PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

STEINSVEGEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Byggetegning

Byggeanmeldselse

Vedtak - bustadshus

Kart

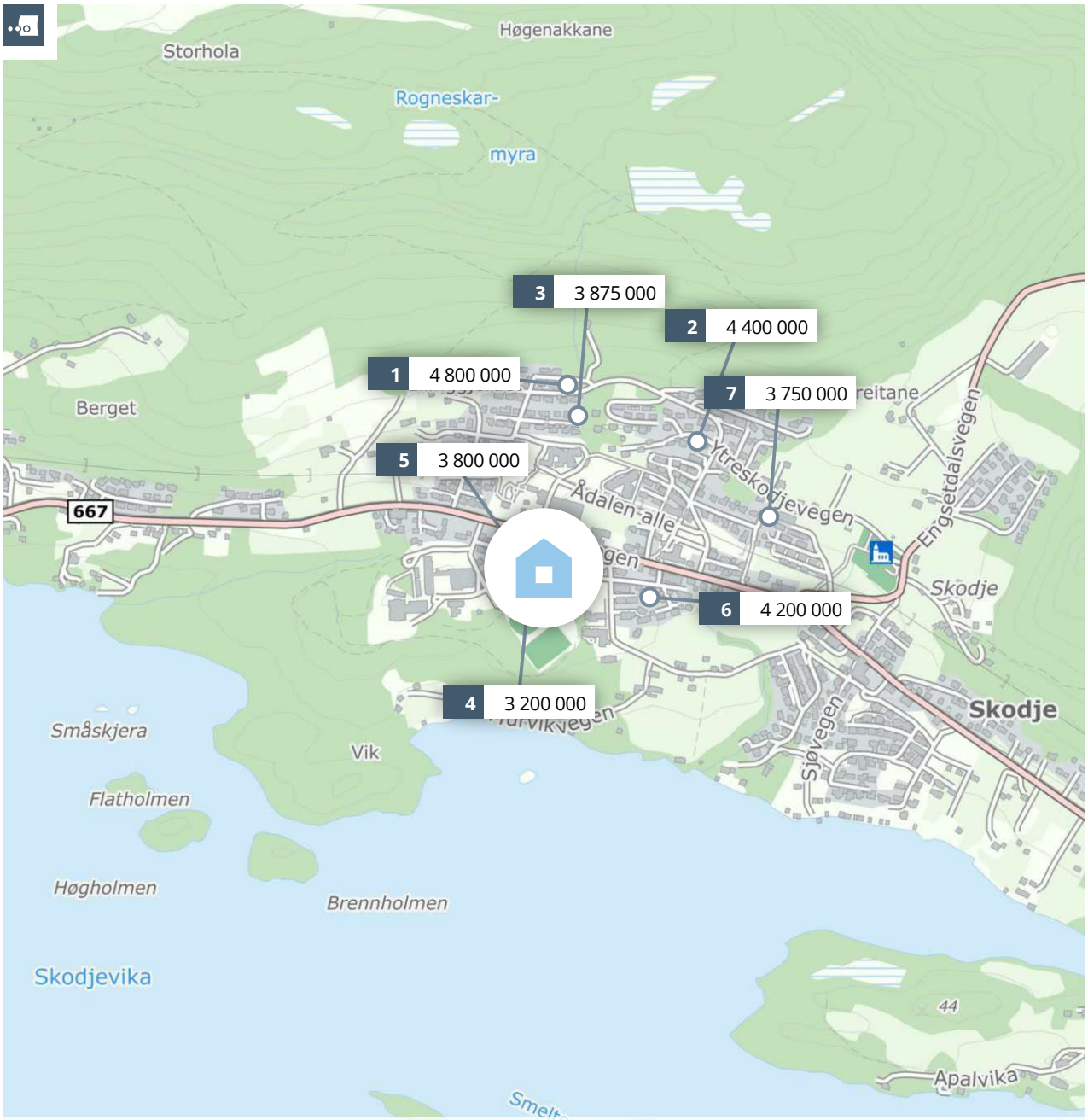
Reguleringsplan

Kommunedelplan

Reguleringsbestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STEINSVEGEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 28.05.2025

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: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Steinsvegen 12, 6260 SKODJE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 524 BNR 59 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKODJE YTRE

Verdivurdert til

3 850 000

-	3 850 000	18 599
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	207 m²	27 m²	- m²	31 m²	234 m²	69 m²

Tomt	1 493 m²
Byggeår	1966

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nihusvegen 62				09.10.2023	4 890 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**30 000**
	160 m²	1988	752 m²	5 sov						
2	Ytreskodjevegen 59				21.06.2024	4 400 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**22 222**
	198 m²	1971	903 m²	5 sov						
3	Elvavegen 2				10.05.2024	3 990 000	**3 875 000**	0	3 875 000	**26 910**
	144 m²	1984	793 m²	4 sov						
4	Stadionvegen 12				04.06.2024	3 000 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**17 204**
	186 m²	1965	1 232 m²	4 sov						
5	Steinsvegen 8				07.06.2023	4 150 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**20 213**
	188 m²	1959	916 m²	3 sov						
6	Gomervegen 10				27.09.2022	3 500 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**20 792**
	202 m²	1957	1 323 m²	4 sov						
7	Harehaugen 13				08.04.2025	3 890 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**12 887**
	291 m²	1962	1 206 m²	5 sov						

Sørvendt enebolig med pent opparbeidet uteområde. 4 soverom og 2 stuer.
Kort avstand til skole og barnehage, butikk, buss og turterreng.

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden har en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Taktekkingen består av betongtakstein, og takkonstruksjonen er bygget med sperrer. Nedløp, renner og beslag er utført i lakkert metall.

Vinduer er av tre, med både 2-lags glass og koblet glass, og har varierende alder fra 1971 til 2009. Ytterdørene er malt og har glassfelt, og det finnes også en malt balkongdør i tre med koblet, farget glass.

Balkongen har bærende konstruksjoner i tre og terrassebord som dekke. Rekkverket er malt med stående spiler og altanrekke

Modernisering:
Malt utvendig i 2024.
Ny vedovn på stue i 1.etasje i 2019.
Ny stoppekran innvendig og utvendig i 2016.
Septiktank fjernet og boligen tilknyttet offentlig vann og avløp med nye utvendige stikkledninger i 1996.

Innholdsrik familiebolig på flott tomt.

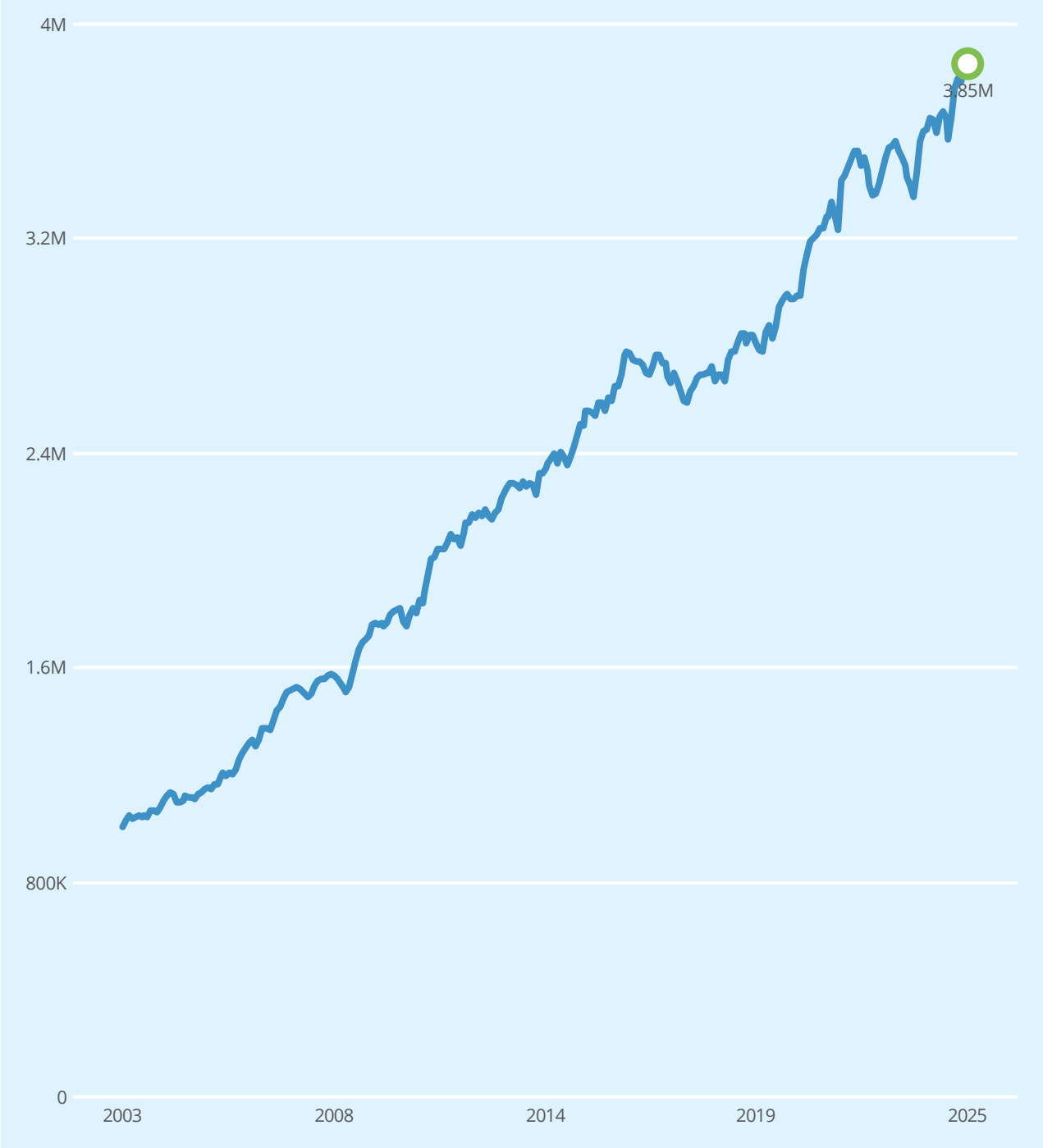
PrivatMegleren Ålesund 28.05.2025

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 6260 SKODJE nå

9
eneboliger til salgs

7.2M
7.0M
6 691 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Eneboliger solgt i 6260 SKODJE siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

4 586 000 Salgspris i snitt
4 582 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 938 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd
27 924 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
18 599 Steinsvegen 12 Totalpris 3 850 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Steinsvegen 12 , 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 524, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1028 **Referansenummer:** VW1167

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52504185

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

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

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.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Varierende alder på vinduer. Datert mellom 1971 og 2009.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og sidefelt, malt balkongdør i tre med koblet, farget, glass og kjellerdør med glassfelt og sidefelt i tre.
Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, og med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående spiler og malt altanrekke.

