PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

GRINDVIKVEGEN 9B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Vedtak om oppføring av vinterhage

Situasjonskart

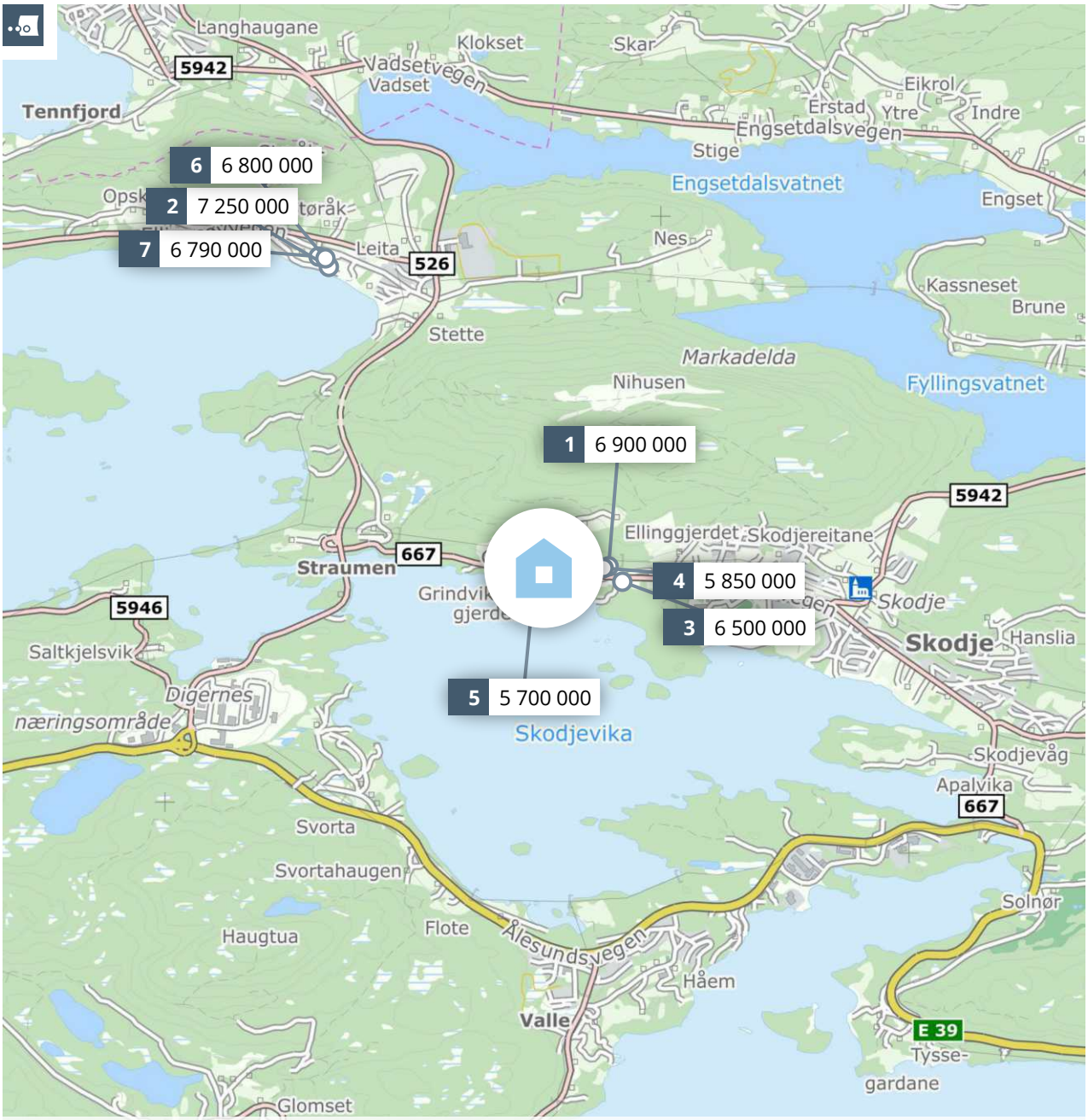
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRINDVIKVEGEN 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 07.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grindvikvegen 9 B, 6260 SKODJE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 527 BNR 133 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS GRINDVIK

Verdivurdert til

7 200 000

-	7 200 000	28 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	250 m²	55 m²	- m²	109 m²	293 m²	4 m²
Tomt					806 m²	
Byggeår					2015	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nilsgjerdet 21				27.06.2025	6 300 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**45 395**
	152 m²	2009	717 m²	5 sov						
2	Støråkstranda 23				08.01.2025	6 790 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**29 116**
	249 m²	2001	1 232 m²	4 sov						
3	Skodjevegen 240				16.06.2025	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**32 663**
	199 m²	1971	8 845 m²	5 sov						
4	Nilsgjerdet 17				14.06.2025	5 990 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**26 000**
	225 m²	2016	629 m²	5 sov						
5	Grindvikvegen 13				23.05.2016	5 100 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**23 750**
	240 m²	1998	2 464 m²	5 sov						
6	Toregarden 7				17.03.2023	6 950 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**38 857**
	175 m²	2010	752 m²	7 sov						
7	Toregarden 11				17.09.2024	6 790 000	**6 790 000**	0	6 790 000	**35 365**
	192 m²	2013	882 m²	3 sov						

Lekker enebolig med meget god standard i barnevennlig område.

Eiendommen er sentralt beliggende like vest for Skodje sentrumsområde med butikker, skoler, barnehager og idrettsanlegg. Her går barna trygt langs gangveien til skoleområdet.

Tomten er pent opparbeidet med stor gårdsplass og hage. Stor terrasse mot syd, samt en flott hagestue for helårsbruk. Veranda i 2.etasje med flott utsikt mot Skodjevika og Sunnmørsfjell.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin,

induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Helfliset bad med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med servantinnredning med heldekkende og nedfelt servant, to vegghengte skap og speil på vegg med belysning over. Videre har rommet vegghengt toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj. Det er balansert ventilasjon i rommet.

Vaskerommet er praktisk og funksjonelt innredet - perfekt tilpasset en aktiv hverdag. Rommet har malte vegger og slitesterkt vinylbelegg på gulvet, kombinert med vannbåren gulvvarme. Her finner du en gjennomtenkt innredning med god skapplass til oppbevaring, benkeplate for bretting og sortering, samt en praktisk stålskyllekum. Vaskemaskin og tørketrommel er smart integrert i innredningen og plassert i behagelig arbeidshøyde - noe som gjør klesvasken både mer ergonomisk og effektiv.

2.etasje:
Lekkert velvære bad med fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Innredningen er både stilren og funksjonell, med vegghengt toalett. Rommet er utstyrt med både dusjnisje og et innbydende hjørnebadekar - perfekt for å velge mellom raske morgendusjer og avslappende kveldsbad. Servantinnredningen gir god oppbevaringsplass, og speilskapet med integrert belysning setter prikken over i-en - både praktisk og elegant.

