PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

NYMARKTUNET 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelrapport

Seksjonering

Byggetegning

Ferdigattest

Kart

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Reguleringsbestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYMARKTUNET 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 27.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nymarktunet 9, 6260 SKODJE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 514 BNR 261 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VALLE

Verdivurdert til

4 280 000

-	4 280 000	39 630
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	7 m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Tomt					598 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Verslehøgda 7				09.04.2021	2 950 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**40 116**
	86 m²	2007	570 m²	3 sov						
2	Nymarktunet 5				19.12.2023	4 300 000	**4 225 000**	0	4 225 000	**30 396**
	139 m²	2017	1 261 m²	3 sov						
3	Nymarktunet 11				22.11.2018	3 250 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**31 553**
	103 m²	2017	677 m²	3 sov						
4	Nordigardsvegen 10				24.03.2023	3 990 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**39 640**
	111 m²	2018	788 m²	3 sov						
5	Nymarktunet 5				23.05.2023	3 950 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**31 295**
	139 m²	2017	1 261 m²	3 sov						
6	Nymarktunet 5				31.07.2025	4 500 000	**4 475 000**	0	4 475 000	**32 194**
	139 m²	2017	1 261 m²	3 sov						
7	Nymarktunet 13				07.08.2019	3 250 000	**3 230 000**	0	3 230 000	**31 359**
	103 m²	2017	548 m²	3 sov						

Entre med fliset gulv og elektriske varmekabler. Det er montert skyvedørsgarderobe med delvis speildør for god oppbevaring av yttertøy og sko. Videre kommer du til en romslig gang med plass til oppbevaringsmøbler.

Kjøkkenet har innredning med lyse glatte fronter. Det er benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er montert vannbestandig plate på vegg under overskap med belysning. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Stuen har fin størrelse med god plass. Åpen stue og kjøkkenløsning. Det er gulvoverflater av laminat, og på veggene er det malt trepanel. Innvendig tak har himlingsplater og ledspotter. Det er utgang til en nordvestvendt terrasse. Det er store vindusflater som

slipper inn fint med ettermiddagslys.

Boligen har 3 soverom. Romslig hovedsoverom med et areal på ca. 12.4 kvm. Det er montert garderobeskap for god klesoppbevaring. Soverom nr 2 med et areal på ca. 9,5 kvm. Soverom nr 3 har et areal på ca. 11,7 kvm. Alle rommene har de samme fine overflatene med laminatgulv og malt trepanel på veggene. Innvendig tak har hvite himlingsplater. Alle vindusflatene vender mot sørøst.

Vaskerommet har veggoverflater med malte plater. Taket med himlingsplater. Gulvet er flislagt med sokkelflis opp langs vegg Elektriske varmekabler i gulv. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Praktisk innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Badet har baderomsplater på veggene og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler i gulvet. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet har innredning med nedfelt servant, det er veggmontert toalett og dusjvegger i glass med innfellbare dører. Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Toalettrom med flislagt gulv, innvendige vegger kledd med malte panelplater og innvendig tak av himlingsplater. Det er montert innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett. Det er avtrekk via balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør. Rommet er ikke søkt bruksendret fra bod til wc.