Utvendig støpt trapp kledd med flis.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og synlig betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Av målerapport for Radon datert 10.11.2011 viser målingene av Radon (Bq/m3) <60.
Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige grenseverdien 200 Bq/m3.

Boligen har teglsteinspipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Vedovn innstalert i 2019.

Kjelleretasje:
Gulvet har parkett, har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i yttervegg på hobbyrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 28 vekt%.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Boligen har lakkert tretrapp opp til kaldtloft og malt tretrapp med belegg i trinn til kjelleretasje.

Innvendig har boligen finèrdører og malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Bad 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg til bad bak baderomsinnredning.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,0 vekt%

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad kjelleretasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og vannstoppsystem.
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

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er påvist kobberrør av nyere dato ved varmtvannsbereder. Innvendig og utvendig hovedstoppekran (datert 2016) lokalisert på vaskerom og markert med skilt på yttervegg nord-vest.
Innvendig er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe av merke RIELLO over balkongdør på stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automat og skrusikringer plassert i bod ved inngangsparti.
Skjult og åpen installasjon.

Boligen er utstyrt med branslukningsapparat datert 2023 i trapp til kjelleretasje, og i trapp til kaldtloft.
Det er montert brannvarsler i kjelleretasje (gang) og i 1. etasje i gang ved soverom. Brannvarslere er fungsjonstestet og funnet i orden på befaringsdato.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er i hovedsak fra 1966. Vest på bygget er det etablert ny fuktsikring og drenering datert ca 2005.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein med fuger av betong.
Terrengforhold rundt boligen har svak helling med tilfredstillende fall ut fra grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er datert 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Under befaring er det fremvist flere sett med tegninger. Tegningene viser ulike alternativ til romindelinger, plassering av terrassedør osv.
- Boligen har inngagsparti/tilbygg som ikke samsvarer med fremlagte tegninger.
- Det som er betegnet som bod i 1. etasje blir på befaringsdato benyttet som bad.
Utenom avvik opp mot tegninger som nevt over, fremstår boligen som original fra byggeår. Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Fasadeendring og ombygging fra S-rom til P-rom er søknadspliktige tiltak, og krever godkjenning fra kommunen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger av boligen med integrert garasje. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

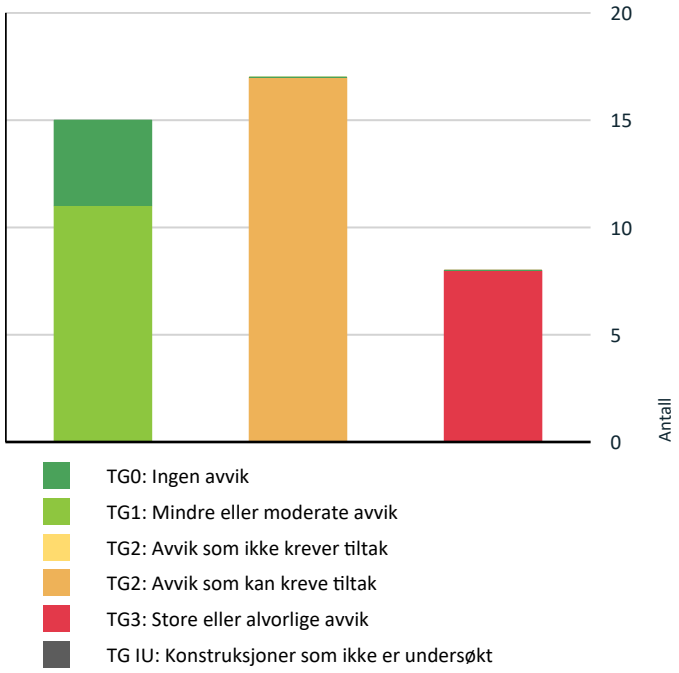
Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke krav til tegninger eller godkjenning fra kommune for oppføring av bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

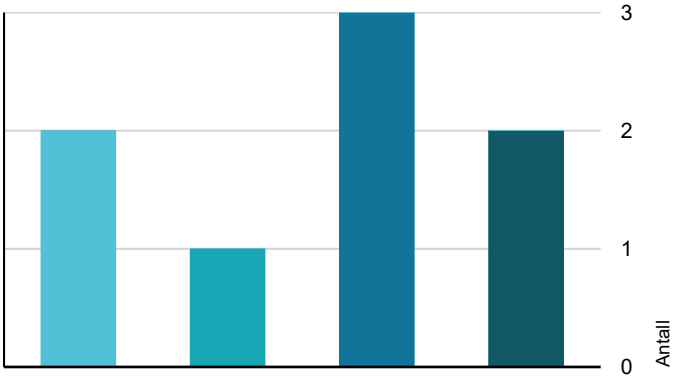
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ref.byggeforskrift 1965 Kap. 45 "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Nedløp, beslag og pipe er inspisert fra bakkenivå.
Det er tatt forbehold om at skorstein stikker mer en 1,2 meter over taket (målt på pipens korteste side).
Videre er det påbudt med feieplattform lagt til grunn Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, samt Arbeidstilsynets forskrift om arbeid på tak.
Det må etableres tilkomst for feier på tak som tilfredstiller dagens krav.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Pipevanger er ikke synlige.

Pipevang på spisestue er ikke synlige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er gjennom hulltaking på hobbyrom påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen. Årsaken til avviket er vurdert til å ha sammenheng med fuktsikring i grunn og utvendig drenering.
Videre er det funnet feil på utførelse av oppbygging/utforing av yttervegg. Det er påvist dampsperre bak panelet. Innvendig fuktsperre hindrer uttørking av byggfukt og frarådes ved store oppfyllingshøyder.
Videre er det ved kontroll av fuktindikator på mur, i overgang mellom gulv og vegg, funnet høye verdier av fukt. Det er også påvist saltutslag i disse områdene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendig trapp - kjeller Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Det er liten frihøyde i trappeløp
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

TG-3: trapp mangler rekkverk. Avviket utgjør fare for personskade ved fall.

TG-2: trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom etasjene.
TG-2: frihøyde i trapp er målt til 1660 mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I dusjsone på bad i 1. etasje er det påvist skade/slitasje på avløpsrør av støpejern. Årsaken til skaden er vurdert til å være alder og plassering av rørsystem (dusjsone).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast nord og øst. Fuktsikring er vurdert som mangelfull også under støpt plate.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Vaskerom inkl. tettesjikt er vurdert å være fra byggeår.
Det er ikke påvist membran på våtrommet.
Avløpsrør fra vask på tilstøtende bad og utslagsvask/servant på vaskerom er avsluttet i utsparing rundt sluke.
Det er påvist saltutslag på yttervegger. Rommet har kun naturlig ventilering.
Rørgjennomføringer i gulv og vegg er ikke tilfredstillende og mangler membran og mansjetter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell Gå til side

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

Følgende avvik er registrert på bad:
- Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulv og på vegg.
- Feil avslutting i overgang flis og tapet på vegg.
- Sluk er delvis plassert under skillevegg.
- Membran er ukjent og har mangelfull avsluttning i sluk.
- Lekkasjevann fra baderomsinnredning ledes ikke til sluk.
- Feil avsluttning på våtromsbelegg rundt rørgjennomføring på toalett, og langs med vegg.

Årsak til avviket er vurdert til å skyldes mangelfull/feil prosjektering og faglig utførelse av våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Det er påvist at flere vinduer (av eldre dato) ervanskelig å åpne/lukke.
På karm og utvendig omraming er det påvist slitasje og sprekker i trevirke.
Årsak til avviket er i hovedsak alder på vinduene det gjelder.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedytterdør og kjellerdør har utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Balkongdør har punkterte eller sprukne glassruter.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til 86 cm. Gjeldene krav er minimum 100 cm.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist kalkutfellinger på utvendig flis, skader i fuge og sprukken flis ved rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på ca 1 cm på stue og gang innenfor en lengde på 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommeti kjeller. Oppforet tregulv på hobbyrom i kjeller oppleves som mykt og med svikt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år og alder på varmepumpe er ukjent.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige avløpsrør er oppgitt til å være datert 1996 og mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Det er påvist vindu i våtsone. Det er benyttet flis som foring mot vinduskarm. Overgang mellom flis og vinduskarm er ikke tilfredstillende.