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

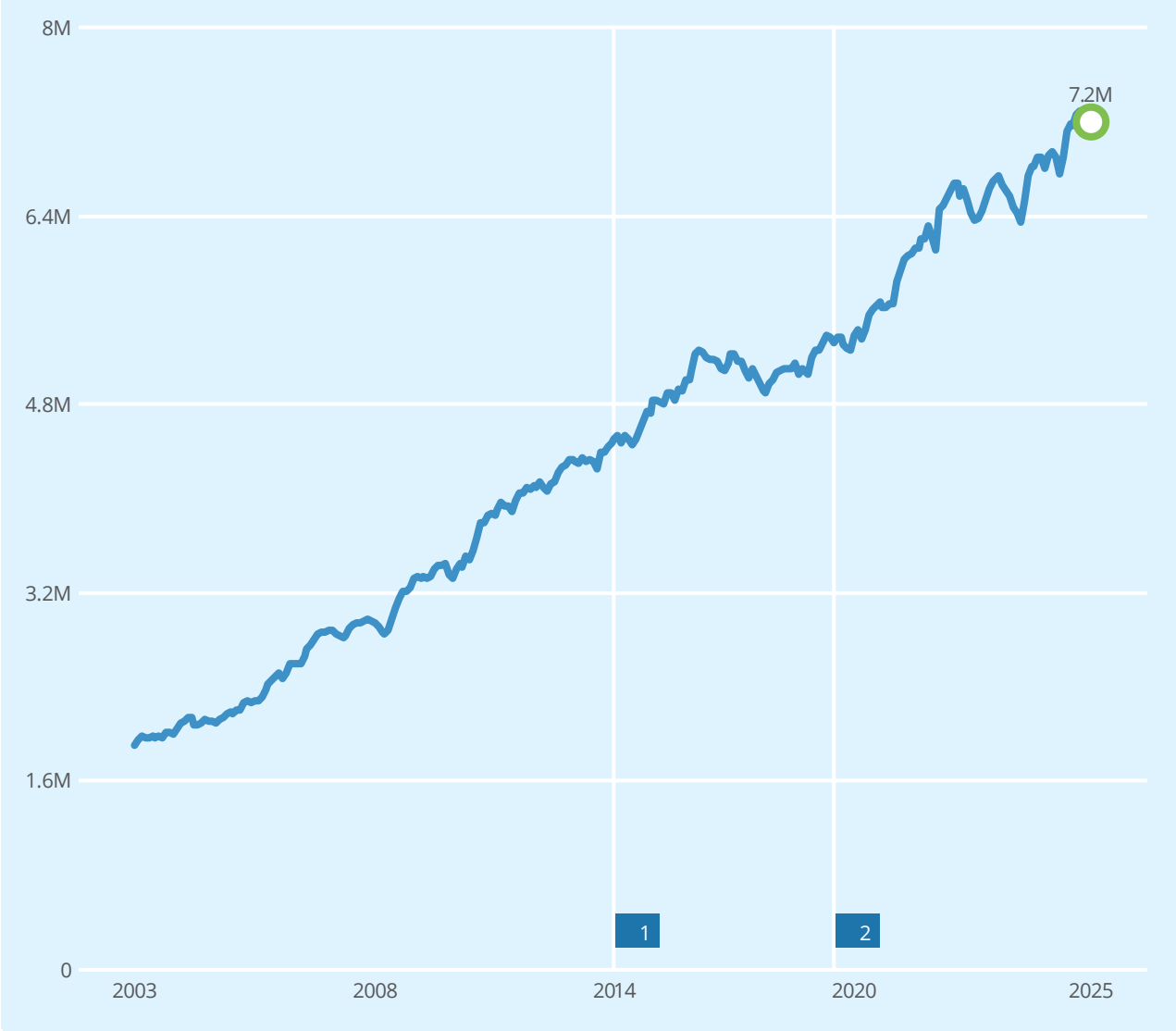
Inneholder:
1.etasje: Hall m/trapp, teknisk rom, bad, stue, kjøkken, vaskerom, teknisk rom med sluk.
2.etasje: Loftstue, 3 soverom, bad, walk-in closet, gang, bod, medierom.
Dobbelgarasje.
Carport.
Hagestue.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.01.2014		21.01.2014	-	700 000	-	700 000	3
12.11.2013		12.11.2013	-	500 000	-	500 000	4
15.05.2013		15.05.2013	-	500 000	-	500 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 6260 SKODJE nå

10
eneboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 954 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Eneboliger solgt i 6260 SKODJE siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

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

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

28 800 Grindvikvegen 9 B Totalpris 7 200 000

26 362 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

25 003 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Grindvikvegen 9B , 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 527, bnr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 23.07.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21237-1086 **Referansenummer:** FK1610

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52505698

Norconsult

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: 2015

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det er etablert utsparing i himlingsplatet beregnet for inspeksjon av kaldtloft. Utsparing er festet med skruer. Det er ikke gjort undersøkelser av kaldtloft på befaringsdato. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt, og malt balkongdør i tre.
Platting oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er gjennomført kontroll av skjevheter på etasjeskille uten å avdekke høydeforskjell utenfor toleransegrensen.
Målt stedvis på loftstue og gang i 2. etasje. Og stue i 1. etasje.

Høyeste målte høydeforskjell er målt til 8 mm gjennom hele rommet på loftstue.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Eier opplyser om radonbrønn i grunnen. Radonbrønn er ikke benyttet.

Boligen har vedovn og sotluke. Det er ikke påvist ubrennbar underlag minimum 30 cm fremfor sotluke.
Det er heller ikke påvist kompenserende tiltak - fare for gløt fra aske.
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen.
For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapper i lakkert treverk.
Åpne stusstrinn. Håndlist av treverk, og rekkverk av glass.

Innvendig har boligen malte glatte dører med enkel profil. Noen dører har glassfelt.
Dobbel skyvedør inn til kjøkken. Mellom hall og stue er det dør med sidefelt.

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
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom bak sluk i dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,0 vekt%.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har malt tapet. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 36 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon yttervegg, garasje, bad og "annet rom med sluk".
Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm til sluk under badekar. Fall pr meter 6 mm.
I dusjsone er det nedsenket gulv med kant på ca 10 mm. og tilfredstillende fall.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusj.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i walk inn garderobe bak sluk under badekar.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,0 vekt%.

KJØKKEN Gå til side

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Teknisk rom har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs med vegg. Rommet er utstyrt med sluk og vinylbelegg er synlig klemt rundt sluket. Fall til sluk er målt til 15 mm.
Vegger og tak har malte plater. Rommet er innredet med varmtvannstank, rør i rør skap, skap for vannbåren varme og ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran lokalisert på teknisk rom og utvendig, vest på eiendommen.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Agregatet er lokalisert på teknisk rom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert på teknisk rom.

Sentralstøvsuger av type Villavent montert i garasje. Det er kontaktpunkt i alle etasjer inkl. garasje.
Under befaring er anlegget testet og funnet i orden. Kontaktpunkt rundt om i boligener ikke kontrollert.

Eier opplyser om at det er vannbåren varme i alle gulv untatt kott og garasje. Anlegget fungerer som normalt på befaringsdato.
Sikringsskap med automtatsikringer plassert på teknisk rom.
Skjult installasjon.
Boligen har brannvarslere som er seriekoblet.
Brannslukningsapparat er lokalisert på loftstue, datert 2015.
Apparatet er 10 år og anbefalt skiftet ut.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2015.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein og beplantet med hekk.
Eiendommen har en relativt flat tomt.
Bygget er ført opp på støpt plate på mark med drenerende masse rundt bygget. Krav til 1:50 innenfor 3 meter ut fra grunnmur er hensyntatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. 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, som stemmer med dagens bruk

Det er framlagt godkjente og byggemeldte tegninger, sist revidert 26.03.2014, som stemmer med dagens bruk.

Garasje

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

Det er framlagt godkjente og byggemeldte tegninger, sist revidert 26.03.2014, som stemmer med dagens bruk.

Anneks

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

Det er fremlagt vedtak om oppføring av vinterhage, og byggemeldte tegninger datert 2019

Carport

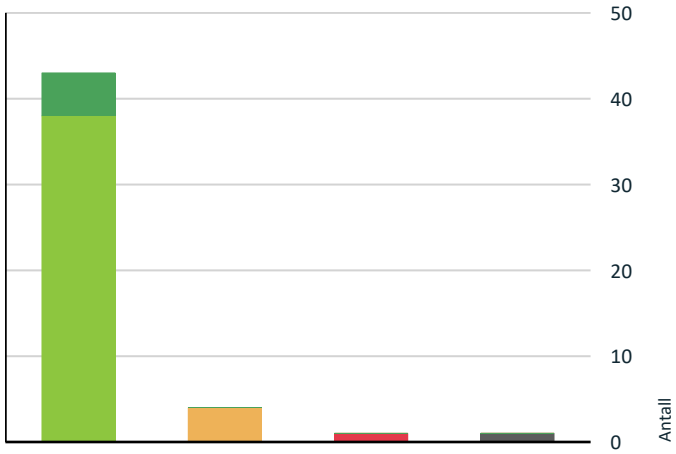
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er framlagt godkjente og byggemeldte tegninger, sist revidert 26.03.2014, som stemmer med dagens bruk.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

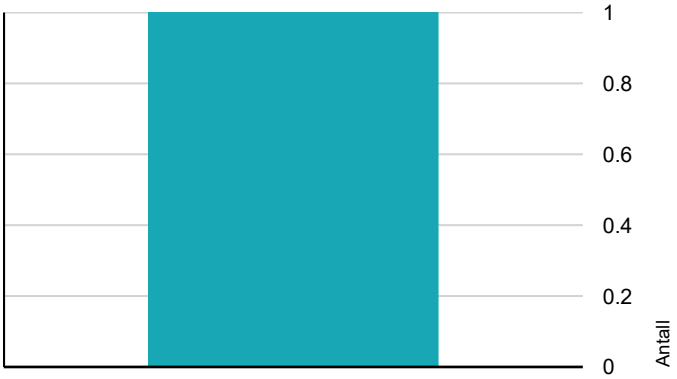
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik:

TG-3: Det er ikke montert rekkverk i front av platting. Nivåforskjell mellom terreng og platting er over 50 cm. Sikring mot fall er påkrevd.

