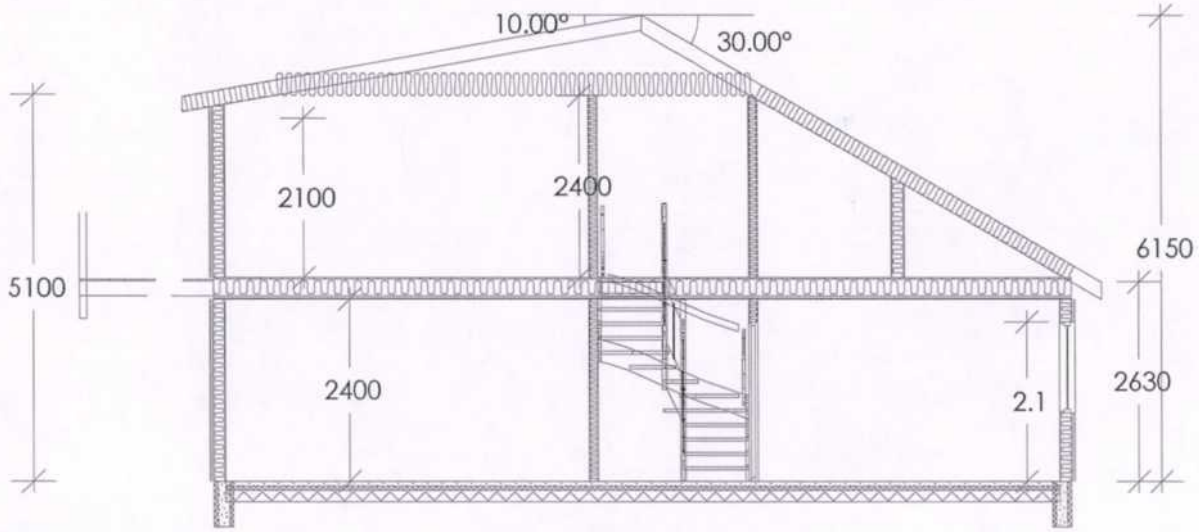
Duo	Rune Skodje	G.NR.	B.NR.
Plan 1 etasje	Olivermarka	KOMMUNE: Skodje	
	TEGN. Bjørn	PROSJ.NR. 010B-1	
	GODKJ.		
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 501	
SKODJE BOLIGER	DATO 20.04.2009		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM OVERNEVNTE FIRMA IKKE MEDVIRKER I.

GODKJENT PÅ DE I VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR DS 98/09 SKODJE KOMMUNES BYGGESAKSRÅD DEN 21.8.2009

SKODJE KOMMUNE
Sek. | Sb
09 JUN 2009
P | S
Sak nr: 09/491 | Dok. nr.: 1

B1



Snitt A-A

400 | 11400 | 400

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3		Endre planløsning yttervegger Kj./stue	Bjørn	04.05.2009
2		Flytting av bærende vegger	Bjørn	28.04.2009
1		Oppdatert BRA	Bjørn	20.04.2009

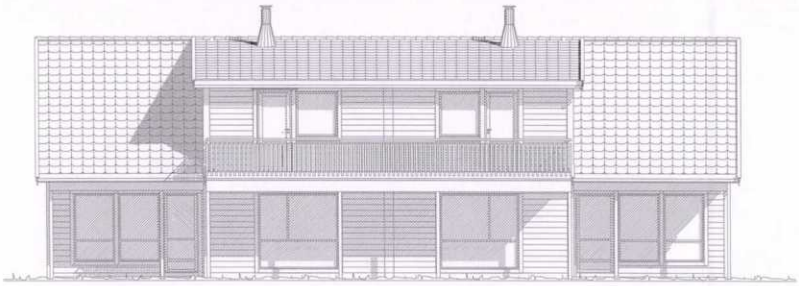
DATA DESIGN SYSTEM

Duo	Rune Skodje	G.NR.	B.NR.
Snitt	Olivermarka	KOMMUNE:	Skodje
TEGN. Bjørn		PROSJ.NR.	010B-1
GODKJ.			
MÅL 1 : 100		TEGN. NR.	504
DATO 20.04.2009			

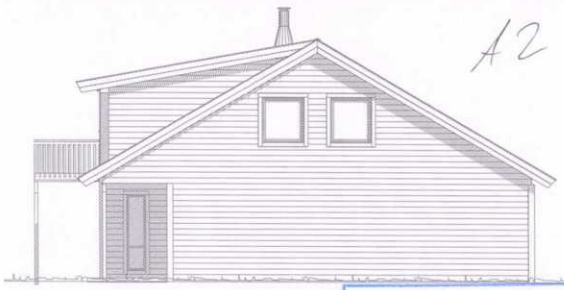
SKODJE BOLIGER

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM OVERNEVNTE FIRMA IKKE MEDVIRKER I.

A2



Fasade mot sør



Fasade mot øst

SKODJE KOMMUNE

Sak Sb

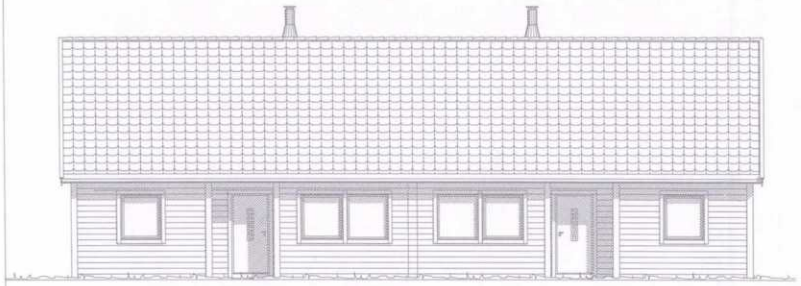
0 9 JUN 2009

P S

Sak nr: 09/491 Dok nr: 1

GODKJENT PÅ DE VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. DS 98/09

SKODJE KOMMUNE DEN 21/8 2009



Fasade mot nord



Fasade mot vest

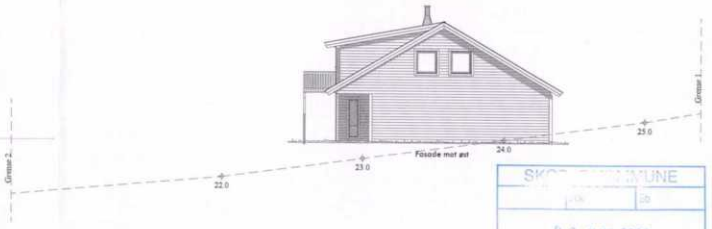
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3		Endre planløsning yttervegger Kj./stue	Bjørn	04.05.2009
2		Flytting av bærende vegger	Bjørn	28.04.2009
1		Oppdatert BRA	Bjørn	20.04.2009

DATA DESIGN SYSTEM

Duo	Rune Skodje	G.NR.	B.NR.
Fasader	Olivermarka	KOMMUNE:	Skodje
	TEGN. Bjørn	PROSJ.NR.	0108
	GODKJ.		
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR.	503
SKODJE BOLIGER	DATO 20.04.2009		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM OVERNEVNTE FIRMA IKKE MEDVIRKER I.