Våtrom > Etasje 2 > 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:

Sammendrag av boligens tilstand

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Vedlikehold	Utvendig maling
2019	Oppgradering	Ny vedon på stue 1. etasje.
2016	Oppgradering	Ny stoppekarn innvendig og utvendig.
1996	Oppgradering	Septiktank fjernet og boligen tilknyttet offentlig avløp med nye utvendige stikkledninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

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 er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Ref.byggeforskrift 1965 Kap. 45 "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Nedløp, beslag og pipe er inspisert fra bakkenivå. Det er tatt forbehold om at skorstein stikker mer en 1,2 meter over taket (målt på pipens korteste side).
Videre er det påbudt med feieplattform lagt til grunn Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, samt Arbeidstilsynets forskrift om arbeid på tak.
Det må etableres tilkomst for feier på tak som tilfredstiller dagens krav.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

TG-3: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfanger på tak forhindrer skade på personer, dyr og eiendom.

TG-2:
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av snøfanger på eksisterende taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Situasjonsbilde

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Musesperre må etableres.

Bolighus fra denne tidsperioden er mer utsatt for angrep av biologiske skadegjørere som mindre gnagere og stripet borebille m.m. Selv om det ikke er påvist spor eller synlige skader i veggkonstruksjonen under befaring kan det ikke utelukkes skade i skjult konstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kaldtloft.



Fuktmåling med pigg ved takgjennomføringer. Måleresultat: 16,7 vekt%

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Varierende alder på vinduer. Datert mellom 1971 og 2009.

Årstall: 1971 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er påvist at flere vinduer (av eldre dato) ervanskelig å åpne/lukke.
På karm og utvendig omraming er det påvist slitasje og sprekker i trevirke.
Årsak til avviket er i hovedsak alder på vinduene det gjelder.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av eldre vinduer.
Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Innvendig kondensering.



Utvendig slitasje på vindusomraming.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og sidefelt, malt balkongdør i tre med koblet, farget, glass og kjellerdør med glassfelt og sidefelt i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedytterdør og kjellerdør har utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Balkongdør har punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
Det er anbefalt å ettermontere pakningslist på karm slik at luftlekkasje forhindres. Kald luft inn i boligen øker energibehovet for oppvarming av bygget.



Balkongdør.



Hovedytterdør.



Kjellerdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til 86 cm. Gjeldene krav er minimum 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp kledd med flis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist kalkutfellinger på utvendig flis, skader i fuge og sprukken flis ved rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kalkutfelling kan skyldes flere faktorer som ingen permanent fuktbeskyttelse av betong eller påstøp, dårlig limdekning, porøs fugemasse eller salting av overflate for å fjerne is og snø. Anbefat tiltak er å etablere tifredstillende fall i trapp slik at vann ikke blir stående.
Skadet fuge og ødelagt flis må utbedres og skiftes ut. Følgeskaden er ytterligere skade som følge av frostspreng.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis ved rekkverk.



Kalkutfelling og skader på fuge i trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og synlig betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på ca 1 cm på stue og gang innenfor en lengde på 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommeti kjeller. Oppforet tregulv på hobbyrom i kjeller oppleves som mykt og med svikt.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Av målerapport for Radon datert 10.11.2011 viser målingene av Radon (Bq/m3) <60.
Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige grenseverdien 200 Bq/m3.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Vedovn innstalert november 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipevang på spisestue er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Teglskorstein er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom. Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimatet gjelder synliggjøring av pipevang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innkledd pipevang ved spisestue.



Synlig teglstein via sotluke.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

1 etasje
Gulvet har parkett, har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i yttervegg på hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 28 vekt%.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

Fuktkvotemåling (vekt%) 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er gjennom hulltaking på hobbyrom påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen. Årsaken til avviket er vurdert til å ha sammenheng med fuktsikring i grunn og utvendig drenering.
Videre er det funnet feil på utførelse av oppbygging/utforing av yttervegg. Det er påvist dampsperre bak panelet. Innvendig fuktsperre hindrer uttørking av byggfukt og frarådes ved store oppfyllingshøyder.
Videre er det ved kontroll av fuktindikator på mur, i overgang mellom gulv og vegg, funnet høye verdier av fukt. Det er også påvist saltutslag i disse områdene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å fjerne alt av trevirke på mur på hobbyrom, inkl. tilfarergulv. Videre må det foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
Et midlertidig tiltak vil være å etablere mekanisk ventilasjon for bedre luftsirkulasjon av etasjen.
Ytterligere fuktskade i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kostnadsestimat gjelder hobbyrom som beskrevet over og kartlegging av etasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling med pigg i utforet vegg på hobbyrom. Måleresultat: over 28 vekt%

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendig trapp - kjeller

Boligen har malt tretrapp. Belegg i trinn.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

TG-3: trapp mangler rekkverk. Avviket utgjør fare for personskade ved fall.

TG-2: trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom etasjene.
TG-2: frihøyde i trapp er målt til 1660 mm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Det må etableres rekkverk i trapp.
Det anbefalt å prosjektere ny trapp mellom etasjen. Frihøyde må økes til minimum 2,1 meter for å tilfredstille dagens krav.

Kostnadsestimat gjelder nytt rekkverk i eksisterende trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk og markering av frihøyde.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Opp til kaldtloft

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Lagt til grunn at trapp fører opp til uinredet kaldtloft fungerer trappen slik den fremstår på befaringsdato. Ved omgjøring fra kaldtloft til rom for varig opphold er det anbefalt å prosjektere ny trapp mellom etasjen.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Det er påvist vindu i våtsone. Det er benyttet flis som foring mot vinduskarm. Overgang mellom flis og vinduskarm er ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å skifte ut vindu og erstatte det med vindu laget av PVC eller lignende som tåler fukt. Videre må membran og flis prosjekteres og monteres etter preakseptert løsning for denne type konstruksjon.
Slik avviket fremstår på befaringsdato kan det medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Overgang mellom flis og trekarm.

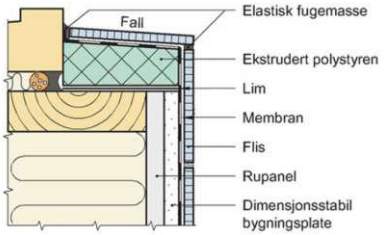


Fig. 32 a
Eksempel på tetning rundt vindu i trevegg med flisledning

Detalje av tetning rundt vindu med flisledning.

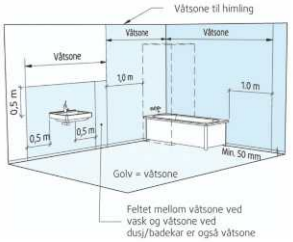


Fig. 33 a
Soneinndeling på et bad
Figuren viser minimumsmål for de våte sonene. Ofte vil man foretrekke samme løsning på hele veggen. Ved rombredde lik badekarets lengde pluss opp til 1 m, vil også begge veggene i kortenden av badekaret være våtsone.

Våtsone på bad.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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:

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Det må foretas utbedring av fallforhold til sluk på hele gulvet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



Sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg til bad bak baderomsinnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,0 vekt%



Fuktmåling med pigg i tilstøtende vegg til bad. Måleresultat: under 8,0 vekt%

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom inkl. tettesjikt er vurdert å være fra byggeår.
Det er ikke påvist membran på våtrommet. Avløpsrør fra vask på tilstøtende bad og utslagsvask/servant på vaskerom er avsluttet i utsparing rundt sluke.
Det er påvist saltutslag på yttervegger. Rommet har kun naturlig ventilering.
Rørgjennomfæringer i gulv og vegg er ikke tilfredstillende og mangler membran og mansjetter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avløpsrør som er avsluttet i utsparing ved sluk utgjør stor fare for fukt i konstruksjonen. Følgeskaden er kapillært oppsug av fukt i tilstøtende trekonstruksjon/mur og puss.
Forhøyede verdier av fukt i gulv og vegg (saltutslag) har sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat gjelder gulv, sluk og tettesjikt. Yttervegger faller under fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rørgjennomføringer i vegg.



Sluk med tilstøtende avløpsrør. I bakkant ser man rørgjennomføring i gulv.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende avvik er registrert på bad:
- Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulv og på vegg.
- Feil avslutting i overgang flis og tapet på vegg.
- Sluk er delvis plassert under skillevegg.
- Membran er ukjent og har mangelfull avsluttning i sluk.
- Lekkasjevann fra baderomsinnredning ledes ikke til sluk.
- Feil avsluttning på våtromsbelegg rundt rørgjennomføring på toalett, og langs med vegg.

Årsak til avviket er vurdert til å skyldes mangelfull/feil prosjektering og faglig utførelse av våtrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



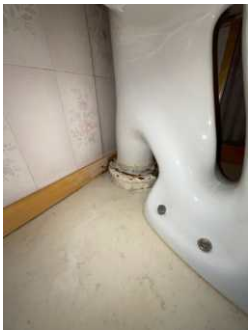
Sluk.



Rørgjennomføringer i vegg.



Rørgjennomføring i gulv (våtsone).



Rørgjennomføring for toalett.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Skapdør under servant.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er påvist kobberrør av nyere dato ved varmtvannsbereder.
Innvendig og utvendig hovedstoppekran (datert 2016) lokalisert på vaskerom og markert med skilt på yttervegg nord-vest.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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



Utvendig stoppekran.