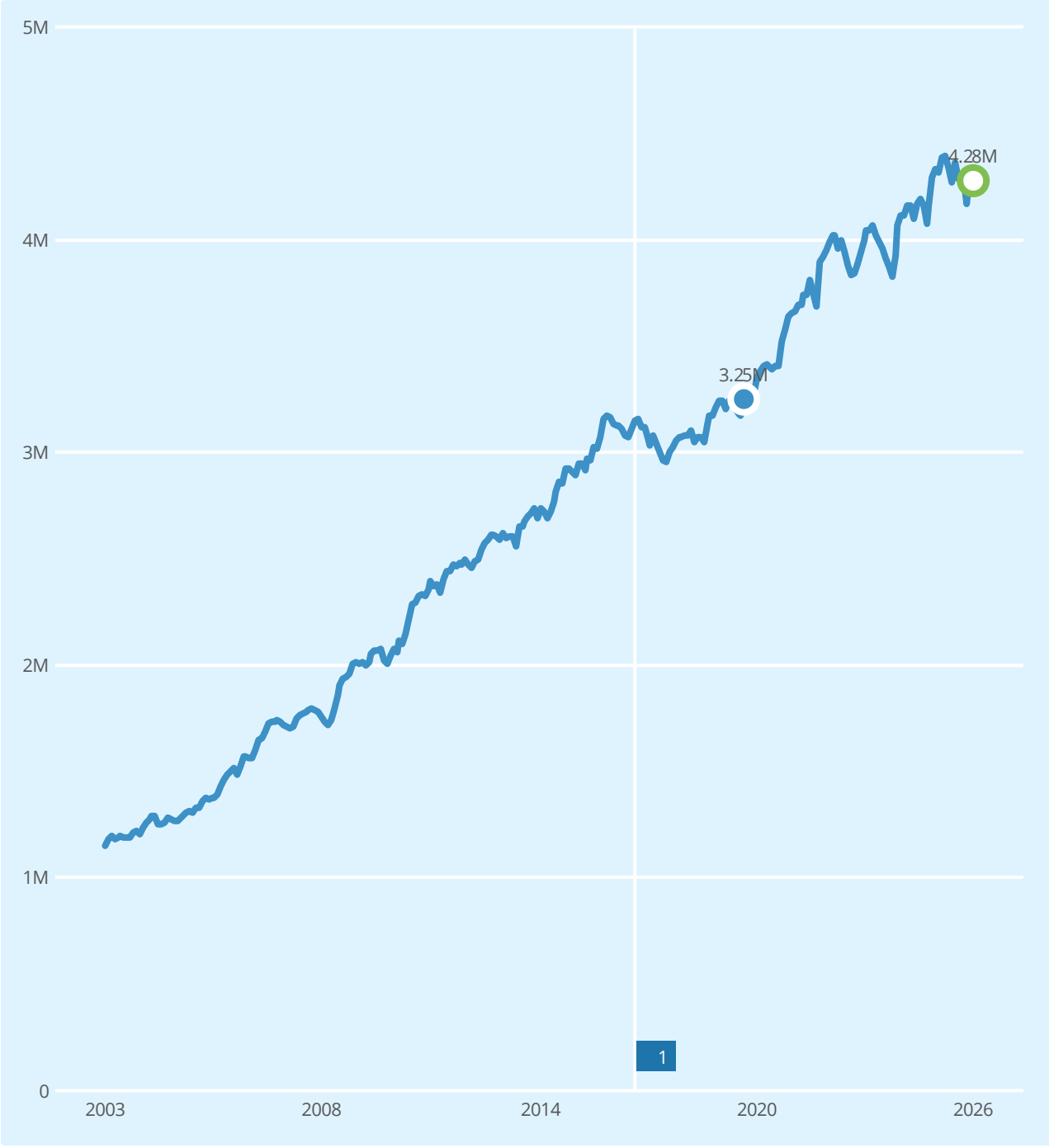
Parkering gjøres lettvint i carport og på egen tomt. El-bil lader er montert. Tilkomst til sportsbod fra carport.

–
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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.09.2019	15.01.2020	27.02.2020	3 250 000	3 250 000	0	3 250 000

Tomannsboliger til salgs i 6260 SKODJE nå

5
tomannsboliger til salgs

5.1M

4 846 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

124
dager

Tomannsboliger solgt i 6260 SKODJE siste 9 mnd

16
tomannsboliger solgt

3 964 000 Prisantydning i snitt

3 958 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

70
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 630 Nymarktunet 9 Totalpris 4 280 000

37 881 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

31 043 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nymarktunet 9 , 6260 SKODJE

ÅLESUND kommune

gnr. 514, bnr. 261, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1104 **Referansenummer:** VZ1200

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52601533

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

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av asfaltpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Platting mot nord oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Ubehandlet rekkverk med liggende spiler og håndrekke i tre.
Det er levegg med liggende kledning mot øst.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.
Eier opplyser at laminatgulv er skiftet på stue/kjøkken og i gang i 2022.