TG-2: Plattingen har store ujevnheter. Årsaken kan være feil/svak fundamentering av bærende søyler under plattingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Nord-vest er det observert skade på nedløpsrør. Årsaken til skaden er trolig sammenstøt med bil eller lignende.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv i gang, soverom, mediarom og walk inn garderobe i 2. etasje. Årsak til knirk i gulv kan være ujevnt underlag, mangel på lim/innfesting av undergulv. Annen årsak kan være for liten spalte/klaring mellom parkett/gulvlaminat og tilstøtende vegger

Spesialrom > Etasje 1 > Teknisk rom med sluk > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Vinylbelegg er ikke avsluttet riktig ved dør. Lekkasjevann som ikke ledes til sluk kan trenge inn i tilstøtende konstruksjon.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar har begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Oppgradering	Medierom er konstruert som egen lydcelle. Dette innebærer tykkere vegger og lyd-dør. For ytterligere informasjon, kontakt eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert takstein. 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.

TG 2 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 avvik:

Nord-vest er det observert skade på nedløpsrør. Årsaken til skaden er trolig sammenstøt med bil eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å bytte skadet nedløp.
Skaden har ført til innsnevring av nedløpsrøret som reduserer vanngjennomstrømningen.
Dette kan føre til vannansamlinger hvor frost kan føre til ytterligere skade og lekkasje i nedløpet.



Situasjonsbilde

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det er etablert utsparing i himlingsplatet beregnet for inspeksjon av kaldtloft. Utsparing er festet med skruer. Det er ikke gjort undersøkelser av kaldtloft på befaringsdato. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt, og malt balkongdør i tre.

TG 1 Terrassedør vaskerom.

På vaskerom har bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

TG 1 Ytterdør vaskerom. - 3

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

TG-3: Det er ikke montert rekkverk i front av platting. Nivåforskjell mellom terreng og platting er over 50 cm. Sikring mot fall er påkrevd.

TG-2: Plattingen har store ujevnheter. Årsaken kan være feil/svak fundamentering av bærende søyler under plattingen.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk. Eksempel på annen forsvarlig anordning er en fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas.

Det er anbefalt å kontrollere og utbedre fundamenter som bærer plattingen. Konsekvensen slik plattingen fremstår er ytterligere svikt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder langsgående rekkverk i front.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Høydeforskjell målt til over 50 cm.



Situasjonsbilde.



Fundament under platting

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er gjennomført kontroll av skjevheter på etasjeskille uten å avdekke høydeforskjell utenfor toleransegrensen.
Målt stedvis på loftstue og gang i 2. etasje. Og stue i 1. etasje.

Høyeste målte høydeforskjell er målt til 8 mm gjennom hele rommet på loftstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv i gang, soverom, mediarom og walk inn garderobe i 2. etasje.
Årsak til knirk i gulv kan være ujevnt underlag, mangel på lim/innfesting av undergulv. Annen årsak kan være for liten spalte/klaring mellom parkett/gulvlaminat og tilstøtende vegger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt med økt innfesting av underliggende gulvplater. Skruer beregnet for denne type konstruksjon må benyttes. Videre er det anbefalt å kontrollere klaring mellom parkett/laminatgulv og tilstøtende vegger, og eventuelt øke avstanden. Levrandør av gulv har spesifikke krav til dette.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Eier opplyser om radonbrønn i grunnen. Radonbrønn er ikke benyttet.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har vedovn og sotluke. Det er ikke påvist ubrennbar underlag minimum 30 cm fremfor sotluke.
Det er heller ikke påvist kompenserende tiltak - fare for glør fra aske. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen.
For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapper i lakkert treverk.
Åpne stusstrinn. Håndlist av treverk, og rekkverk av glass.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med enkel profil. Noen dører har glassfelt.
Dobbel skyvedør inn til kjøkken. Mellom hall og stue er det dør med sidefelt.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

ETASJE 1 > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

ETASJE 1 > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone



Synlig membran under klemring.

ETASJE 1 > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom bak sluk i dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,0 vekt%.

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



Fuktmåling med pigg. Måleresultat under 8 vekt%

ETASJE 1 > VASKEROM 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

ETASJE 1 > VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt tapet. Taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 36 mm.

ETASJE 1 > VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk på vaskerom.

ETASJE 1 > VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM 1. ETASJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: tilstøtende konstruksjon er yttervegg, garasje, bad og "annet rom med sluk".
Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm til sluk under badekar. Fall pr meter 6 mm.
I dusjsone er det nedsenket gulv med kant på ca 10 mm. og tilfredstillende fall.

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Sluk under badekar har begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk i dusjsone.



Sluk under badekar.

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusj.

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i walk inn garderobe bak sluk under badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,0 vekt%.

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg. Måleresultat under 8 vekt%

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs med vegg. Rommet er utstyrt med sluk og vinylbelegg er synlig klemt rundt sluket. Fall til sluk er målt til 15 mm.
Vegger og tak har malte plater. Rommet er innredet med varmtvannstank, rør i rør skap, skap for vannbåren varme og ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinylbelegg er ikke avsluttet riktig ved dør. Lekkasjevann som ikke ledes til sluk kan trenge inn i tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avsluttning av vinylbelegg ved dør må utbedres slik at lekkasjevann ikke ledes inn i tilstøtende konstruksjon.



Sluk på teknisk rom.



Situasjonsbilde.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran lokalisert på teknisk rom og utvendig, vest på eiendommen.



Rørskap lokalisert på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Agregatet er lokalisert på teknisk rom.
Eier opplyser om jevnlig tilsyn av anlegget.



Agregat av type Systemair.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert på teknisk rom.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger av type Villavent montert i garasje. Det er kontaktpunkt i alle etasjer inkl. garasje.
Under befaring er anlegget testet og funnet i orden. Kontaktpunkt rundt om i boligener ikke kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv untatt kott og garasje. Anlegget fungerer som normalt på befaringsdato.

Tilstandsrapport



Skap for vannbåren varme på teknisk rom.



Skap for vannbåren varme på walk-inn garderobe

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 automtatsikringer plassert på teknisk rom.
Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 2017

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er av nyere type og fremstår som ryddig og oversiktlig.



Sikringsskap lokalisert på teknisk rom.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannvarslere som er seriekoblet. Brannslukningsapparat er lokalisert i begge etasjer, datert 2015. Apparatet er 10 år og anbefalt skiftet ut.

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 byggegrunn av sprengsteinsfylling. Informasjonen er gitt av eier.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2015.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og beplantet med hekk.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Bygget er ført opp på støpt plate på mark med drenerende masse rundt bygget. Krav til 1:50 innenfor 3 meter ut fra grunnmur er hensyntatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er del av boligen og egen branncelle. Ført opp på murer av betong og støpt dekke. Vegger av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket har saltaksform tekket med glasert takstein likt som hovedhuset.
Garasjen har oppstillingsplass til to biler med adkomst via motoriserte leddporter av stål/aluminium. Via garasjen er det direkte tilkomst til boligen via egen dør inn til vaskerom.
Innvendig i garasjen er vegger kledd med malte plater på vegg og i himling. Det er lagt inn strøm og belysning. Garasjen er også utstyrt med lader til el-bil.

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

Anneks



Anvendelse
Sommerstue

Byggeår
2019

Kommentar
Vedtak. Teknisk avdeling 10.07.2019

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Vinterstue ført opp på murer av betong og støpt plate på grunn. Vegger er av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket har pulttaksform tekket med papp.
Innvendig er gulv kledd med terrassebord, vegger er kledd med liggende og stående panel, og malte osb-plater. I himling er det montert ubehandlede osb-plater.
Bygget har tilkomst via leddet skyvedør. Det er montert vinduer nord og sør i bygget.
Det er innlagt strø, belysning og internett.

Under befaring er det påvist at beslag i overgang mellom vindski og taktekking mangler. Avviket kan føre til lekkasje. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport er etablert nord på bygget. Grunnen er gruslagt likt som resten av innkjørselen. Konstruksjonen er ført opp på to søyler som bærer takkonstruksjonen. Taket har pulttaksform tekket med glasert takstein likt som hovedhuset.
Innvendig takkonstruksjon er kledd med panel.

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

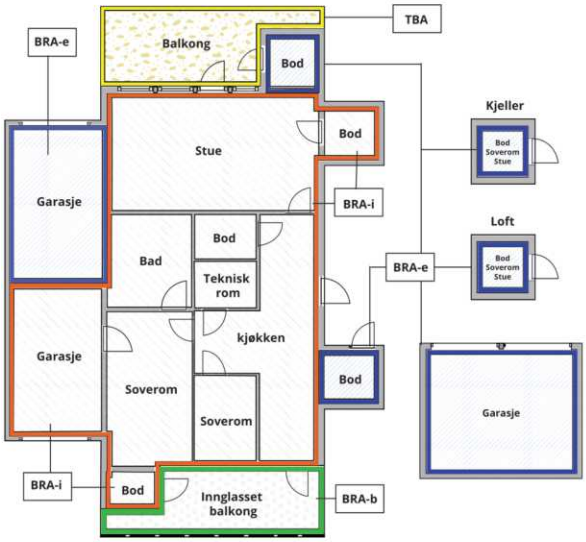
Hva er måleverdig areal?