TG 3 Avløpsrør

Innvendig i boligen er det avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I dusjsone på bad i 1. etasje er det påvist skade/slitasje på avløpsrør av støpejern. Årsaken til skaden er vurdert til å være alder og plassering av rørsystem (dusjsone).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av alle avløpsrør innvendig i boligen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avløpsrør i våtsone.



Situasjonsbilde.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av merke RIELLO over balkongdør på stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år og alder på varmepumpe er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

Sikringsskap med automat og skrusikringer plassert i bod ved inngangsparti.
Skjult og åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

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

Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på Eltilsyn datert 13.01.2020, utført av nordvestnett uten registrerte feil eller mangler. Ved befaringsdato er 5 år passert siden tilsynet.
Lagt til grunn bruk og belastning av el-anlegget av personen som har bodd i boligen er vår vurdering at det ikke har oppstått pluttselige avvik.
Ved oppgradering av boligen er det anbefalt å modernisere el-anlegget i boligen.



Sikringsskap lokalisert i bod ved inngangsparti.

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 er utstyrt med branslukningsapparat datert 2023 i trapp til kjelleretasje, og i trapp til kaldtloft.
Det er montert brannvarsler i kjelleretasje (gang) og i 1. etasje i gang ved soverom. Brannvarslere er fungsjonstestet og funnet i orden på befaringsdato.

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 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er i hovedsak fra 1966. Vest på bygget er det etablert ny fuktsikring og drenering datert ca 2005.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast nord og øst. Fuktsikring er vurdert som mangelfull også under støpt plate.

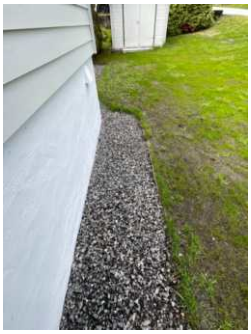
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må etableres ny fuktsikring og redreneres rundt boligen. Innvendig bruk av etasjen avgjør omfang av redrenering og bruk av utvendig isolasjon.
Kartlegging av fuktsikring i grunn (under støpt plate) er anbefalt.
Kostnadsestimat gjelder ny fuktsikring langs med inntilfylte murer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke påvist fuktsperre langs med vegg nord og øst på boligen.



Situasjonsbilde.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein med fuger av betong.

TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen har svak helling med tilfredstillende fall ut fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er datert 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1996 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige avløpsrør er oppgitt til å være datert 1996 og mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

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

Tilstandsrapport



Utvendig stakeluke på avløpsrør sør.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1966

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Integrert garasje i bolighuset. Garasjen har støpt plate på grunn. Vegger av pusset betongstein, og himling/etasjeskille av av betongdekke.
Tilkomst via leddet garasjeport av trevirke. Innvendig i garasjen er det egen sportsbod. Tilkomst via egen dør i garasjen. Det er innlagt strøm og belysning. Videre er det vannkran i garasjen.

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

Anneks



Anvendelse
Anneks

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående aneks ført opp på pilarer av lecastein. Gulv mot grunn av trebjelkelag kledd med gulvbord. Vegger er laftet sammen av liggende bord. Taket har saltaksform tekket med takshingel.

Under befaring er det ikke påvist fukt og råteskade i konstruksjonen. Ytterligere anbefalinger er anbefalt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

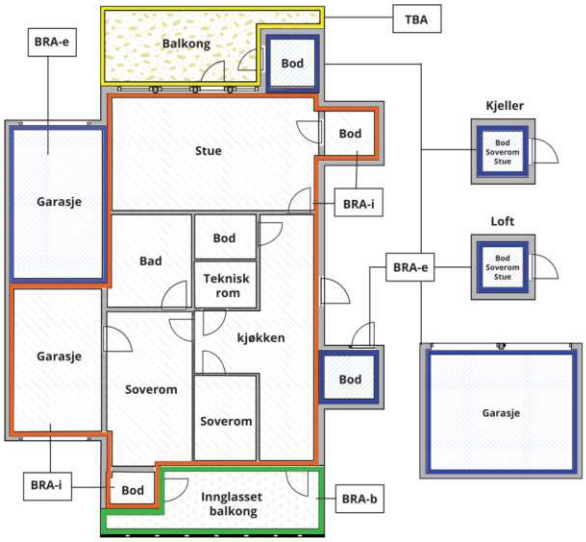
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	102			102			102
Etasje 1	70	20		90	31		90
Kaldtloft	35			35		69	104
SUM	**207**	**20**			**31**	**69**	**296**
SUM BRA	**227**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, Bod, Gang 2, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Etasje 1	Gang, Kjellerstue, Soverom, Gang 2, Vaskerom, Bad, Hobbyrom, Bod	Garasje, Sportsbod	
Kaldtloft	Uinnredet loft		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Under befaring er det fremvist flere sett med tegninger. Tegningene viser ulike alternativ til romindelinger, plassering av terrassedør osv.
- Boligen har inngagsparti/tilbygg som ikke samsvarer med fremlagte tegninger.
- Det som er betegnet som bod i 1. etasje blir på befaringsdato benyttet som bad.

Utenom avvik opp mot tegninger som nevt over, fremstår boligen som original fra byggeår. Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Fasadeendring og ombygging fra S-rom til P-rom er søknadspliktige tiltak, og krever godkjenning fra kommunen.

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:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Integrert garasje med sportsbod.

Arealet for bygningsdelen faller under bolighuset.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger av boligen med integrert garasje. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke krav til tegninger eller godkjenning fra kommune for oppføring av bygget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	204	23
Garasje	0	0
Anneks	0	7

Kommentar

Enebolig

S-rom:

Bod i 2. etasje, ca 3 kvm
Garasje ca 15 kvm og sportsbod ca 5 kvm i 1. etasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør
	Merete Fylling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	524	59		0	1493 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Steinsvegen 12

Hjemmelshaver
Oddrunn Solveig Fylling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende sørvendt bolig sentralt på Skodje. Kort vei til skole og matbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng. Uteområdet er pent opparbeidet med beplantning, gruset tilkomstvei og forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	1182969			8 888

Kommentar
Boligforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport Radonmåling	23.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Nordvestnett Eltilsyn	23.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	23.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	23.05.2025		Gjennomgått	70	Nei
Egne notater	23.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Bilder og annen dokumentasjon gitt av eier.	25.05.2025		Gjennomgått	5	Nei

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

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.

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/VW1167

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.
313251089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merete Fylling	Stian Arne Hellevang Fylling

Gateadresse
Steinsvegen 12

Poststed	Postnr
SKODJE	6260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Oddrunn Solveig Hellevang Fylling

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Radonmåling.pdf

Eltilsyn.pdf

Document reference: 313251089

Tilleggskommentar

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

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: 313251089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Fylling	c2be763267e505f6a0a10 0b79abbf4e27e9fc47d	19.05.2025 21:02:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Fylling	671f21cdb990f3a6f9ee2c 8cf47f203d4a84e3cc	20.05.2025 23:46:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251089

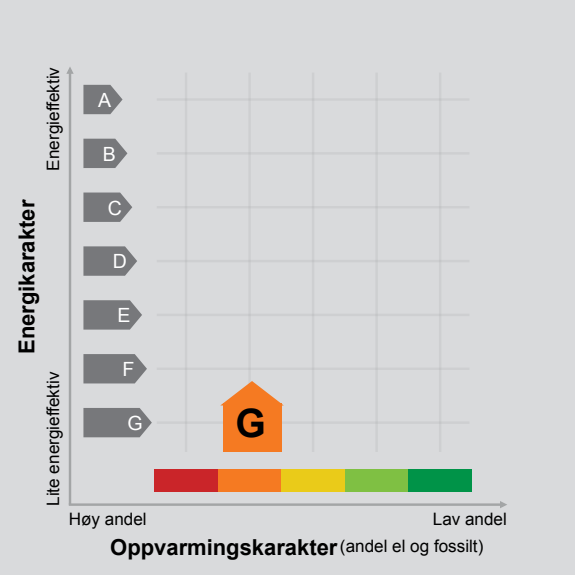
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Steinsvegen 12
Postnummer	6260
Sted	SKODJE
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	524
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180277978
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126779
Dato	27.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.05.2025 19:52

Eiendom 1508-524/59 Lyngnes

Bruksnavn	Lyngnes				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	11.02.1966	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	524	Beregnet areal	1493	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	59	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Steinsvegen 12	6260 Skodje	Skodje Ytre	Skodje	Skodje

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.02.1966	Skylddeling	1508-524/59	Mottaker	0
		1508-524/32	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	1508-524/59	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-524/59	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