SKODJE KOMMUNE
Gb
09 JUN 2009
S
Saksnr. 09/491 Dok.nr. 1

GODKJENT PÅ DEL VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSVEDTAK I SAK DS98/09 DATO 21/8 2009
R-Leif

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3		Endre planløsning yttervegger Kj./stue	Bjørn	04.05.2009
2		Flytting av bærende vegger	Bjørn	28.04.2009
1		Oppdatert BRA	Bjørn	20.04.2009

DATA DESIGN SYSTEM

Duo — Rune Skodje — G.NR. — B.NR.

Fasader m/terrengsnitt — Olivermarka — KOMMUNE: Skodje

TEGN. Bjørn
GODKJ.
MÅL 1 : 200
DATO 20.04.2009
PROSJ.NR. 010B-1
TEGN. NR. 503

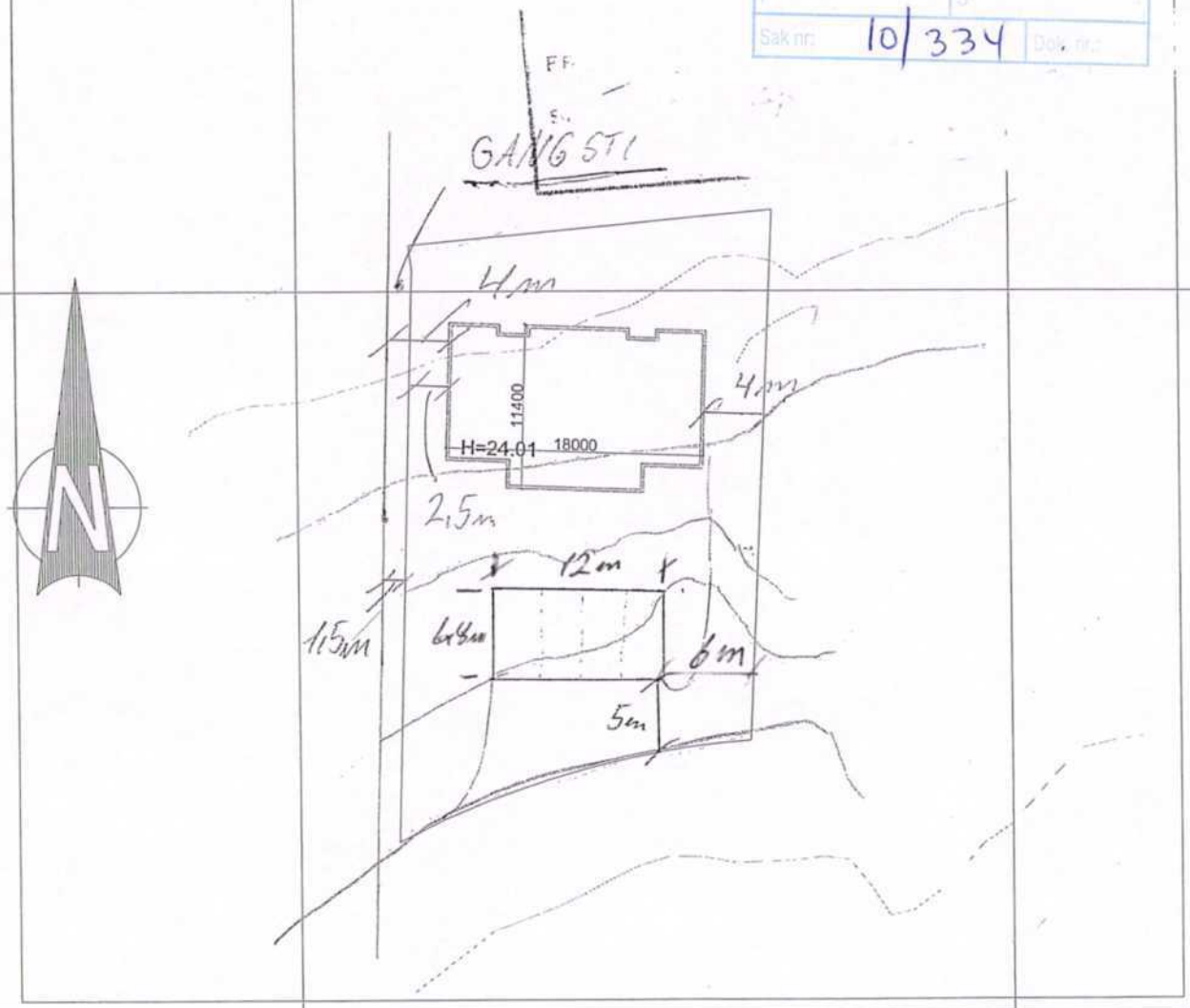
SKODJE BOLIGER

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM OVERNEVNTE FIRMA IKKE MEDVIRKER I.

GODKJENT PÅ GÅR
FRAM AV DISPENSASJONSSKJEMA
SKODJE KOMMUNE
DS 43/10
10/5 2010
Teknisk sjef
R-Lid

D1

SKODJE KOMMUNE
Sek. | Sb
26 APR 2010
P | TS:
Sak nr: 10/334 | Dok. nr.:



6932200

6932150

381350

381400

Rune Skodje
Olivermarka

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
~~03.06.2009~~ 15/4-2010			1:500

Plantegning SITUASJONSPLAN

Erstatning for: | Erstattet av:

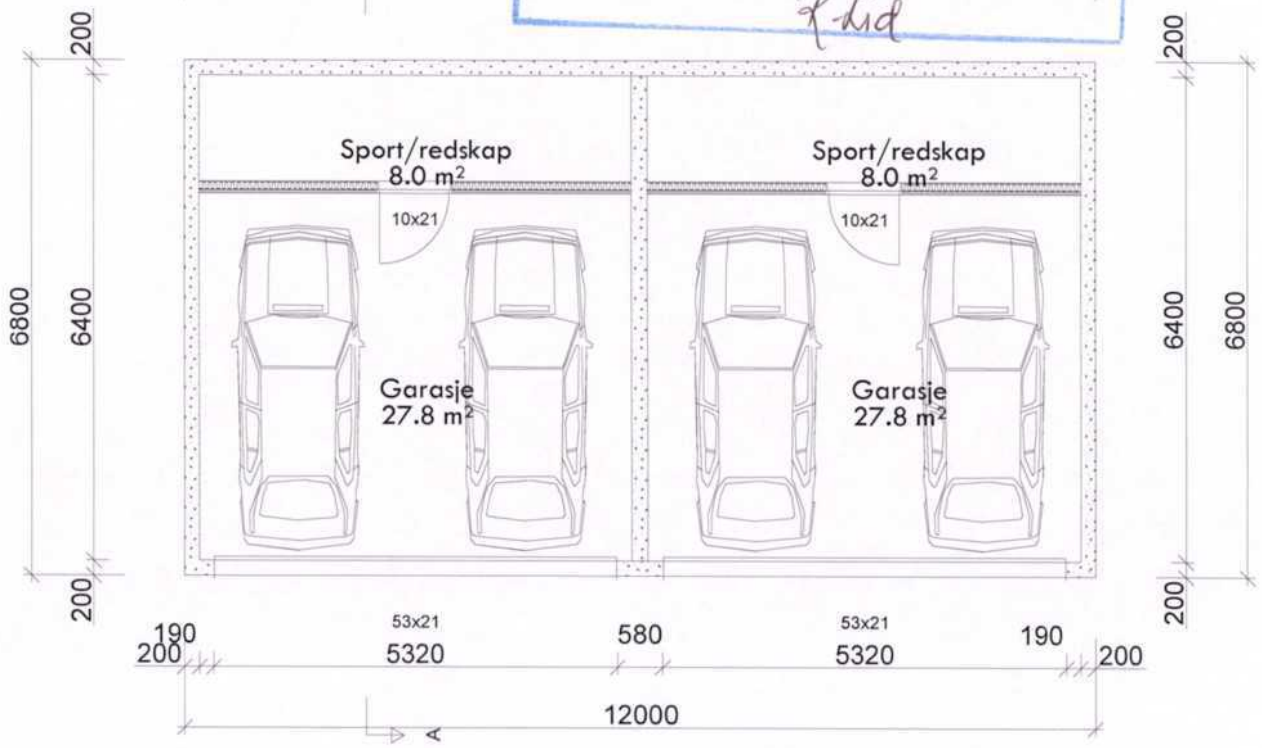
ruskod 901

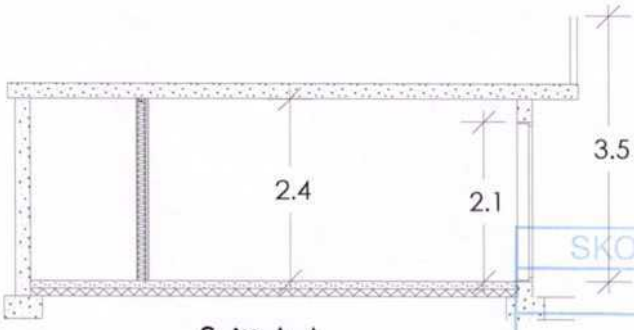
Henvisning: | Beregning:

Bebyggelseplan

E1

GODKJ … VILKÅR SOM …
FRA … JONSSAK NR. DS 43/10
SKOR… D DEN 10/5 2010
Tiltak sjekket
R-Lid





Snitt A-A

SKODJE KOMMUNE
Sak. | Sø
26 APR 2010
P | S
Sak nr: 10/334 | Dok. nr.:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	74.2	74.2
SUM :	74.2	74.2
BYA :	81.6	81.6

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Rune Skodje G.NR. 21 B.NR. 114/58

Plan og snitt

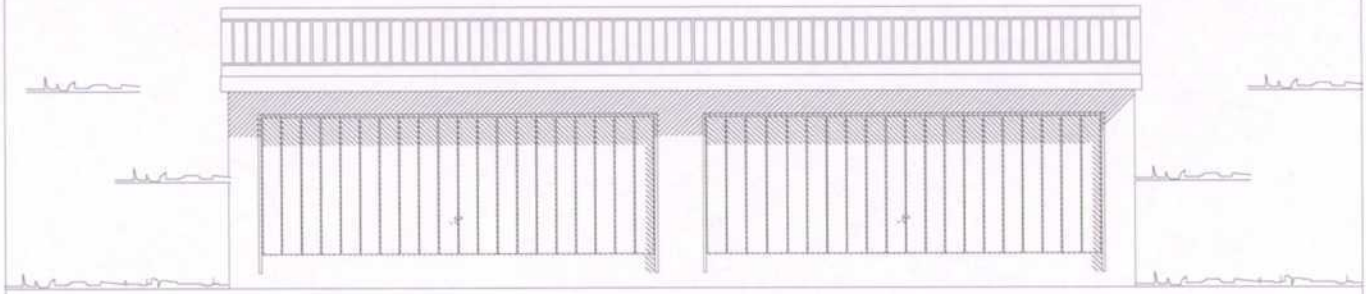
Olivermarka KOMMUNE: Skodje

Ing. Rolf Stavset AS
Konsulent tjenester - Tegning
Byggesøknad - Prosjektering

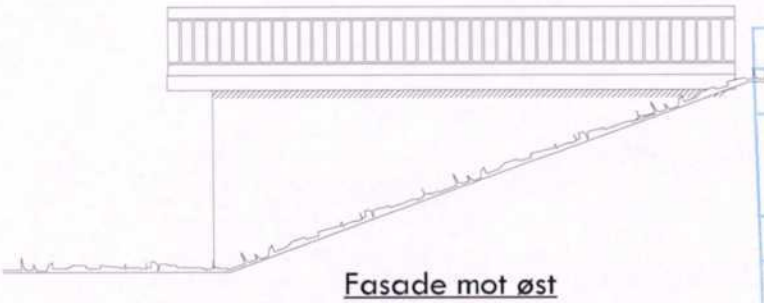
TEGN. Bjørn	PROSJ.NR. G-001
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 501
DATO 13.04.2010	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM OVERNEVNTE FIRMA IKKE MEDVIRKER I.