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 1	110			110	100		110
Etasje 2	140			140	9	4	144
Garasje		39		39			39
SUM	**250**	**39**			**109**	**4**	**293**
SUM BRA	**289**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp, Teknisk rom, Bad 1. etasje, Stue, Kjøkken, Vaskerom 1. etasje, Teknisk rom med sluk		
Etasje 2	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad 2. etasje, Walk-in closet, Gang, Bod, Medierom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Areal med lav himlingshøyde gjelder kott i 2.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er framlagt godkjente og byggemeldte tegninger, sist revidert 26.03.2014, som stemmer med dagens bruk.

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

Oppmålt på befaringsdagen.
Garasje er del av boligen og arealet er beskrevet under bolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er framlagt godkjente og byggemeldte tegninger, sist revidert 26.03.2014, som stemmer med dagens bruk.

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)**
Vinterhage		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt vedtak om oppføring av vinterhage, og byggemeldte tegninger datert 2019

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:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke måleverdig areal ref. NS 3940:2023, og er av den grunn ikke hensyntatt i arealberegningen.

Carport har et areal på ca. 11 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er framlagt godkjente og byggemeldte tegninger, sist revidert 26.03.2014, som stemmer med dagens bruk.

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	229	60
Garasje	0	0
Anneks	0	16
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig	1. etasje: S-rom gjelder teknisk rom. 2. etasje: S-rom gjelder bod og Walk-in closet
Garasje	Oppmålt på befaringsdagen. Garasje er del av boligen og arealet er beskrevet under bolig.
Carport	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør
	Tommie Nylén	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	527	133		0	806.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grindvikvegen 9B

Hjemmelshaver
Solevågseide Synnøve, Nylén Tommie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plen, forstøtningsmurer og platting sør på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	23.07.2025		Gjennomgått		Nei
NS3600	23.07.2025		Gjennomgått	70	Nei
Egne notater	23.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	25.07.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	
2	08.08.2025	Rapport er revidert etter gjennomgang av TEK10 § 11-8. Brannceller - Endringer er gjort på garasjedel som er under 50 kvm.

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FK1610

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.
313251132

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tommie Nylén	Synnøve Solevågseide

Gateadresse
Grindvikvegen 9B

Poststed	Postnr
SKODJE	6260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251132

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: etterinnstallasjon av vinterhage. (de har hatt heile huset fra det var nytt)

Arbeid utført av: Brattvåg elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var el kontroll i fjor på huset.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: lader på vegg

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251132

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251132

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251132

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommie Nylén	cef6625daf1512751557fc6 8b932c5e8fbb82bc2	18.07.2025 19:23:29 UTC	Signer authenticated by One time code

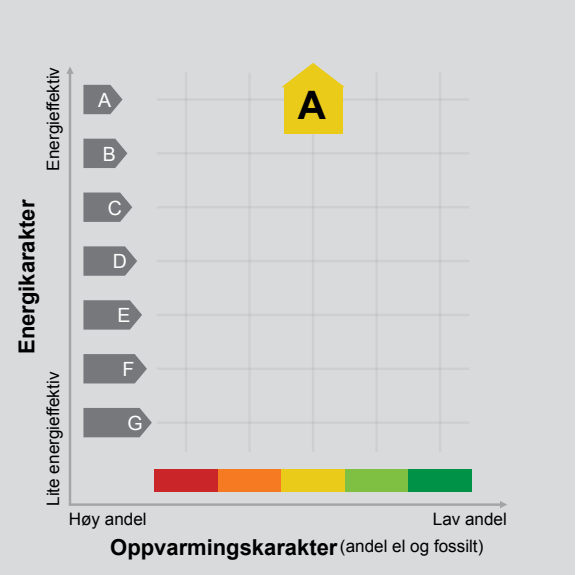
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Solevågseide	77a51b2a6f7d05073d42f 0d2ad622a259c2fc7ca	25.07.2025 07:31:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251132

- 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	Grindvikvegen 9B
Postnummer	6260
Sted	SKODJE
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	527
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300429903
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148847
Dato	28.07.2025



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.

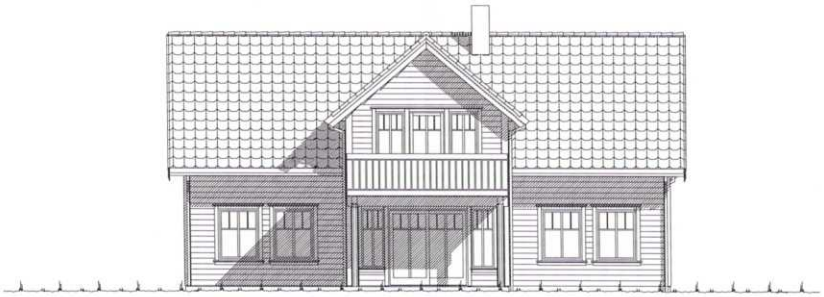
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 20 304 kWh pr. år

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

20 304 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Fasade mot sør.



Fasade mot øst.

MOTTATT
27 MAR 2014

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.

Ferdig planert terreng
Bak / under terreng
Eksisterende terreng

VESTLANDS HUS

Tiltakshaver: Tommie Nylén og Synnøve Solevågseide
Forhandler:

Hustype: Spesial | Fasade 1 og 2

Byggeplassens adresse: Gamlevegen Grindvika, 6260 Skodje

ARKIV NR.:

G.nr. 27 | Br.nr. 133

Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja

DATO 01.08.11
REV.1 05.03.14 tn
REV.2 26.03.14 tn
REV.3

TRYGGE HJEM
SKALA 1 : 100
Tegningsnr. 501
Prosj nr. 001 tor

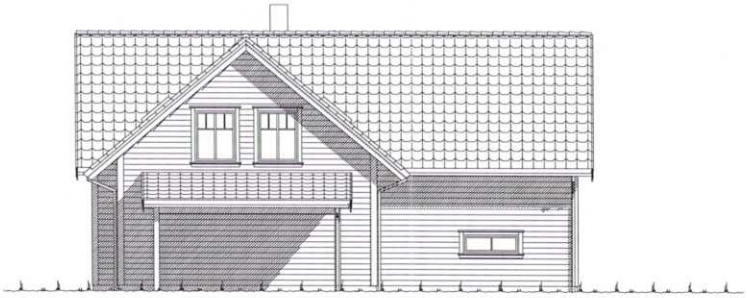
DATA DESIGN SYSTEM

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.



Fasade mot vest.



Fasade mot nord.

MOTTATT
27 MAR 2014

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.

Ferdig planert terreng
Bak / under terreng
Eksisterende terreng

VESTLANDS HUS

Tiltakshaver: Tommie Nylén og Synnøve Solevågseide
Forhandler:

Hustype: Spesial | Fasade 3 og 4

Byggeplassens adresse: Gamlevegen Grindvika, 6260 Skodje

ARKIV NR.:

G.nr. 27 | Br.nr. 133

Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja

DATO 01.08.11
REV.1 05.03.14 tn
REV.2 26.03.14 tn
REV.3

TRYGGE HJEM
SKALA 1 : 100
Tegningsnr. 502
Prosj.nr. 001 tor

DATA DESIGN SYSTEM

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.



HOVEDETASJE: 110,2 m² + GARASJE 39,1 m² + SPORT 6,9 m² BRA

Ekstra ildsted erstattes av varmepumpe.

Bygning i:
Riskoklasse 4
Brannklasse 1

Kanaler fra ventilasjonsanlegg, vil i noen tilfeller medføre ekstra veggtykkelser eller "kassing", som får mindre konsekvenser for romløsninger. Dette kan eventuelt justeres noe før igangsetting av bygget.

NB! Ved innhenting av pristilbud av ytterdører og vindu, må forutsetningen i varmetapsberegningen legges til grunn. Her blir det forutsatt en maksimal, gjennomsnittlig U-verdi til ytterdører og vindu for bygget.
Høy prosentandel over 20% vindu og dører, har konsekvenser for byggets isolering.