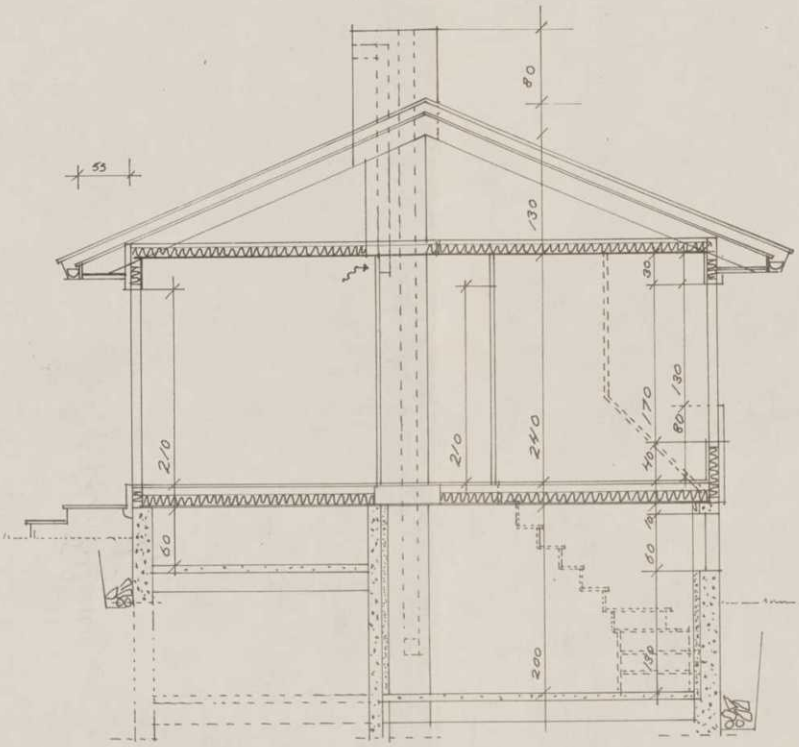
Bygningsnr	180277978			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	131/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	131/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	131	4	1	1	Kjøkken

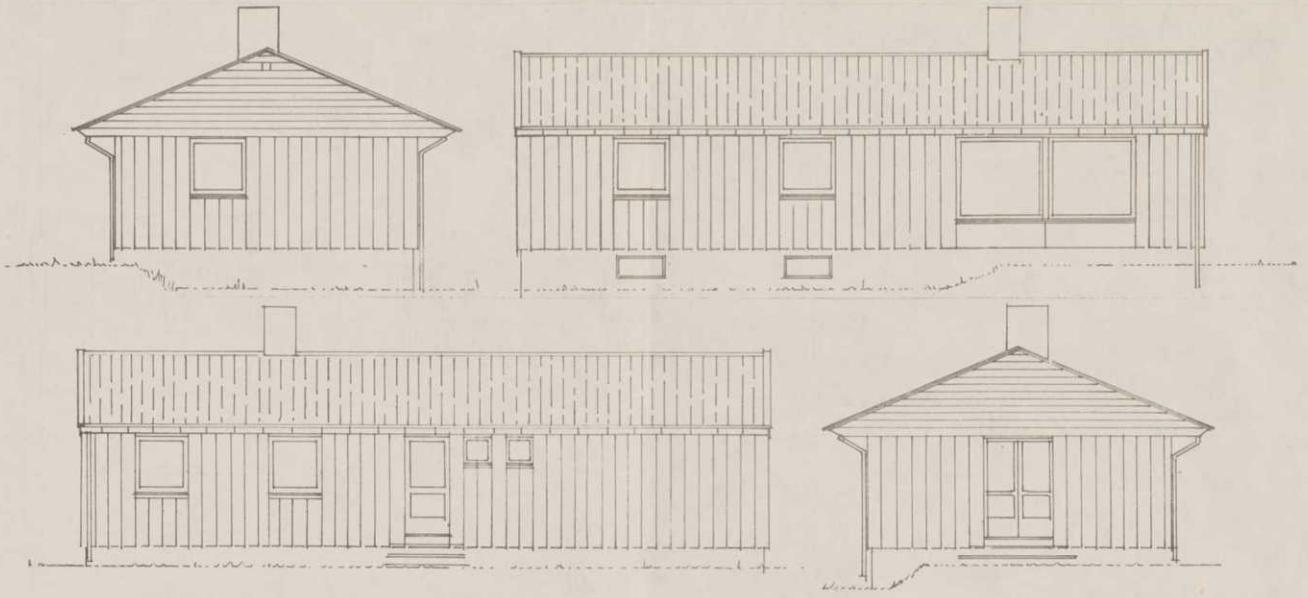
Etasjer

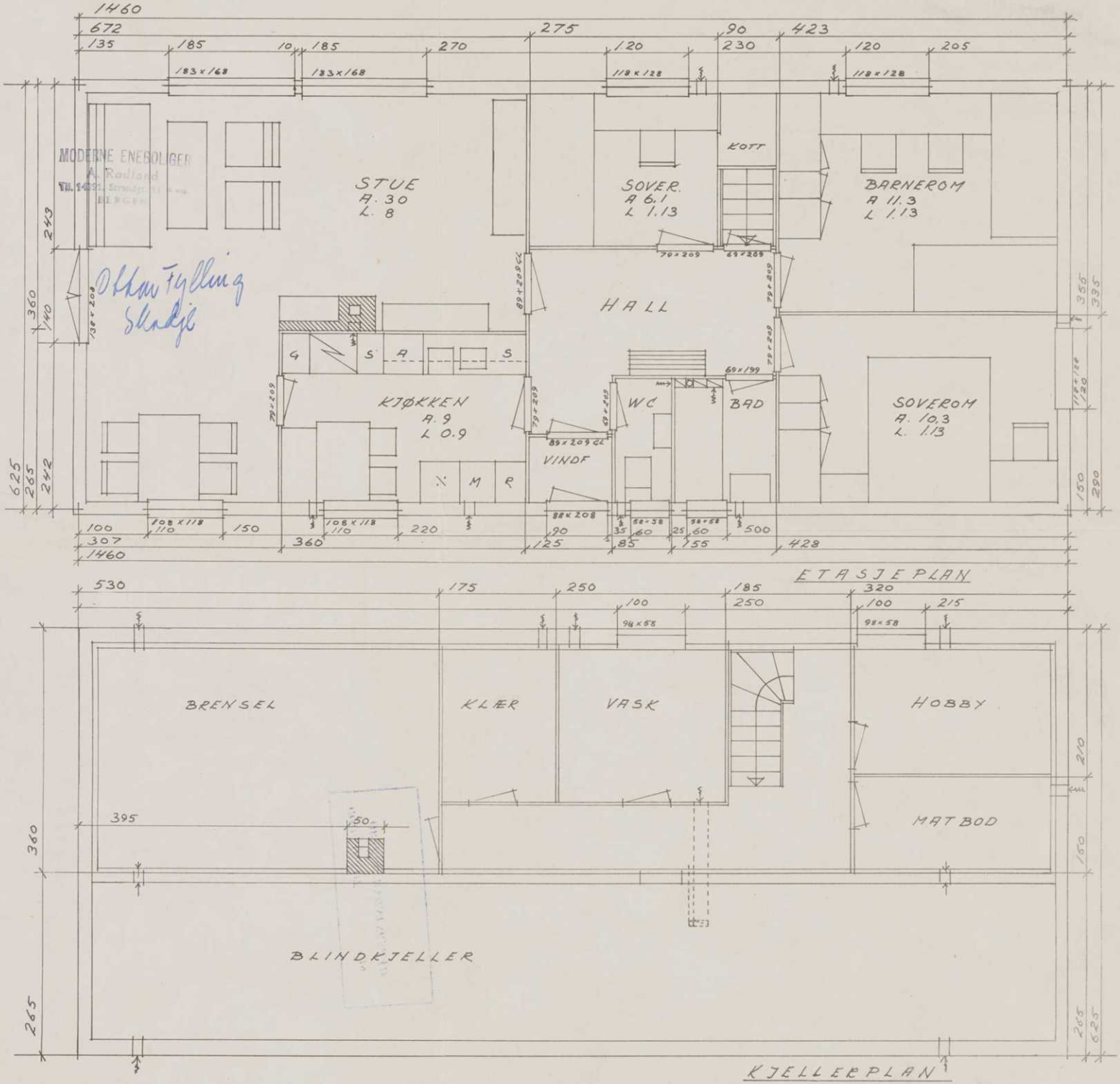
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	86/0	0/0	86/0
K01	Kjelleretasje	0	45/0	0/0	45/0



SNITT 85A

GODKJENDT 1/6 1966
ØRSKOG BYGNINGSRÅD





MODERNE ENEBOLIGER
A. Radland
Tlf. 14931 Sørnesgt. 5
BERGEN

Ekstra Fylling
Skadjé

85 A ÷

BERGEN 14-12-65
REV. 10-1-66

Gjeldende servitutter:

Skrdji den 14/5 19 66

anmelder. Attar Fylling. byggherre.

Adresse: Skrdji Adresse: Skrdji

Lars Fylling
ansvarshavende.

Adresse: Skrdji

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672.

GOD JENPT 16 1960
ØRSKOG BYGNINGSRÅD

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Ørskog

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. Gnr. 24 bruk ? .....gate nr. .....aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tillbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 70000,— .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1200 ..... m²

Eldre bebyggelse areal ..... ingen ..... m²

Areal av nybygg ..... 85,25 (Hall) ..... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 80 ..... m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses -og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Situasjonsplan, Plan kjeller, Plan 1. etasje, snitt, fasader.

§ 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
Fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Vassforsyning Stedje Vassverk
Kloakk Postby Kommunale

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.) gode

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Sjå situasjonskart.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskifter kap. 29 og 33—37.)
ingen

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Framspringar stuen.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:
~~Vuranda~~.

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. foskrifter kap 24.)
Vuranda

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Sjå godkjent teigning.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
ingen

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Avstand til nabogrense 6 mtr
— " — nabo ca ikke 10.—

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
Lett bindingsverk
Utvendig kledning. Vestlandskledning

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1. 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
10 cm mineralull.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.) Eternit skifer på lekter med papp under.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
Se godkjent teigning

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
1 røykpipe. Kamin ~~ovn~~ i stuen.
Ikke elektr oppvarming.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
Sjå teigning.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:
Vaskekjeller, fellestt, skap.

§ 109. Klosetter: 1 i 1 etasje.