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

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert på stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er montert sentralstøvsuger med uttak i sportsbod og inne i boligen.
Sentralstøvsuger er lokalisert på sportsbod.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har malte plater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt med sokkelflis opp langs vegg.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +18 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

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

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +27 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

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

KJØKKEN Gå til side

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

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

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, innvendige vegger kledd med malte

Beskrivelse av eiendommen

panelplater og innvendig tak av himlingsplater.
Det er montert innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er lokalisert på vaskerom.
Ifølge eier er filter på balansert ventilasjon skiftet 2 ganger i året.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med ekspansjonstank og er lokalisert på vaskerom.
Ekspansjonstank til varmtvannstank er opplyst til å være skiftet i 2025 men produksjonsår er 2022.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.
Skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2018.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå og det er lagt drenerende masser rundt boligen.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Forstøtningsmur mot vest er av betongstein.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, belegningsstein og plenarealer mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Rom som er markert som "Bod" på byggemeldte tegninger datert 12.01.2016 er idag nyttet som toalettrom og vaskerom.

Dette er ansett som er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Carport

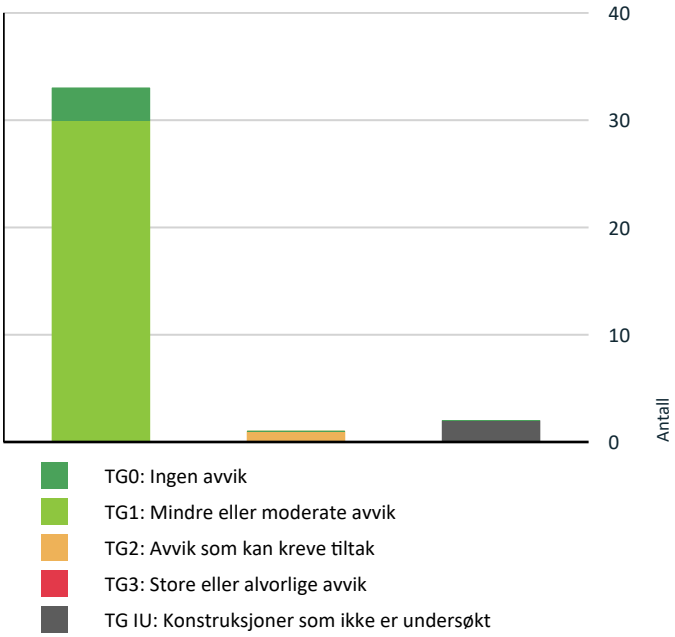
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Basert på byggemeldte tegninger datert 12.01.2016.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

På bærende stolpe ved platting er det registrert tydelig opptrekk av fuktighet grunnet manglende vedlikehold.
Nedre del av stolpe fremstår som værslitt.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på informasjon i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Lagt ny laminat på gulv kjøkken ,stue og gang.
2021	Modernisering	Fotstøtningsmur mot vest.
2021	Modernisering	Lagt belegningsstein langs husvegg mot mot vest.
2022	Modernisering	Ny oppvaskmaskin og platetopp.
2022	Modernisering	Garderobeskap i gang.
2024	Modernisering	Montert el-billader

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

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

Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

På bærende stolpe ved platting er det registrert tydelig opptrekk av fuktighet grunnet manglende vedlikehold.
Nedre del av stolpe fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

• Andre tiltak:

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Det må påregnes vedlikehold av bærende stolpe, ytterligere undersøkelser er anbefalt.



Manglende musebånd og lufting av bordkledning mot sør.



Fuktskade i bærende stolpe ved platting.



Situasjonsbilde.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Hovedinngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkongdør

Tilstandsrapport

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting mot nord oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Ubehandlet rekkverk med liggende spiler og håndrekke i tre.

Det er levegg med liggende kledning mot øst.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.

Eier opplyser at laminatgulv er skiftet på stue/kjøkken og i gang i 2022.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert på stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Det er montert sentralstøvsuger med uttak i sportsbod og inne i boligen.