% vindu- og dørareal er beregnet til: 17%
Gjennomsnittlig U-verdi er her: 1,2

MOTTATT
27 MAR 2014

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal (carport)	Sum BRA	Primære rom
H. etg. plan	110.2	46.8	19.0	176.0	101.2
2. etg. plan	141.4	0.0	0.0	141.4	126.9
SUM :	251.6	46.8	19.0	317.4	228.1
BYA :	200.8	0.0	0.0	200.8	
Grunnflate/ fotavtrykk :	170.4				

VESTLANDS HUS

Tiltakshaver: Tommie Nylén og Synnøve Solevågseide
Forhandler:

Hustype: Spesial | Plan

Byggeplassens adresse: Gamlevegen Grindvika, 6260 Skodje

ARKIV NR.:

G.nr. 27 | Br.nr. 133 | Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja

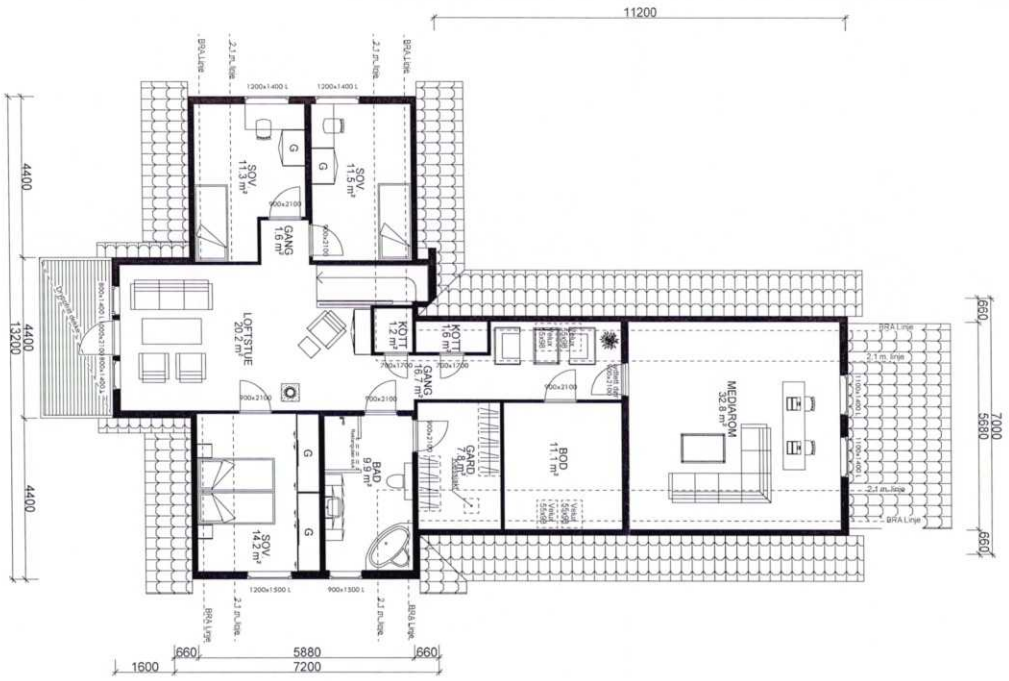
DATO 01.08.11
REV.1 05.03.14 tn
REV.2 26.03.14 tn
REV.3

TRYGGE HJEM
SKALA 1 : 100
Tegningsnr. 503
Prosj.nr. 001 tor

DATA DESIGN SYSTEM

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.



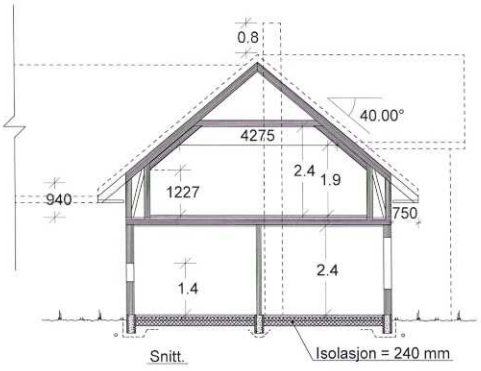
ETASJEPLAN 2: 141,4 m² BRA

MOTTATT
27 MAR 2014

VESTLANDS HUS	Tiltakshaver: Tommie Nylén og Synnøve Solevågseide Forhandler:		
Hustype: Spesial	Plan	DATO 01.08.11 REV.1 05.03.14 tn	TRYGGE HJEM
Byggeplassens adresse: Gamlevegen Grindvika, 6260 Skodje	ARKIV NR.:	REV.2 26.03.14 tn REV.3	SKALA 1 : 100
G.nr. 27 / Br.nr. 133	Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja	DATA DESIGN SYSTEM	Tegningsnr. 504 Prosj.nr 001 tor

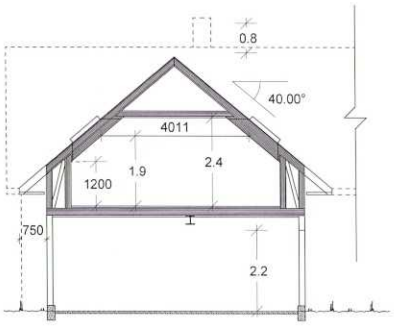
VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I

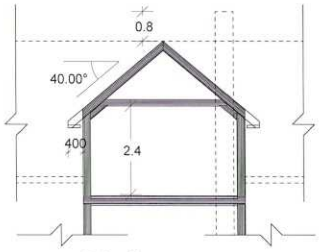


Snitt.

Isolasjon = 240 mm



Snitt utbygg/garasje.



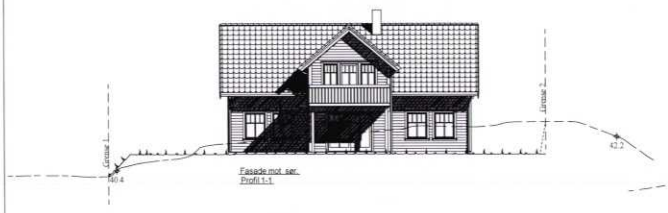
Snitt ark

MOTTATT
27 MAR 2014

VESTLANDS HUS	Tiltakshaver: Tommie Nylén og Synnøve Solevågseide Forhandler:		
Hustype: Spesial	Snitt	DATO 01.08.11 REV.1 05.03.14 tn REV.2 26.03.14 tn REV.3	TRYGGE HJEM
Byggeplassens adresse: Gamlevegen Grindvika, 6260 Skodje	ARKIV NR.:		SKALA 1 : 100
G.nr. 27 / Br.nr. 133	Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja	DATA DESIGN SYSTEM	Tegningsnr. 505 Prosj.nr. 001 tor

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.







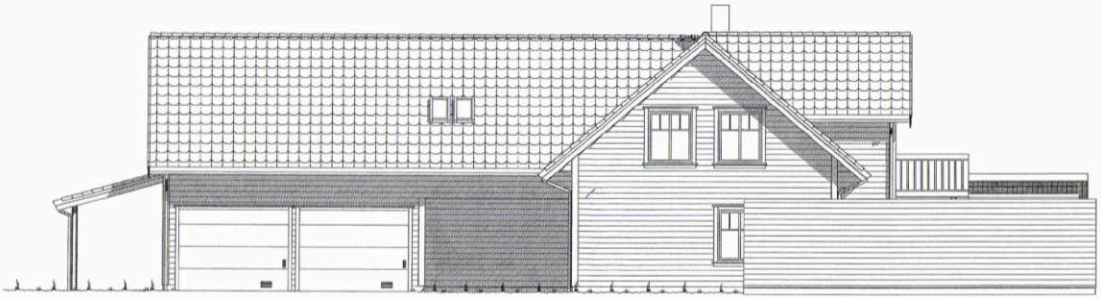


Terreng 10.07.14 TN

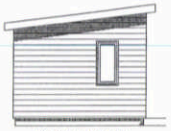
VESTLANDS HUS	Tiltakshaver: Tommie Nylén og Synnøve Solevågseide Forhandler:		
Hustype: Spesial		DATO 01.08.11 REV.1 05.03.14 tn	TRYGGE HJEM
Byggeplassens adresse: Gamlevegen Grindvika, 6260 Skodje	ARKIV NR.:	REV.2 26.03.14 tn REV.3 06.05.14 tn	SKALA 1 : 200
G.nr. 27 / Br.nr. 133	Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ?	DATA DESIGN SYSTEM	Tegningsnr. 511 Prosj.nr. 001 tor