§ 148. Innhengning: Inv. nettingsjerv

Ytterligere opplysninger:

12. desember 1967.

Vedk. bustadhus for Ottar Fylling, Skodje.

Ottar Fylling, Skodje fekk i møte den 1. juni 1966, i Ørskog bygningsråd, godkjent for bygging på bustadtomta "Lyngnes", gr.nr. 24 br.nr. 59, typetegning nr. 85 + frå A. Rødland, Bergen.
Frå Fylkesforsyningsnemnda i Møre og Romsdal, har ein fått tilsendt kopi av registreringsbevis, datert den 21. juli 1966. Jnr. 810/66.

For Ørskog bygningsråd

Arne Yksnøy
komm.ing.ass.

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 524	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinsvegen 12 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Flaggstang	Idrettsanlegg	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Sti/traktorveg med belysning	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	Eiendomsteig
Sport- og idrettsplass		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

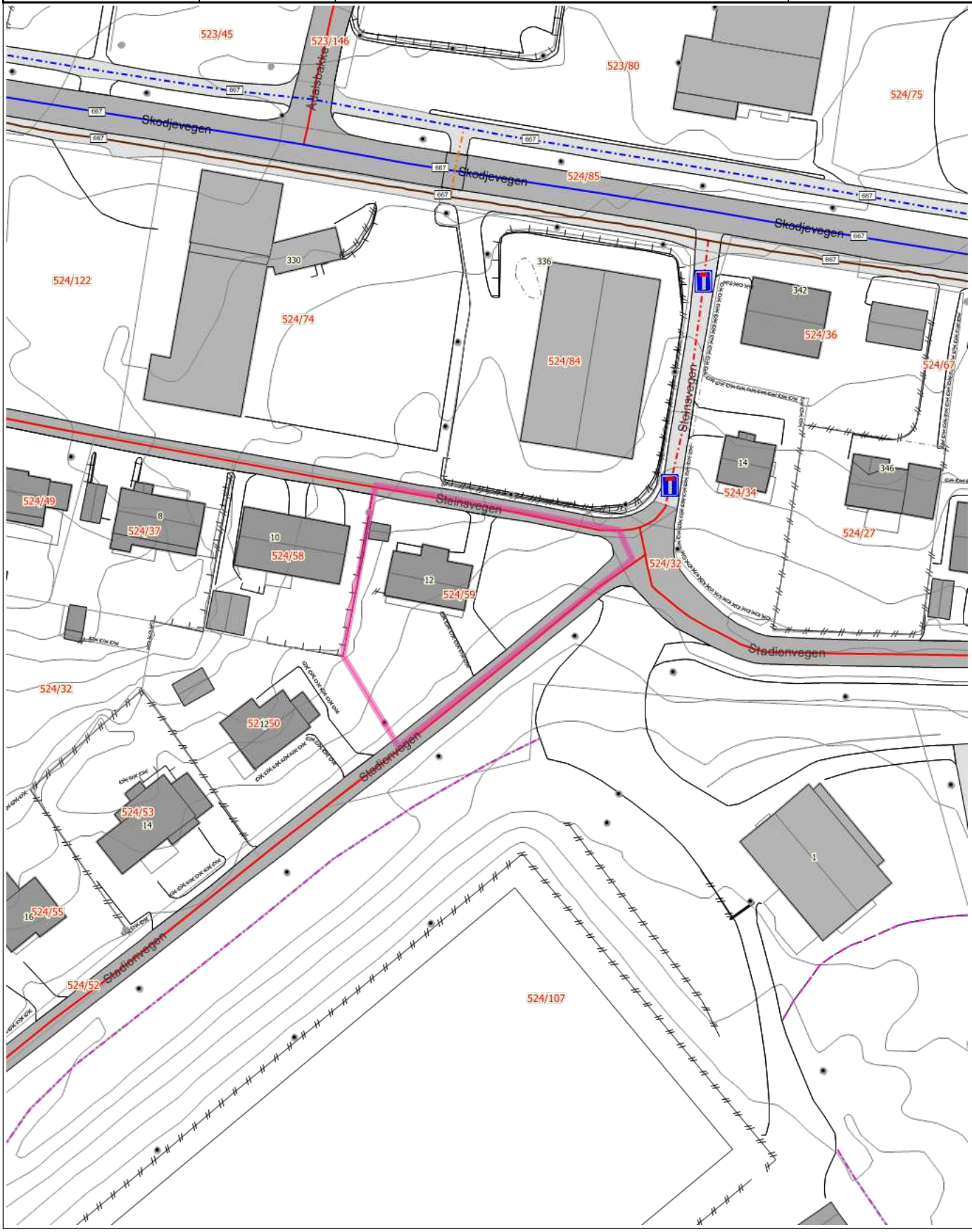
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 524	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinsvegen 12 6260 SKODJE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

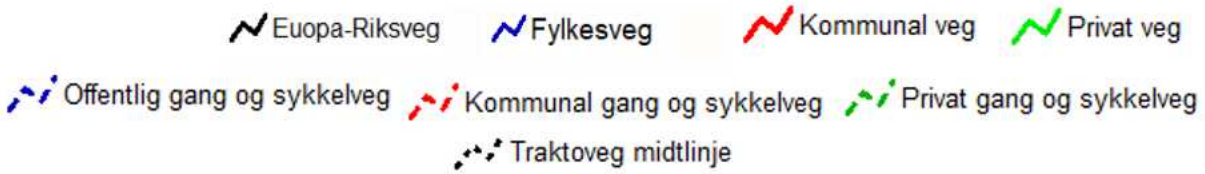
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Vegsperring Vegnett	Fortau	Gangveg
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Eiendomsteig	Sti
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Sti/traktorveg med belysning	Sti	Sti
Vegbom	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Idrettsanlegg	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	Kanal og grøft	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde

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

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 524	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinsvegen 12 6260 SKODJE			
Annen info:				

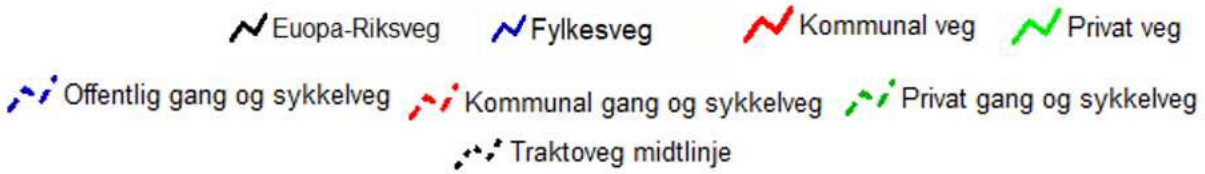
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Bygningspunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Sport- og idrettsplass
- Skog
- Fylkesveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Kanal og grøft
- Bebygd område
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegbom
- Sti/traktorveg med belysning
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Eiendomsteig
- Myr

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

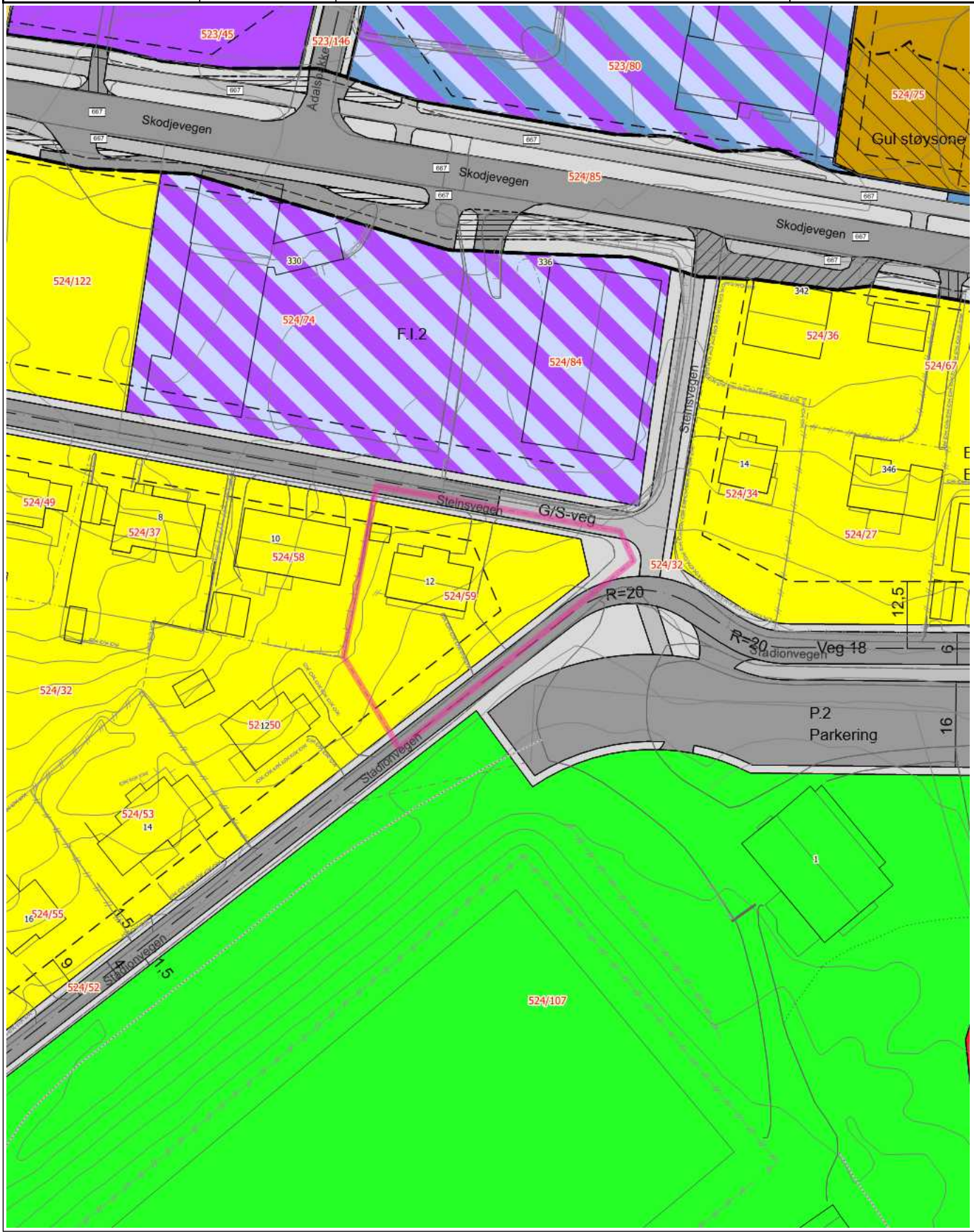
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 524	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinsvegen 12 6260 SKODJE			
Annen info:				