Sentralstøvsuger er lokalisert på sportsbod.

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger er lokalisert på sportsbod.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis opp langs vegg.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +18 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk ved varmtvannstank

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +27 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0vekt%

Tilstandsrapport

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



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, innvendige vegger kledd med malte panelplater og innvendig tak av himlingsplater.
Det er montert innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

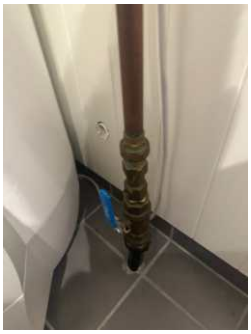
TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Rørskap er lokalisert på vaskerom.



Hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er lokalisert på vaskerom.

Ifølge eier er filter på balansert ventilasjon skiftet 2 ganger i året.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med ekspansjonstank og er lokalisert på vaskerom.

Ekspansjonstank til varmtvannstank er opplyst til å være skiftet i 2025 men produksjonsår er 2022.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.
Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring for nybygg datert 11.01.2017, arbeid utført av Eidsnes Elektro as.
Samsvarserklæring for montasje av stikk, lys i sportsbod og montasje av El-billader datert 25.09.2024, arbeid utført av Skåren Elektro as.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskap er lokalisert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018.

Tilstandsrapport

Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå og det er lagt drenerende masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer, fundamentering av grunnmur er ukjent.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot vest er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, belegningsstein og plenarealer mot vest.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Parkering og lagring

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på informasjon i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med ringmur av betong.
- Bindingsverksvegger med liggende malt kledning og liggende spiler mot vest.
- Pulttak med sperrer av tre, belagt med asfaltpapp.
- Innlagt strøm.
- Innvendige vegger kledd med treplater.
- 2 stk ytterdører

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

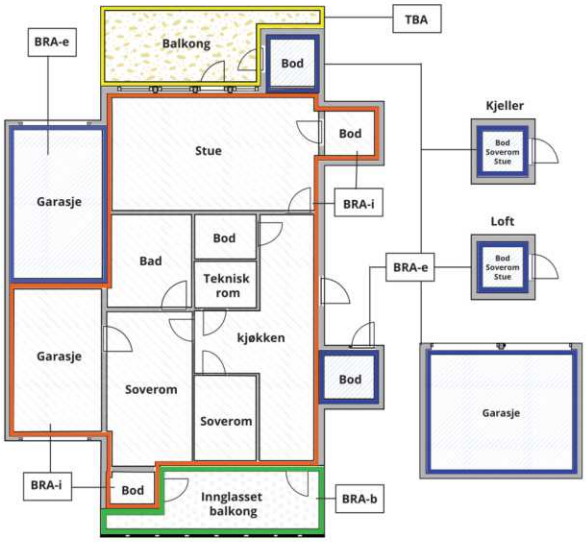
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	108			108	65
SUM	**108**				**65**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bad, toalettrom, stue/kjøkken		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Terrasse og balkongareal (TBA) omfatter platting på 65kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom som er markert som "Bod" på byggemeldte tegninger datert 12.01.2016 er idag nyttet som toalettrom og vaskerom.

Dette er ansett som er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "Tilbygg/modernisering"

Carport

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

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod i carport på 7kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 12.01.2016.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Olav Amund H Myklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	514	261		2	598 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nymarktunet 9

Hjemmelshaver
Myklebust Olav Amund Hjeltereie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av to-mannsbolig med flott beliggenhet i et rolig og etablert område, kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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 frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel, forstøtningsmur i betong og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	25.02.2026		Gjennomgått	80	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	23.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	27.02.2026	Revidert rapport etter kunde har utbedret avvik.
3	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VZ1200

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.
313251186

Selger 1 navn
Olav Amund H Myklebust

Gateadresse
Nymarktunet 9

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7271557

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: 313251186

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av ekspansjonskar på VVB.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Monteringa av fordeling i bod, samt montering av elbil lader og stikkontakter.