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE VEST

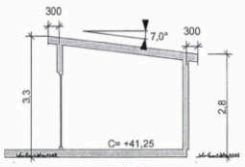


FASADE NORD

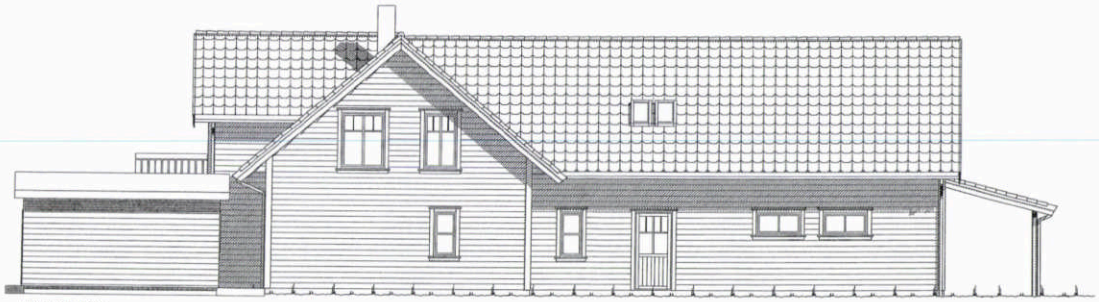
Ny Vinterhage - Gnr.27 Bnr 133



Fasade mot sør

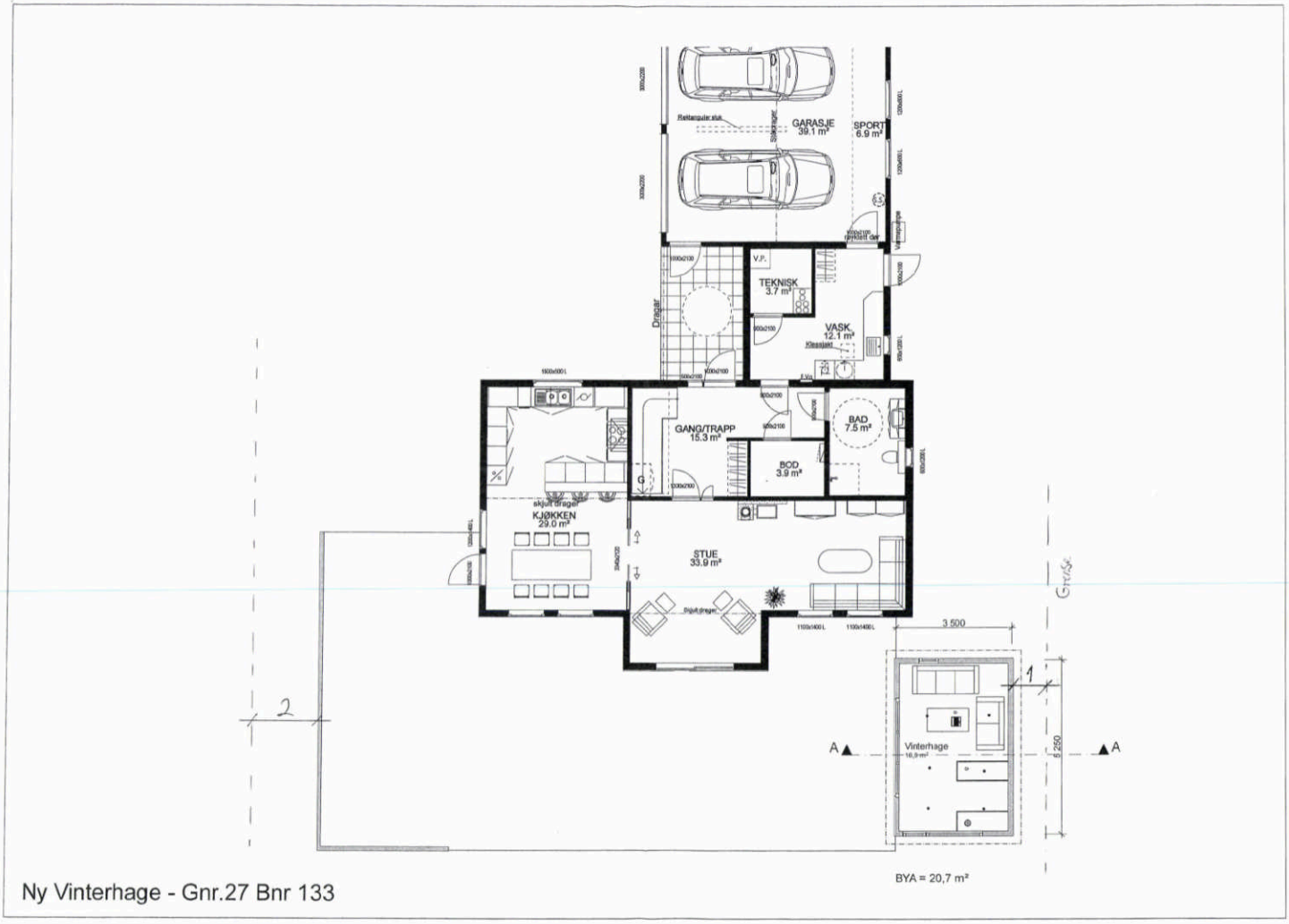


SNITT



FASADE ØST

Ny Vinterhage - Gnr.27 Bnr 133



Ny Vinterhage - Gnr.27 Bnr 133

BYA = 20,7 m²

Skodje kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningslova (pbl) av 27 juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 18/8603

Ansvarleg søkjar:
Tommie Nylen
Grindvikvegen 9 B
6260 Skodje

Tiltakshavar:
Tommie Nylen og Synnøve Solevågseide
Grindvikvegen 9B
6260 Skodje

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grindvikvegen 9 B	13	133		

Tiltak / bygg
Nybygg
Einebustad

Vedtaksdato	Saksnr
08.09.2018	

Dato for søknad om ferdigattest:	12.07.18

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset (jf pbl §20-1).

Merknader:
Ferdigattest er gjeven med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikkje gjeve opplysningar om at endringar i høve til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Det vert såleis føresett at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/ kommentarar i løyvet.

Til orientering: Skodje kommune har endra interne rutinar. Løyve vert sendt berre pr. e-post til søkjar og tiltakshavar i dei tilfella e-post er angitt. Papir vert berre sendt pr. post på førespurnad, eller til dei som ikkje har gitt opp e-post som kontaktinfo.

Stad	Dato	Underskrift
Skodje	08.09.2018	Bent Leite *Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, i samsvar med interne rutinar.*

Skodje kommune
Teknisk avdeling

Tommie Nylén
Grindvikvegen 9 B

6260 SKODJE

Delegert vedtak

Delegasjonsaksnr.:	99/19
Dato:	10.07.2019
Saksbehandlar:	Bent Leite
Arkivsak:	19/435 - 6 / 19/7145
Arkivkode:	L42

Gnr.27 Bnr.133 - Tommie Nylén - Oppføring av vinterhage

I medhald av delegert mynde til rådmannen, og vidare delegering til teknisk sjef er det gjort følgjande

VEDTAK:
I medhald av § 19-2 i plan og bygningslov vert dipensasjon frå utnyttingsgrad fastsett i føresegnene til arealdelen godkjent.

I medhald av §21-4 i Plan- og bygningslov vert byggemeldinga godkjent på følgjande vilkår:

1. Utestua må plasserast som vist på situasjonsplan journalført 26.05.19 med minste avstand til nabogrense på 1 meter.
2. Bygninga kan ikkje takast i bruk før det er gitt ferdigattest, jf § 20-10
3. Det skal betalast sakshandsamingsgebyr etter gjeldande regulativ, jf § 33-1

I medhald av § 21-4 4. ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket.

Dette vedtaket kan påklagast til fylkesmannen i Møre og Romsdal innan 3 veker frå meldinga om vedtaket er motteke i samsvar med Forvaltningslova § 28.

Eventuell klage bør grunngjevast, og skal sendast Skodje kommune, 6260 Skodje, til førebuande handsaming.

Nærare opplysning om framgangsmåte ved klage er teke inn i vedlegg til meldinga om vedtaket.

SAKSDOKUMENT:

Søknad om dispensasjon/løyve til tiltak datert 26.05.19 vedlagt:

1. Nabovarsel- Opplysninger og gjenpart
2. Situasjonskart
3. Teikningar av plan, snitt og fasader

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden omfatter oppføring av ein vinterhage som vert plassert i det søraustlege hjørnet av eigedomen. Vinterhagen har eit bebygd areal på 20,7 m^2 og vert plassert 1 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 27 bnr. 134. Vinterhagen vil gi ei auke på BYA til 27,4 %.

Berørte naboer er blitt varsla i samsvar med reglane i pbl § 21-3. Det er ikkje registrert merknader.

VURDERING:

Dispensasjon
Reguleringsplanen mangler føring på grad av utnytting. I følgje føresegnene til kommuneplanen sin arealdel skal maksimal BYA vere 27%.

Søknad om dispensasjon er sendt på høyring til fylkesmannen og fylkeskommunen. Ingen av høyringspartane har merknader i saka.

Teknisk sjef gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon frå føresegnene til areraldelen.

Byggesak
Utestua må plasserast som vist på situasjonsplan journalført 26.05.19 med minste avstand til nabogrense på 1 meter.