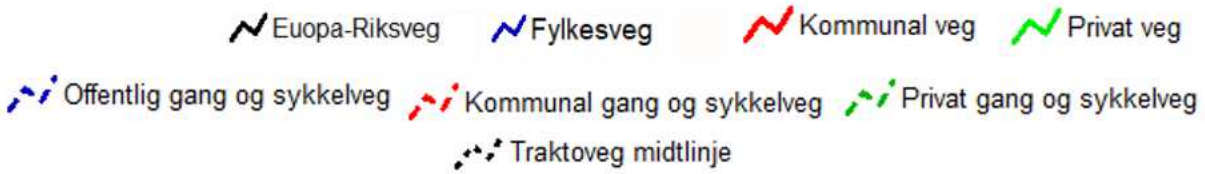
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpStøyGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Forretning
- Industri
- Offentlig bygg - institusjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Gul sone iht. T-1442
- Sentrumsformål
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

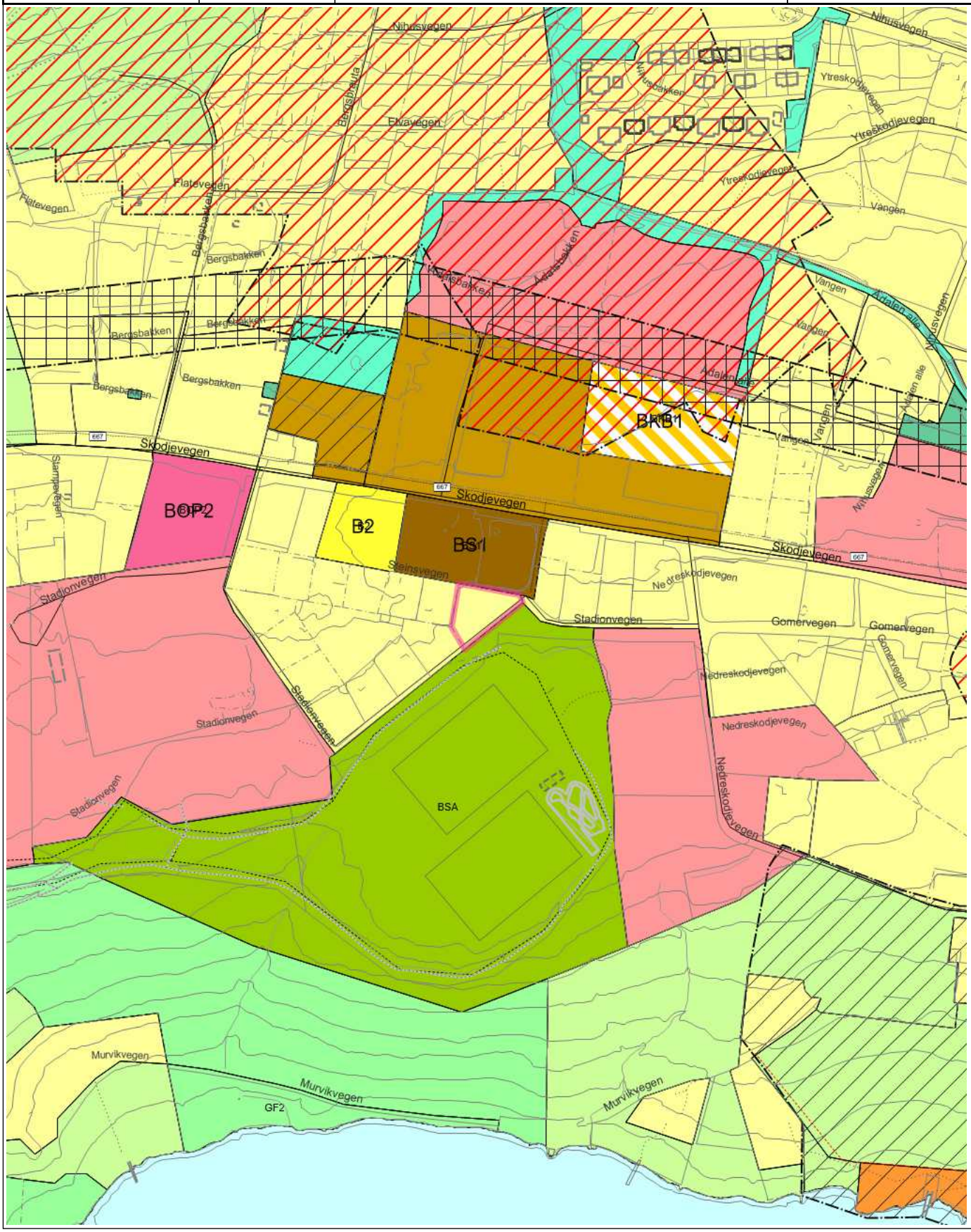
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 524	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinsvegen 12 6260 SKODJE			
Annen info:				

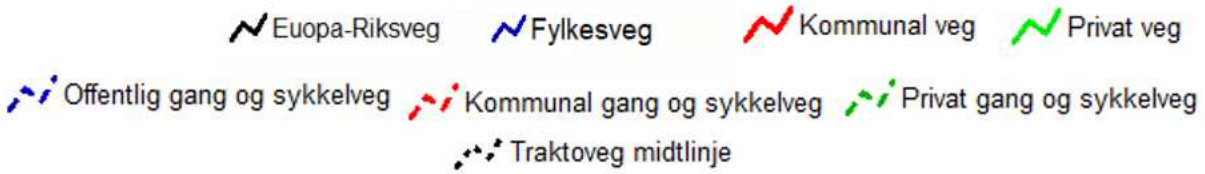
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

Skodje kommune
6260 SKODJE

209

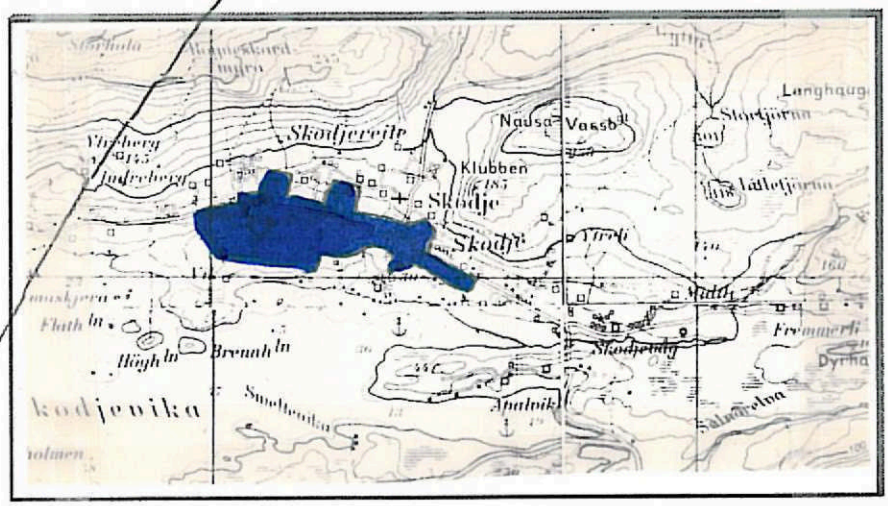
Reguleringsplan for

SKODJE SENTRUM

Skulekrins : Skodje
Kommune : 1529 Skodje
Kartteikning: 9104r
Arkiv : 504

REGULERINGSFØRESEGNER

Dataarkiv : RF_SKODJE/WP:FELLES



Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist på tilhøyrande plankart (9104r), og avgrensningane er slik:
- mot aust: til og med Skodje barneskule,
- mot sør : sørom prestegardsvegen, idrettsområdet, ungdomsskulen,
- mot vest: vest om ungdomsskulen,
- mot nord: stort sett høgspentlina, dessutan Ådalen og nedste del av Grushola.

---ooo000ooo---

Handsama i HTS bygningsrådet: 20.06.90 03.07.91
Vedtatt i HTS bygningsrådet : 03.10.90 02.10.91
Godkjent av kommunestyret : - 28.11.91

§§1-3 - GENERELT.

§1 - Reguleringsføremål.

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Arealbruken innan planen er inndelt i følgjande reguleringsføremål:

1. BYGGJEOMRÅDE
   - bustader,
   - forretningar og kontor,
   - industri,
   - offentleg bebyggelse,
   - allmennyttige føremål.