E2



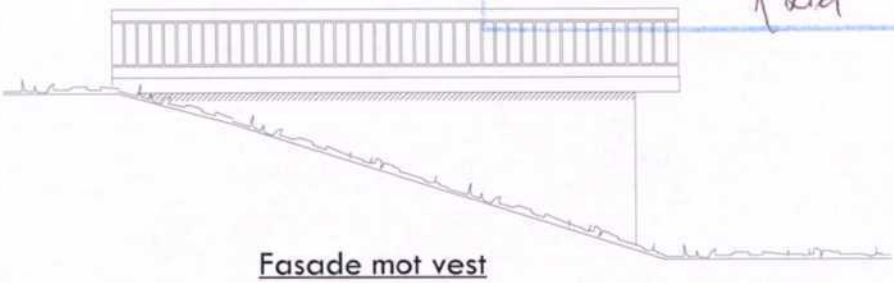
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest

SKODJE KOMMUNE
Sak. | Sø
2 6 APR 2010
P | S
Sak nr: 10/334 | Dok nr:

...NT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
...DELEGASJONSSAK NR. DS 43/10
...SSRÅD DEN 10/5 2010
Tilbakesjekk
R-Lid

DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Rune Skodje G.NR. 21 B.NR. 14/38

Fasader Olivermarka KOMMUNE: Skodje

Ing. Rolf Stavset AS
Konsulent tjenester - Tegning
Byggesøknad - Prosjektering

TEGN. Bjørn	PROSJ.NR. G-001
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 503
DATO 13.04.2010	

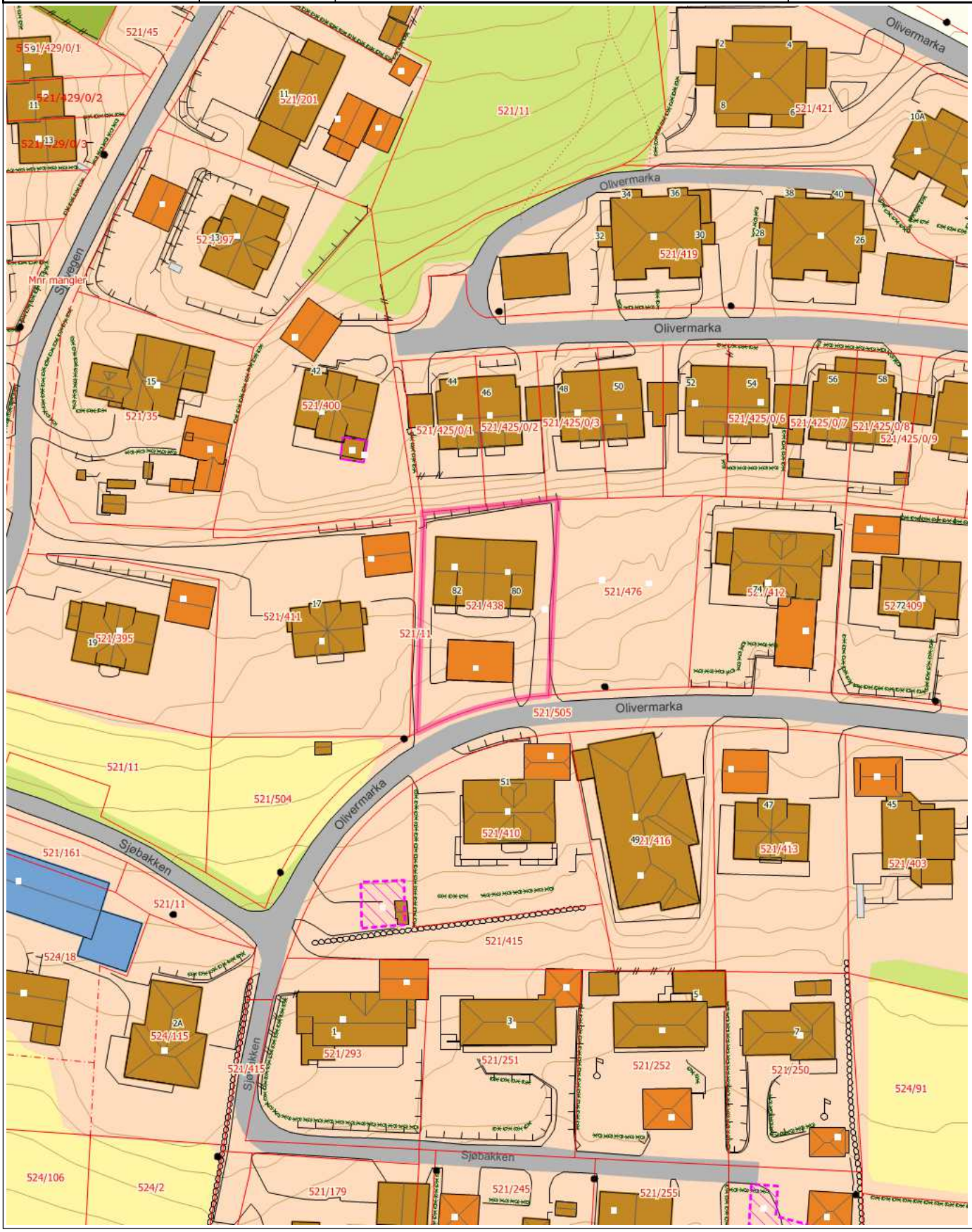
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM OVERNEVNTE FIRMA IKKE MEDVIRKER I.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 438	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Olivermarka 82 6260 SKODJE			
Annen info:				

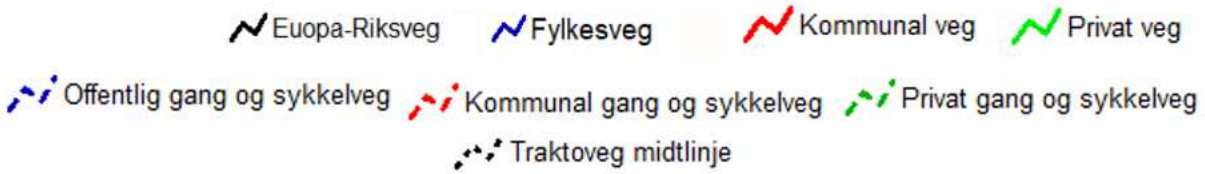
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningspunkt
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Lekeplass
- Skog
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Næring og carport
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Steingjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Veg
- Eiendomsteig
- Dyrka mark

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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**521**	**438**	**0**	**1**	Olivermarka 82, 6260 SKODJE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029 (14.3.2019)	942.54m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
1508 1529R38	Reguleringsplan for Olivermarka (29.10.2002)	Frittliggende småhusbebyggelse	936.04m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Ja

PLANID	Plannavn
1508 2023007165	E39/E136 Brusdalen-Vestnes kommunegrense - Kommunedelplan

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 438	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Olivermarka 82 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Sti


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


VeggFrittstående


Hekk


MurLoddrett


Steingjerde


Gjerde


Loddrett mur


Byggetiltak Ca. angivelse


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Høydekurve 1m Ålesund


Byggetiltak Ca. angivelse


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde vedtatt - på grunnen


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Regulert kant kjørebane


Måle- og avstandslinje

Boligområde

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlig bygg - administrativt bygg

Jord- og skogbruk

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Offentlig friområde

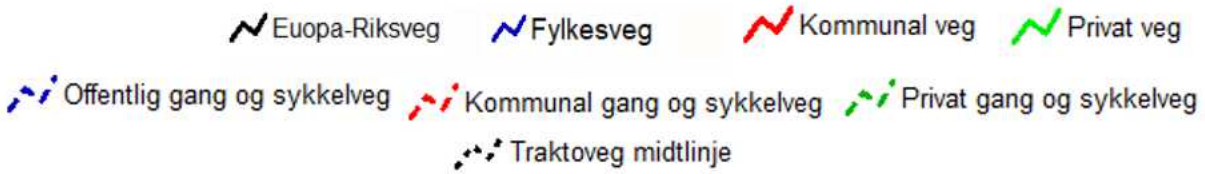
Turveg

Annet friområde

Felles avkjørsel

Felles lekeareal

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

SKODJE KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Løpenr. 000029/03 Saksbeh. 105
- 3 JAN. 2003
Ark.kode P L12 Ark.kode S
Arkivref.nr. 01/00425 Dok.nr.