Frode Helland
teknisk sjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ikkje signatur.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 527	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grindvikvegen 9B 6260 SKODJE			
Annen info:				

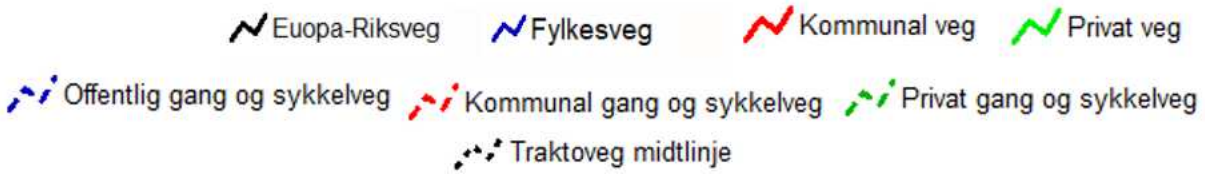
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Grenselinje nøyaktig måling
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Kumlokk	Veg	Trapp
Svømmebasseng	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Lekeplass
Sport- og idrettsplass	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

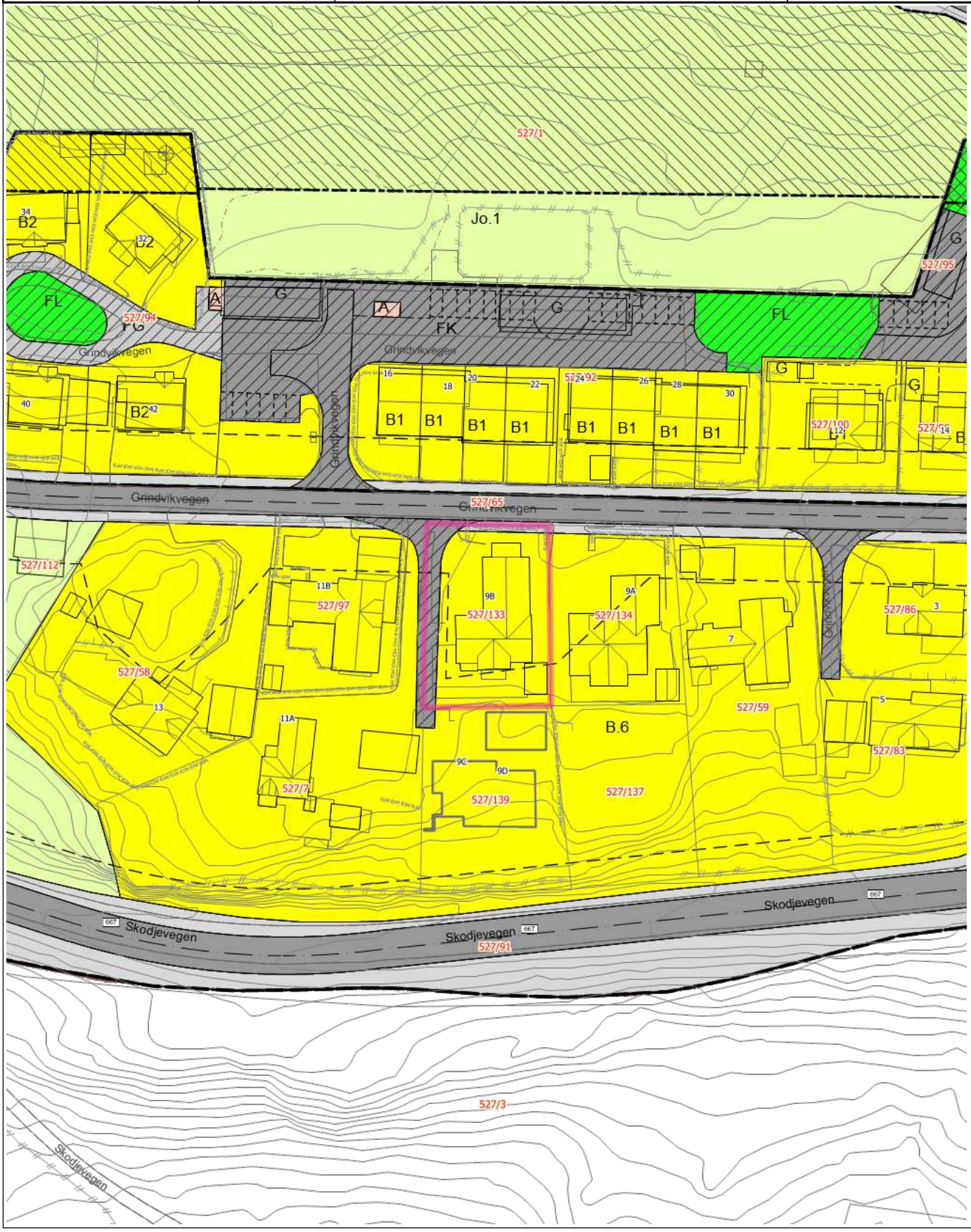
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 527	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grindvikvegen 9B 6260 SKODJE			
Annen info:				

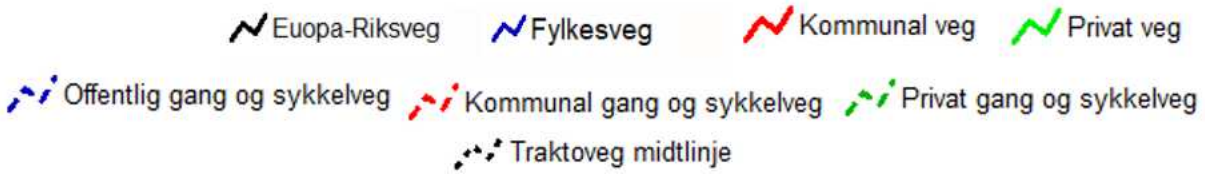
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kanal og grøft
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass
- Felles garasjeanlegg
- Annet fellesareal
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

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	

207

Skodje kommune
6260 SKODJE

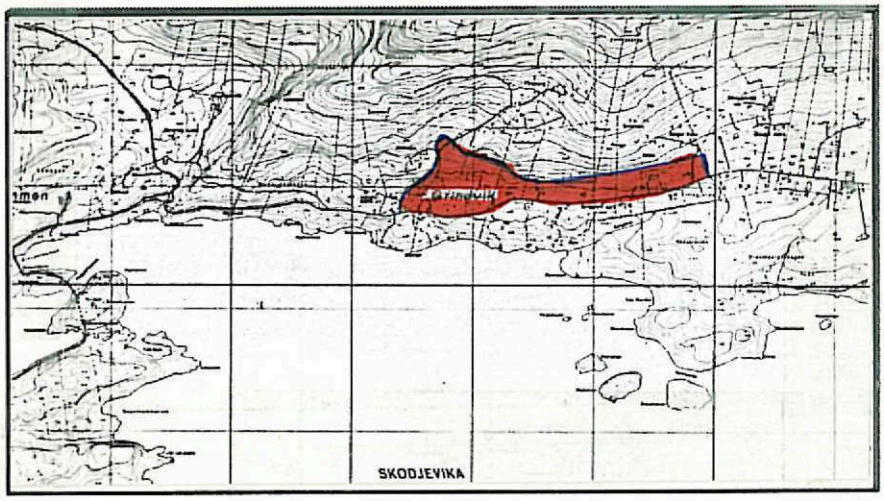
Reguleringsplan for

GRINDVIK-BERGET

Skulekrins : Skodje
Kommune : 1529 Skodje
Kartteikning: -
Arkiv : 504

REGULERINGSFØRESEGNER

Dataarkiv : RF_GRINDVIK/WP:FELLES



Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist på tilhøyrande plankart, og avgrensningane er slik:

- mot aust: til steingarden mellom gnr.25 bnr.1 og gnr.25 bnr.3 i Berget,
- mot sør : fylkesvegen (midlertidig riksveg rv-661),
- mot vest: vegen til Ytreberget,
- mot nord: høgspentlina - i vest dessutan eit areal nord for lina.

---ooo000ooo---

			endra:
Handsama i HTS	: 11.6.86	2911.89	15.08.90
Vedtatt i HTS	: 1.7.87	17.1.90	3.10.90
Godkj av komm.st.	: 9.2.88	13.2.90	30.10.90

§1 - Generelt.

Dei følgjande reguleringsføresegnene gjeld for det området som i planen er vist innafor den oppgitte reguleringsgrensa.

§2 - Reguleringsføremål.

Innafor planområdet er det i samsvar med §§25 og 26 i bygningslova avsett følgjande føremål:

A - BYGGEOMRÅDE
- område for bustader
- område for konsentrert busetnad

B - LANDBRUKSOMRÅDE
- område for jordbruk

C - TRAFIKKOMRÅDE
- offentleg køyreveg
- offentleg gangveg

D - FRIOMRÅDE
- leikeplass
- park

E - FAREOMRÅDE
- høgspentline

F - FELLESOMRÅDE
- felles avkøyrsle

§3 - Byggehøgder.

Bustader kan innafor planområdet oppførast i inntil 4 x ½ etasje med ei total høgd på 9,0 meter over ferdig planert terreng.

Ein viser elles til kap. 26:22 i byggeforskriftene.

§4 - Parkering.

For bustadtomter skal det på eigen grunn vere parkeringsplass for 2 bilar.

§5 - Krav til situasjonsplan m.m.