2. LANDBRUKSOMRÅDE
   - jordbruk.

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
   - køyrebane, grøfter, trafikkareal,
   - parkeringsplassar,
   - gang- og sykkelvegar, fortau.

4. FRIOMRÅDE
   - turveg,
   - park, idrettsanlegg,
   - leikeområde.

5. FAREOMRÅDE
   - høgspentline.

6. SPESIALOMRÅDE
   - bevaringsverdig bebyggelse.

§2 - Private servituttar, m.m.

a. Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova, byggeforskriftene, samt dei gjeldande bygningsvedtektene for Skodje kommune.

b. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere tilhøve som er i strid med desse reguleringsføresegnene.

§3 - Unntak m.m.

a. Unntak frå desse reguleringsføresegnene kan - der særlege grunnar talar for det - tillatast av bygningsrådet.

b. Alle unntak må vere innafor ramma av plan- og bygningslova - samt bygningsvedtektene for kommunen.

§§4-10 - BYGGJEOMRÅDE.

§§4-6 - Bustadområde.

§4 - BUSTADHUS.

a. Bustadane skal vere frittliggjande einebustader eller rekkjehus.
b. Alle bustadhusa bør ha mønetak.
c. Bustadane kan oppførast med gjennomsnittleg gesimshøgde på maksimum 6,5 meter, og gjennomsnittleg mønehøgde maks 8,5 meter.
d. Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgd innreiast til bustadføremål i samsvar med byggeforskriftene.
e. I områda B5, B6, B9 og B15 kan bygningsrådet gje løyve til forretningsverksemd dersom dette etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje fører til ulempe for dei omkringbuande.
f. Ved hovudombygging, påbygging eller tilbygging i bustadområda som grensar inn til riksvegen må det ved fasadeisoleringstiltak sikrast at støygrensene i rundskriv T-8/79 for innandørs ekvivalent støynivå vert oppnått.

§5 - GARASJER M.M.

a. Garasje skal som hovudregel plasserast som vist i reguleringsplanen. Der terreng, vegetasjon, eller andre spesielle grunnar tilseier det, kan bygningsrådet gje løyve til andre løysingar.
b. Garasje kan berre byggjast i ei høgd med gjennomsnittleg mønehøgd ikkje over 4,5 meter, og grunnflate ikkje over 50 m^2.
Plassering av garasjen skal vere vist på byggjemeldinga. Dette gjeld sjølv om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset. Plassering av garasjen skal skje til minst mogleg ulempe for naboar.
c. Fellesgarasje for to naboeigedomar bør oppførast i tomtegrense der dette er vist. Elles kan garasje innanfor krava i byggforskriftene oppførast inntil 0,5 m frå nabogrense.
d. Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass til ein bil på eigen grunn eller på fellesareal.

§6 - YMSE.

a. Ved handsaming av byggjemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk.

b. Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.
Dersom ny planting vert gjort, må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til hinder og mishag for den offentlege ferdsla.

c. Det skal utarbeidast ein plan for miljøprioritert gjennomkøyring i sentrum. Ubebygde tomter i B2 og B15 kan bebyggast først etter at det er gjennomført utbygging av naudsynte tiltak etter slik plan.

§7 - Område for forretnings- og kontorbygg.

a. Forretnings- og kontorbygg kan oppførast med gjennomsnittleg møne-høgde på maksimum 8,5 meter.

   Bygningsrådet kan tillate at ein mindre del av bygget blir innreidd til bustadføremål.

b. I område som i reguleringsplanen er spesielt avmerka (skravert) kan bustaddelen i forretningsområdet utgjere ein større del (blanda utnytting av forretnings- og bustadføremål). Dette for å verne eldre bebyggelse mot for sterke ombyggingstiltak.

c. Det skal utarbeidast ein samla bebyggelsesplan for heile arealet før byggjemelding kan godkjennast. I denne planen skal det framgå bygget si tilpasning til ikringliggjande bygningar, terreng og vegetasjon.

d. Illustrasjons(/bebyggelses)planen viser dei ulike forretningsområda si utnytting. Denne illustrasjonen er retningsgjevande.
   Tomtedeling innanfor dei ulike einingane (forretningsområda) må godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet skal påsjå at tomtene får ein naturleg og tilstrekkeleg storleik for å kunne tilpassast ei samla utbygging.

e. Innan forretningsområdet skal det visast nødvendig parkeringsareal og losse- og lasteareal.
   Det skal vere minst 1 bilplass for kvar 50 m^2 butikk- eller kontorareal.

f. Bygningar i område F.10 langs Korsvegen (Sjøvegen) skal orienterast mot Korsvegen, og ha mønetak med møneretning parallelt Korsvegen.

§8 - Industriområde.

a. Innanfor industriområda kan arealet delast opp etter dei behov som dei einskilde verksemdene måtte ha, etter grenser som i kvart einskild høve skal godkjennast av bygningsrådet.
   Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

b. Anlegga si art, utforming og plassering skal i kvart høve godkjennast av bygningsrådet, som kan fastsetje at verksemder som ein har grunn til å tru ville føre med seg særlege ulemper, kan visast til bestemte deler av arealet, eller til andre industriområde.

c. Der industriområdet støyter opp til bustad- eller forretningsområde vert det ikkje tillate anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan verke sjenerande.

d. Bygningane skal oppførast som branntrygge bygningar. Bygningsrådet har høve til å godkjenne andre byggjemåtar når dette ikkje er i strid med byggeforskriftene, og særlege grunnar talar for det.

e. Bygningane skal ikkje vere høgare enn 8,5 m, eller ha over 2 etasjer. Høgdebestemmelsen gjeld ikkje for televerket sine kommunikasjonsmaster. Spørsmål om oppføring av telekommunikasjonsmaster vert

vurdert av bygningsrådet i kvart einskild tilfelle etter utvida høyring blant naboane.

f. For kvart industriområde er fastlagt høgste tillatte utnyttingsgrad. Den ubebygde delen av tomta skal opparbeidast på tilfredsstillande måte, og skal så vidt mogeleg parkmessig behandlast.

g. Eksisterande trebestand skal takast vare på så langt råd er. Det må ikkje plantast slik at det blir til ulempe for den offentleg ferdsla. I samband med byggjemelding skal det leverast situasjonsplan som viser korleis bygningar kan utvidast og korleis ubebygde areal skal opparbeidast.

h. I industriområde vert det ikkje tillatt oppført bustadbygg. Dersom helserådet samtykkjer kan likevel bygningsrådet gjere unntak for vaktmeisterhusvære o.l.

i. Inngjerding av tomtene må meldast til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høgd, konstruksjon og farge på gjerda.

§9 - Område for offentlege bygningar.

a. Bebyggelsen kan oppførast med gjennomsnittleg gesimshøgd (for bygg med flatt tak) - eller gjennomsnittleg mønehøgd (for bygg med møne tak) - på maksimalt 8,5 meter. Bebyggelsestype, utforming, avkøyrsle, parkering, beplantning m.v. skal avgjerast av bygningsrådet.

b. Ved hovudombygging, påbygging eller tilbygging i område O6 må det ved fasadeisoleringstiltak sikrast at støygrensene i rundskriv T-8/79 for innandørs ekvivalent støynivå vert oppnått.

§10 - Område for allmennyttige føremål.

For områda for allmennyttige føremål gjeld dei same føresegnene som for område for offentlege bygningar.

§11 - LANDBRUKSOMRÅDE.

a. Områda skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift. Bygningar som er knytta til denne kan førast opp i områda.

b. Ved hovudombygging, påbygging eller tilbygging av våningshus i Jo-områda må det ved fasadeisoleringstiltak sikrast at støygrensene i rundskriv T-8/79 for innandørs ekvivalent støynivå for bustadhus vert oppnått.

§12 - OFF.TRAFIKKOMRÅDE.

a. Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på tomtemark.

b. Kvar verksemd skal på eigen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² golvflate for lager.

c. Bygningsrådet kan i særlege høve tillate at gang(- og sykkel)vegar blir nytta som tilkomstveg til einskilde bustadar, forretningar for varetransport og offentlege bygningar.

d. Det er i planen vist minimums grense for fri sikt i vegkryss. Innafor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt (i ei høgde på 0,5 m og meir over nivået til vegbanen) vert hindra.

§13 - FRIOMRÅDE.

Friområda skal opparbeidast og handsamast etter særskilde planar godkjende av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan tillate oppført bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til leik, idrett eller sport.
Det skal spesielt leggjast vekt på at desse ikkje er til hinder for generell bruk av områda. Bygningsrådet skal i kvart einskild høve godkjenne byggjearbeidet.

§14 - FAREOMRÅDE

I desse bandlagde sikringssonene langs høgspentlina kan det ikkje førast opp byggverk utan etter samtykke av Tafjord Kraftselskap.

Kva arealformål dei einskilde fareområda skal ha er vist ved hjelp av formålsfarge på reguleringskartet.

§15 - SPESIALOMRÅDE.

a. Eksisterande bygningar som inngår i bevaringsområdet kan settast i stand under føresetnad av at husa sin
   * målestokk
   * takform
   * fasader
   * vindusdeling
   * dør- og vindusutforming og
   * materialval

   vert uendra eller mest mogleg tilbakeført.

b. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under føresetnad av at dette vert tilpassa eksisterande bygg med omsyn til materialval, form og farge.

c. Før bygningsrådet handsamar byggjemelding, skal det liggje føre fråsegn frå fylkeskonservatoren.

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:
Steinsvegen 12, 6260 Skodje
Gnr. 524, Bnr. 59, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251089

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