SKODJE KOMMUNE * ORDFØRAREN *

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN FOR OLIVERMARKA

SKODJE KOMMUNE

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder området vist med reguleringsgrense på kart datert 01.06.00.

1.2 Planområdet er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	
- Frittliggende boligbebyggelse	(B1-B4)
- Konsentrert småhusbebyggelse	(BK1-BK2)
- Boligområde	(B5)
- Bolig/forretning/kontor	(BFK1)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	
- Kjøreveg	(V1-V3)
- Gangsti	(GS1-GS2)
FRIOMRÅDER	
- Offentlige friområder	(F1-F2)
FELLESOMRÅDER	
- Felles avkjørsel	(FA1, FA3-FA5))
- Felles lekeplass	(FF1)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Det faste planutvalget kan gjøre unntak fra plan og bestemmelser innenfor fastsatte rammer i plan- og bygningsloven med vedtekter.

2.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjene.

2.3 Bebyggelse, takform og tomteinndeling vist på reguleringsplan er retningsgivende og ikke bindende for utformingen.

2.4 Bebyggelsen skal som hovedregel ha saltak med takvinkel opp til 45°.

2.5 Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer over terreng. I tillegg tillates innredet kjeller samt etasje under skråtak. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter.

2.6 Kommunen skal ved behandling av byggesaker og situasjonsplaner påse at bebyggelsen og utomhusanlegget får en god form og materialbehandling. Det skal legges spesiell vekt på at bebyggelse innenfor naturlig avgrensende delområder får en enhetlig og harmonisk utførelse.

2.7 Veg 1 skal etableres før utbygging av områdene BK1 og BK2. Veg 1 og 2 skal etableres før utbygging av områdene B1 t.o.m. B4.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

3.1.1 I områdene tillates oppført eneboliger med tilhørende anlegg.

3.1.2 Bebygd areal skal ikke overstige 25% (TEK 97 § 3.4).

3.1.3 Det skal avsettes to biloppstillingsplasser pr. boenhet inklusive garasje.

3.1.4 Før arbeidet i marka blir satt i gang skal det gjennomføres en arkeologisk utgraving for å sikre kildematerialet i de automatisk fredede kulturminnene innefor område B4 avmerket på reguleringskartet. Alle kostnadene i forbindelse med de arkeologiske undersøkningene skal dekkes av tiltakshaver (kml. § 10). Møre og Romsdal fylkeskommune skal være varslet i god tid før utbyggingstiltaket blir startet opp.

3.2 KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

3.2.1 I områdene tillates oppført rekkehus, kjedehus, utleieboliger eller eneboliger i samordnet feltutbygging.

3.2.2 Samlet bruksareal skal ikke overstige 6300 kvm BRA innenfor område BK1 og 1200 kvm BRA innenfor BK2. Oppgitt areal er inklusive garasje og utvendige boder. Eventuelt bruksareal under terreng kommer i tillegg.

3.2.3 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan som grunnlag for utbygging av områdene, som skal godkjennes av kommunen.

3.2.4 Det skal samlet avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

3.3 BOLIGOMRÅDE B5

3.3.1 På B5 kan det oppføres enebolig, flermannsbolig eller småhusbebyggelse.

3.3.2 Bebygd areal skal ikke overstige 25% ved utnyttelse til enebolig. Det skal avsettes to biloppstillingsplasser pr bolig inklusive garasje. Dersom B5 blir benyttet til småhus eller flermannsboliger, skal det utarbeides en samlet situasjonsplan, som skal godkjennes av kommunen.

3.4 BOLIG / FORRETNING / KONTOR

3.4.1 I området tillates oppført bygg til boliger, forretning og kontor.

3.4.2 Det skal utarbeides særskilt bebyggelsesplan for BFK1. Jmf. PBL § 28-2.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 GS2 tillates benyttet som adkomst til B4.

5. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1 Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor områdene.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 Felles lekeplass FF1 er felles for samtlige boenheter innenfor området med unntak av BFK1 og B5.