Med søknad om byggjetillatelse skal det følgje situasjonsplan som viser plassering av bygg, avkøyrsle og tilpassing til eksisterande terreng.

Tatt inn ved endring 30.10.90:
Før utbygging av område Bk.1 skal det utarbeidast ein bebyggelsesplan for godkjenning i bygningsrådet.

På bebyggelsesplanen for område Bk.1 - eller del av dette - skal det visast areal for sandleikeplass tilsvarande minst 7m² pr bustadeining. Dette skal vere opparbeidt når det vert gjeve bruksløyve.

§6 - Materialval, form og farge.

Ved handsaming av byggemelding skal bygningsrådet sjå til at bygningane får materialval, form og farge som høver godt til eksisterande terreng.

§7 - Garasjer.

Garasjer skal helst oppførast som tilbygg til - eller innbygt i - bustadhuset.
Bygningsrådet kan - der tilhøva ligg til rette for det - gi løyve til frittliggande garasje.

Garasjen skal teiknast inn på situasjonsplan som skal følgje søknaden om byggeløyve for bustadhuset, sjølv om den ikkje skal oppførast samstundes med dette.

Garasjene skal tilpassast bustadhusa i form, farge og materialval.

Bygningsrådet kan tillate at garasje vert plassert inntil 5 meter frå regulert vegkant.

§8 - Takform.

Alle bustadhus skal ha mønetak med takvinkel mellom 18° og 35°.

§9 - Bygningar innafor leikeområda.

Innafor dei friområda som er avsett til leikeplass kan det førast opp leikeinnretningar og mindre bygningar som leskur og rom for leikereiskap.

Trafo-kioskar kan om nødvendig også plasserast innafor dei same områda.

§10 - Gjerde og beplantning.

Bygningsrådet kan tillate at det vert oppført gjerde eller beplantning mot offentleg veg.

For bustadområda må gjerde eller beplantning ikkje overstige 1 meters høgde.

For leikeplassane må gjerde eller beplantning ikkje overstige 1,5 meters høgde.

Gjerda sine plasseringar, konstruksjonar og fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan forlange at beplantning blir fjerna eller trimma dersom den verkar sjenerande på den offentlege ferdsel.

§11 - Unntak.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan - når særlege grunnar talar for det - verte tillatne av bygningsrådet innafor ramma av føresegnene i bygningslov, byggeforskrift eller bygningsvedtektene for Skodje kommune.

§12 - går ut (etter endringa 30.10.90).

§13 - Tomt nr.3, tiltak mot steinsprangfare.

Før tomt nr.3 kan bebyggast må det ligge føre vurdering frå fylkesgeologen vedkomande steinsprangfaren. Eventuelle krav om sikring må imøtekomast ved utbygginga.

LITT INFORMASJON OM GRINDVIK-BERGET.

Plassering.

Grindvika og Berget ligg mellom Straumen (jfr. Strumsbruene/Skodjebruene) og Skodje sentrum - midtvegs mellom bruene og Korsvegen.

Utstrekning.

Det området som denne reguleringsplanen dekkjer, strekkjer seg over ei lengde på 1.200 meter mellom riksveg 661 og høgspentlina (dvs breidde stort sett på 70-80 meter).

Arealbruk.

På planen er det regulert inn 45 nye bustadtomter, i tillegg til dei 18 bebygde tomtene. Tomtestorleiken varierer frå 750 kvm og oppover.
I tillegg er det regulert inn eit 12,6 daa stort areal for meir konsentrert bebyggelse.

Planen inneheld dessutan 5-6 friområde (m.a. leik), i tillegg til større jordbruksareal.

Terrenget.

Området ligg sørvendt til, med utsikt over Skodjevika, Valle, Svorta og Straumen.
Terrenget har ei halling på mellom 1:3 og 1:6.

Skuleveg.

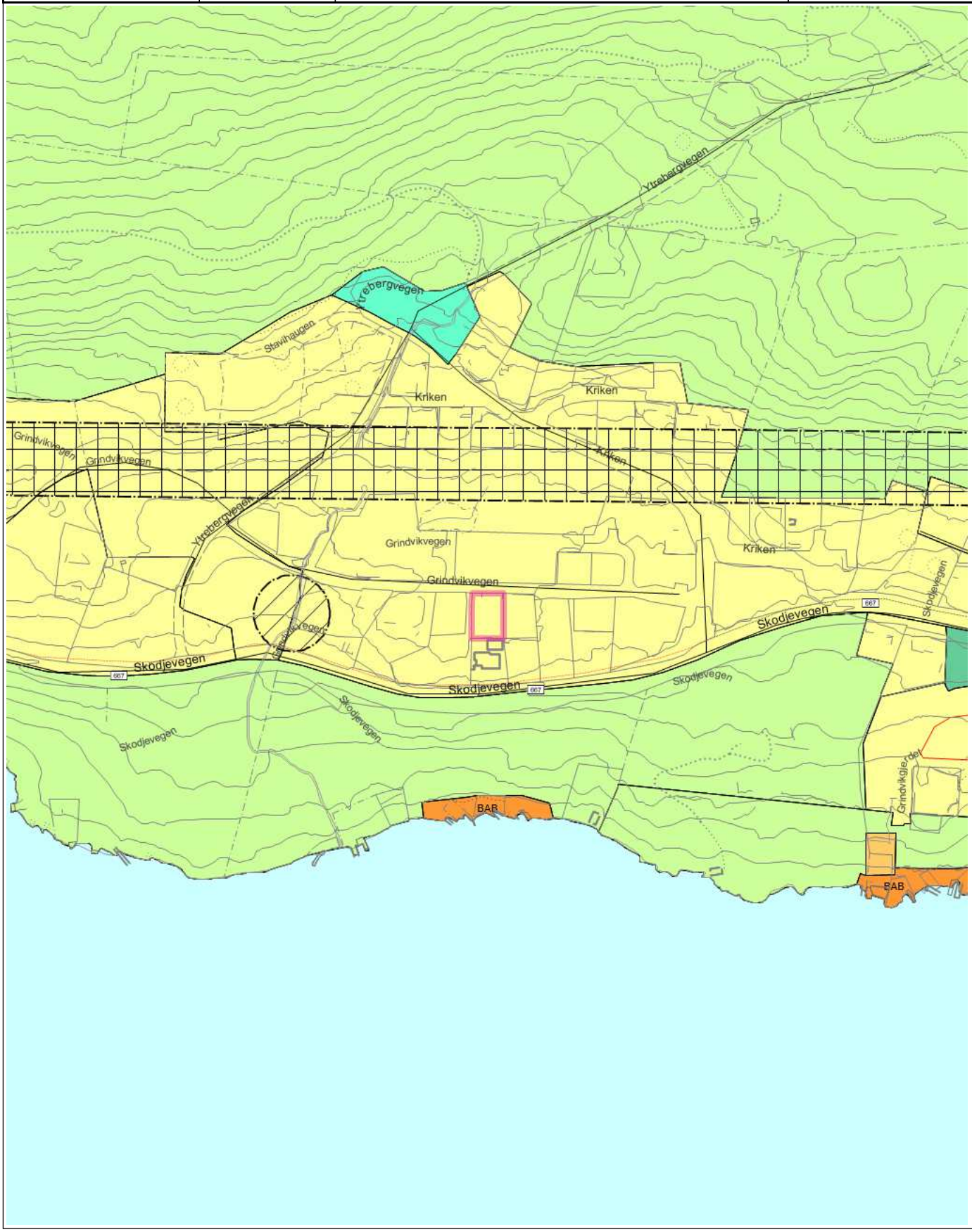
Avstanden mellom feltet og ungdomsskulen er 500 - 1.700 meter - utbygt med gang- og sykkelveg.
Avstanden til barneskulen er 1.200 m meir. Det er politisk vedtak på at barneskulen skal flyttast ut til der ungdomsskulen ligg.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 527	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grindvikvegen 9B 6260 SKODJE			
Annen info:				

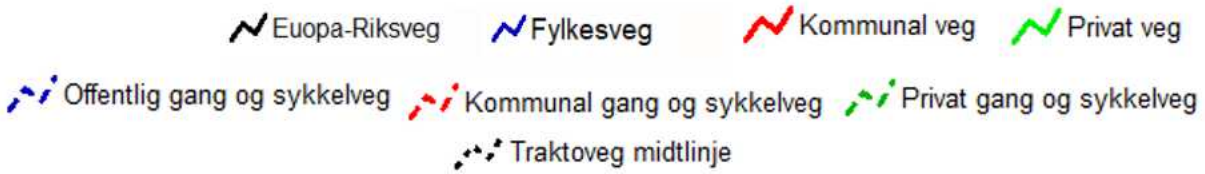
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter andre lover
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Blågrønnstruktur
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

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:
Grindvikvegen 9B, 6260 Skodje
Gnr. 527, Bnr. 133, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251132

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.