6.2 FA1 er felles for de tre vestligste tomtene innenfor område B1.

6.3 FA3 er felles for område B3.

6.4 FA4 er felles for B5 og gnr 21 bnr 6

6.5 FA5 er felles for B5, gnr 21 bnr 6 og gnr 21 bnr 182.

Ålesund, 01.06.00

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

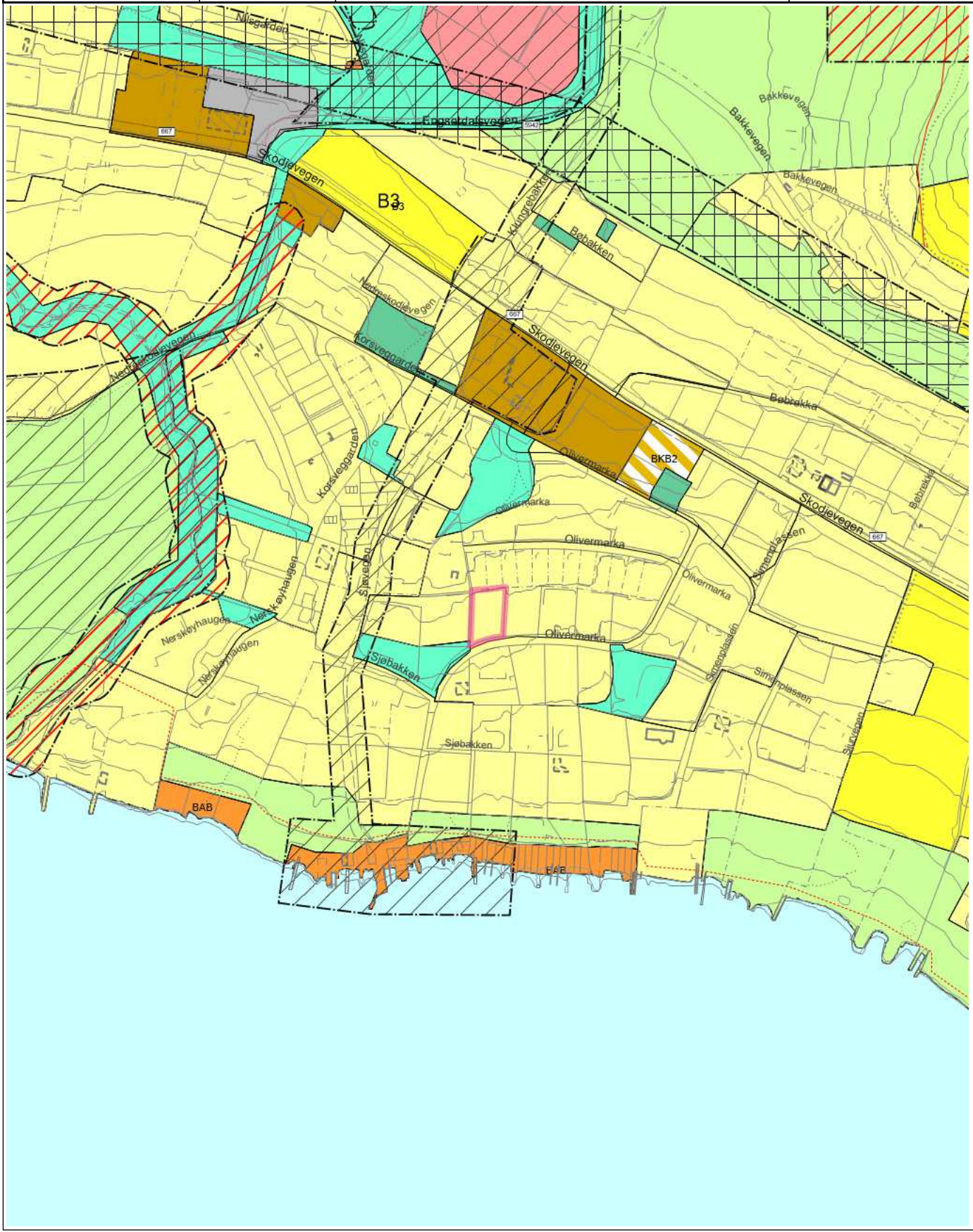
Revidert iht sak PS 0028/00	25.11.00
Revidert etter offentlig ettersyn	17.10.01
Revidert etter kommunestyrevedtak 29.10.02	06.12.02

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 438	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Olivermarka 82 6260 SKODJE			
Annen info:				

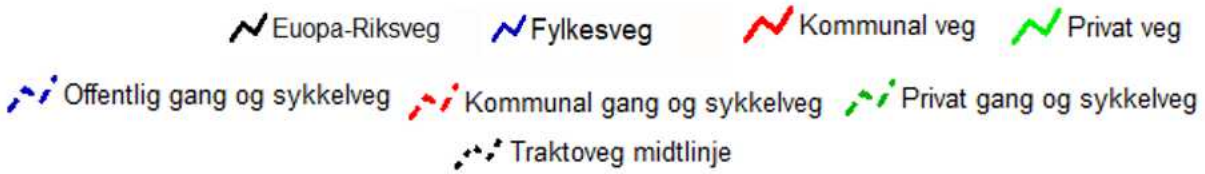
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- 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 - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndlegging etter andre lover
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ÅLESUND
PB 4401
6044 ÅLESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Andrine Valde Viset 313251084
Vår referanse: 3749809/26381948
Bestilling: C3 2025-05-12 (7) 57

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
200230	200	17.3.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1508 ÅLESUND	521	438	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
Møre Eiendomsmegling AS
Postboks 410
6001 ÅLESUND

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Rekvirent iht. følgebrev / ~~rekvirent ikke oppgitt~~
964 980 454
org.nr./fødselsnr

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1529	SKODJE	21	438		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
230654 [redacted]	RUNE SKODJE	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst[7]

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

Dato	Partenes underskrift

Doknr: 200230 Tinglyst: 17.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund, den 11/2 10	Rune Skaset	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
21	438			Skodje **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Skodje 16/3-10	SKODJE KOMMUNE TEKNISK SJEF

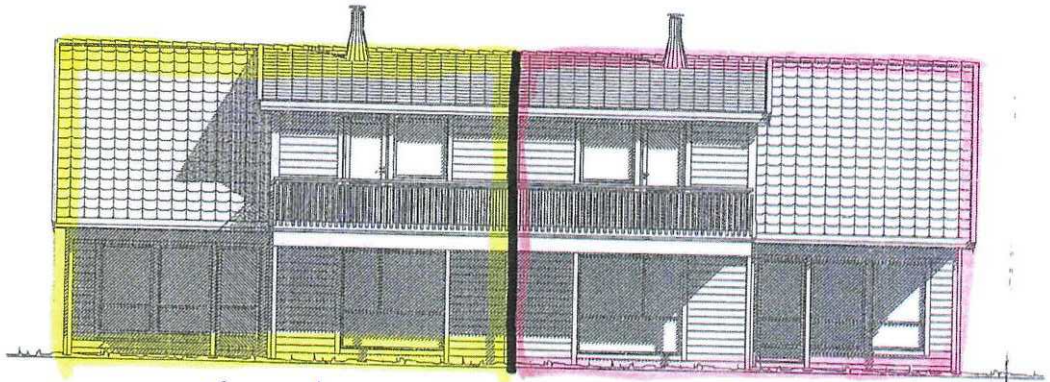
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

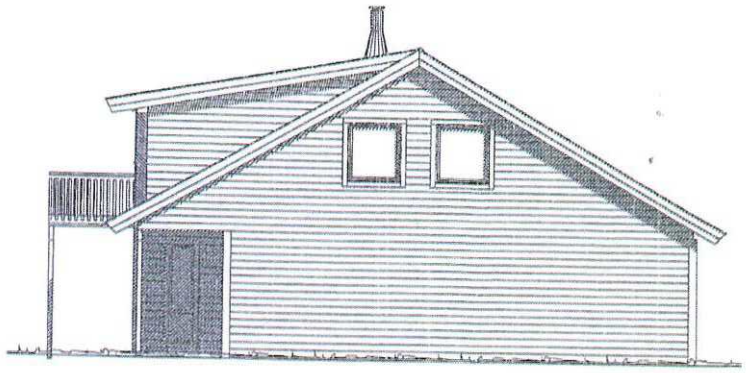
Dato	Partenes underskrift

MATRIKKELFØRT
Dato: 16/3-10
SKODJE KOMMUNE

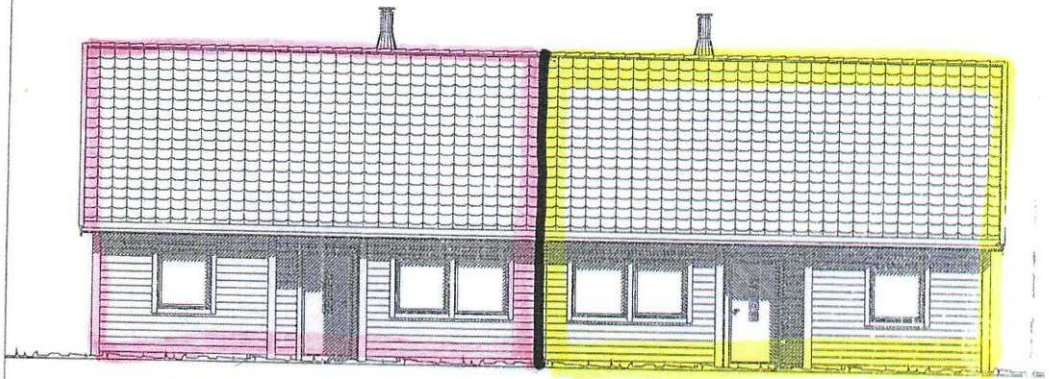
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/200230/200
Uthentet 2025-05-12 10:27



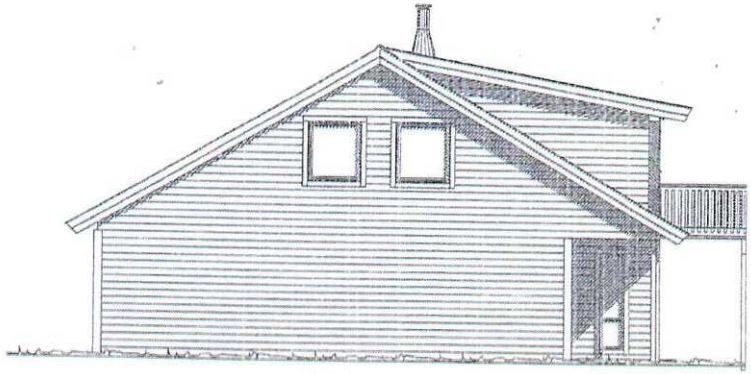
Snr. 1 Fasade mot sør Snr. 2



Fasade mot øst



Snr. 2 Fasade mot nord Snr. 1



Fasade mot vest

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3		Endre planløsning yttervegger Kj./stue	Bjørn	04.05.2009
2		Flytting av bærende vegger	Bjørn	28.04.2009
1		Oppdatert BRA	Bjørn	20.04.2009

DATA DESIGN SYSTEM

Duo — Rune Skodje — G.NR. 21 — B.NR. 438

Fasader — Olivermarka — KOMMUNE: Skodje

TEGN. Bjørn — PROSJ.NR. 010B

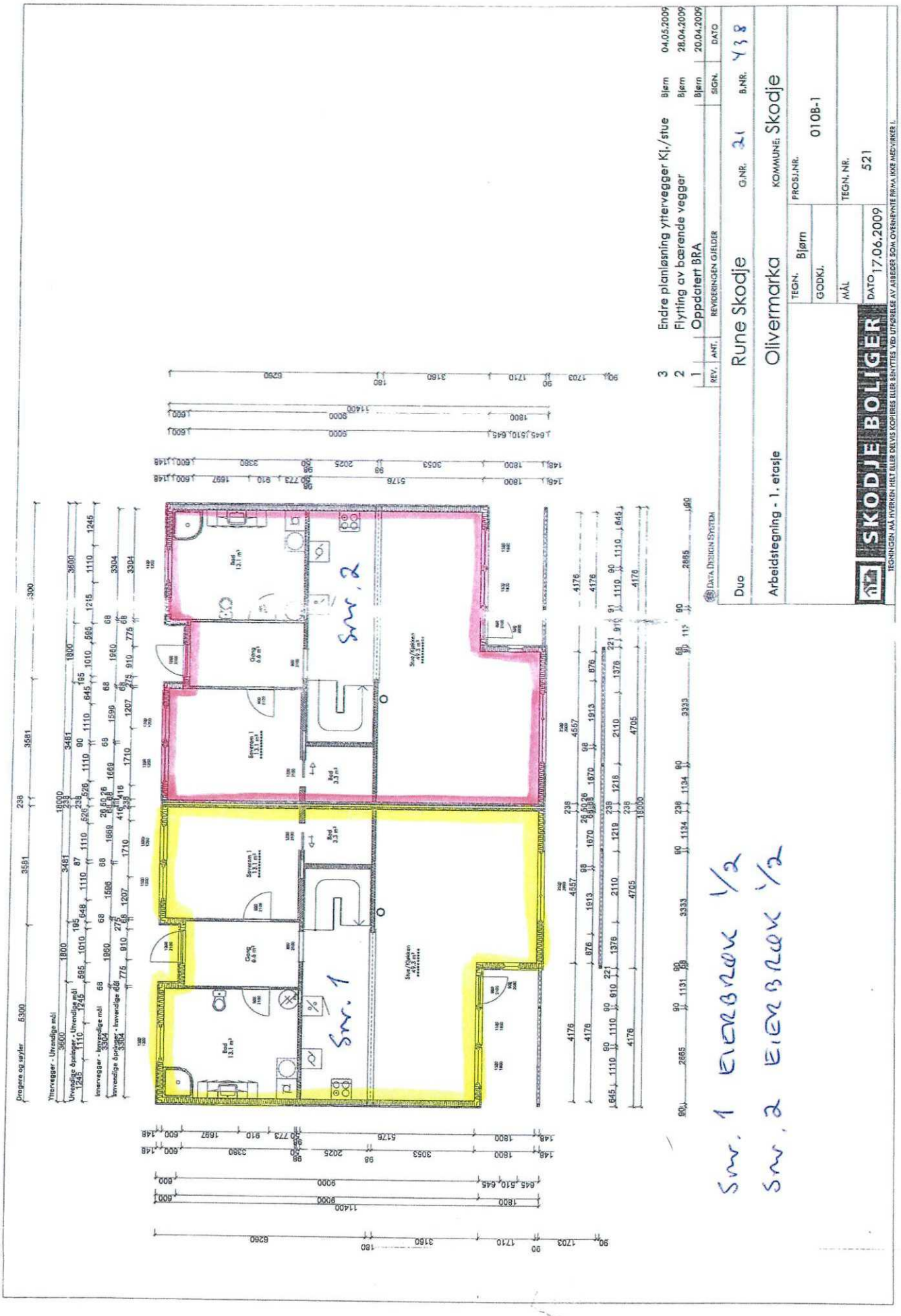
GODKJ.

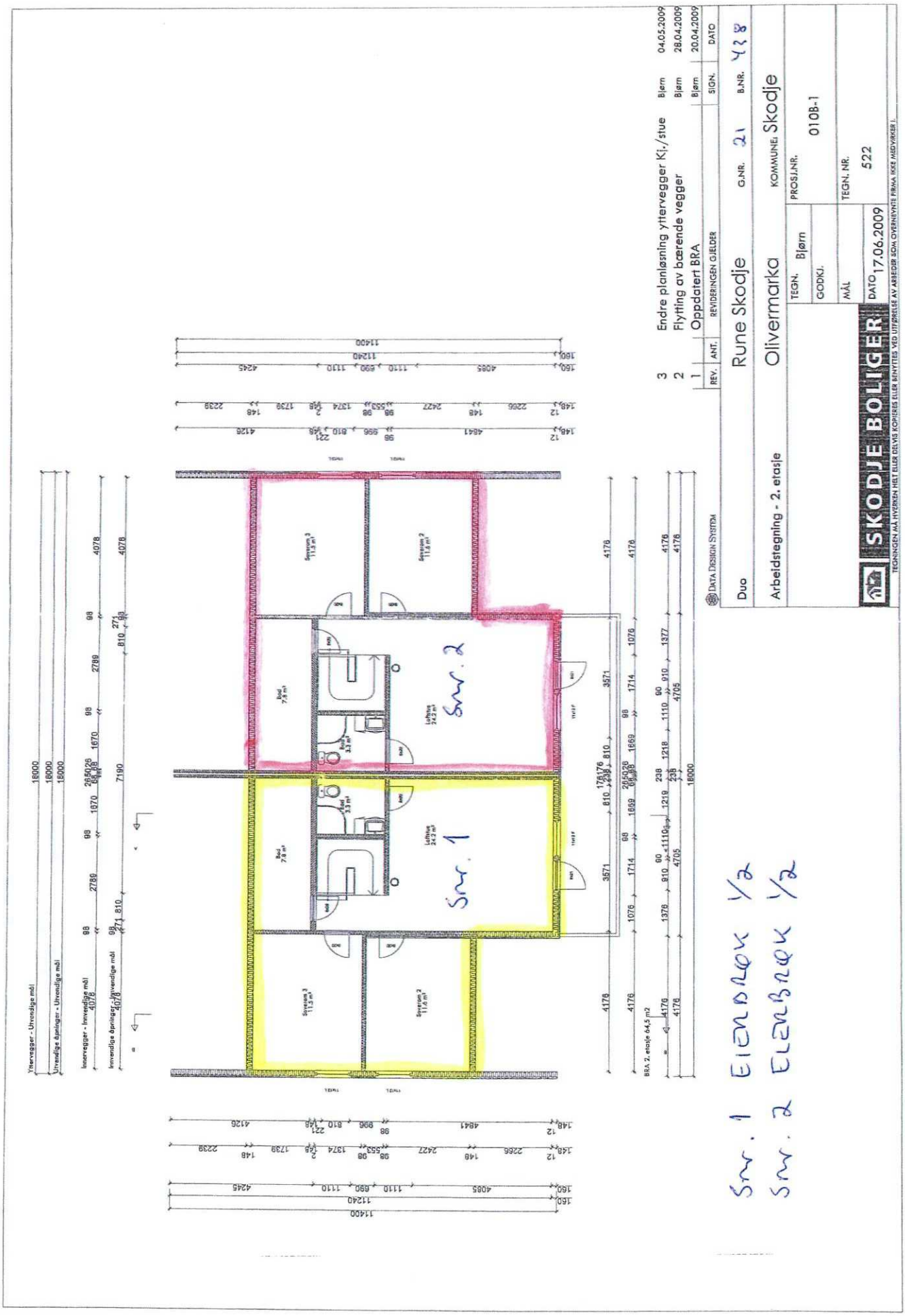
MÅL — TEGN. NR. 503

DATO 20.04.2009

SKODJE BOLIGER

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM OVERNEVNTE FIRMA IKKE MEDVIRKER I.


Rune Skodje
G.NR. 21
B.NR. 438
Duo
Arbeidstegning - 1. etasje
Olivermarka
KOMMUNE: Skodje
TEGN. Bjørn
GODKJ.
MÅL
PROSJ.NR. 0108-1
TEGN. NR. 521
DATO 17.06.2009
SKODJE BOLIGER
3 Endre planløsning yttervegger Kj./stue Bjørn 04.05.2009
2 Flytting av bærende vegger Bjørn 28.04.2009
1 Oppdatert BRA Bjørn 20.04.2009
Snr. 2
Snr. 1
Snr. 1 Eiendom 1/2
Snr. 2 Eiendom 1/2


3 Endre planløsning yttervegger Kj./stue Bjørn 04.05.2009
2 Flytting av bærende vegger Bjørn 28.04.2009
1 Oppdatert BRA Bjørn 20.04.2009
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
Rune Skodje G.NR. 21 B.NR. 428
Duo
Arbeidstegning - 2. etasje
Olivermarka KOMMUNE Skodje
TEGN. Bjørn PROSJ.NR. 0108-1
GODKJ.
MÅL TEGN. NR. 522
DATO 17.06.2009
SKODJE BOLIGER
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM OVERSKRIDER FIRMA IKKE MEDVIRKER I.
DATA DESIGN SYSTEM
Soverom 3 11.5 m²
Soverom 2 11.6 m²
Bad 7.8 m²
Bad 3.3 m²
Loftstue 24.2 m²
Snr. 1
Snr. 2
BRA 2. etasje 64.5 m2
Snr. 1 Eiendalen 1/2
Snr. 2 Eiendalen 1/2


SKODJE KOMMUNE
2 4 FEB 2010
SKODJE KOMMUNE
09/491
C1
Gnr. 76 Snr. 1
R.Lie
4m
Snr. 1
Snr. 2
4m
11400
H=24.01
18000
2,5m
11,5m
5m
6932200
6932150
381350
381400
Felles tomteareal
Felles trafikkareal m/ parkering
Rune Skodje
Olivermarka
Dato 03.05.2009
Målestokk 1:500
Plantegning SITUASJONSPLAN
ruskod 901
Bebyggelsesplan

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600893411
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980454	SKODJE KOMMUNE	6260 SKODJE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
230654	SKODJE RUNE	SJØVEGEN 4, 6260 SKODJE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1529	21	438

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1529	21	438	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
1529	21	438	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/200230/200
Uthentet 2025-05-12 10:27

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:
Olivermarka 82, 6260 Skodje
Gnr. 521, Bnr. 438, Snr. 1, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251084

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Andrine Valde Viset

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 450 21 404

E-post: andrine.viset@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.