Arbeid utført av: Skåren 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec go

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

Document reference: 313251186

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251186

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: 313251186

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Amund Myklebust	94ef7ee46c392239e9c43 545ce077eb51095d2c6	18.02.2026 11:00:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251186

- 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 **Nymarktunet 9, 6260 SKODJE**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264210**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300569110**
Gårdsnummer **514**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **147,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **141,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 791 kWh**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1508 - ÅLESUND
Gårdsnummer: 514
Bruksnummer: 261

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.02.2026 kl. 13:32
Produsert av: Kirsti Haga

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.12.2016
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 514 / 261 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 275,2 m2	
Beregna areal for 514 / 261 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1508 - 514 / 261 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 1508 - 514 / 261 / 0 / 2			1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	1508 - 514/261 1507 - 514/261 1508 - 514/261/0/1 1507 - 514/261/0/1 1508 - 514/261/0/2 1507 - 514/261/0/2		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	1507 - 514/261 1529 - 14/261 1507 - 514/261/0/1 1529 - 14/261/0/1 1507 - 514/261/0/2 1529 - 14/261/0/2		
Grensejustering	27.11.2017			1529leb	13.12.2017
Oppmålingsforretning/grensejustering	Jnr.62/17 A 17/1146	Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1529 - 14/261 1529 - 14/262 1529 - 14/3 1529 - 14/6	Arealendring -40,2 40,3 0 0	
Seksjonering	05.11.2017	Tinglyst	20.12.2017	1529leb	13.12.2017
Seksjonering	Jnr.64/17 A 17/1143	Rolle Avgiver Mottaker Mottaker Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1529 - 14/261 1529 - 14/261/0/1 1529 - 14/261/0/2 1529 - 14/3 1529 - 14/6 1529 - 14/218 1529 - 14/246 1529 - 14/262	Arealendring -1 275,2 677,2 598 0 0 0 0 0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.11.2016	Tinglyst	22.12.2016	1529leb	15.12.2016
Oppmålingsforretning	jnr.61/16	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1529 - 14/6	-1 315,4	
	A 16/1117	Mottaker	1529 - 14/261	1 315,4	
		Berørt	1529 - 14/3	0	
		Berørt	1529 - 14/218	0	
		Berørt	1529 - 14/246	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.12.2016	Tinglyst	22.12.2016	1529leb	16.12.2016
Oppmålingsforretning	jnr.62/16	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1529 - 14/6	-1 177,3	
	A 16/1117	Mottaker	1529 - 14/262	1 177,3	
		Berørt	1529 - 14/3	0	
		Berørt	1529 - 14/261	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nymarktunet	52014	9						Nei
						Grunnkrets	1108	Valle	
						Stemmekrets:	7	Skodje	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08040902	Skodje	
				6930034	380464	Postnr.område:	6260	SKODJE	
						Tettsted:	6142	Valle	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nymarktunet	52014	11						Nei
						Grunnkrets	1108	Valle	
						Stemmekrets:	7	Skodje	

EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08040902	Skodje
6930036	380470		Postnr.område:	6260	SKODJE
			Tettsted:	6142	Valle

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 569 110		Bebygd areal:	147,8	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	115	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	08.07.2016
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.02.2017
	Nord: 6930037	Øst: 380463	Bruksareal totalt:	115			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	119	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	08.01.2018
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	119	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	115	0	115	119	0	119

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
52014 Nymarktunet 9	H0101	Bolig	115	4	Kjøkken	1	1	514/261/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	060375	HUNVIK VIDAR		NORDIGARDSVEGEN 1 6260 SKODJE

Bygningsnr:	300 569 115		Bebygd areal:	147,8	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	115	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	08.07.2016
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.02.2017
	Nord: 6930039 Øst: 380473		Bruksareal totalt:	115			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	119	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	08.01.2018
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	119	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	115	0	115	119	0	119

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
52014 Nymarktunet 11	H0101	Bolig	115	4	Kjøkken	1	1	514/261/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	060375	HUNVIK VIDAR		NORDIGARDSVEGEN 1 6260 SKODJE

Bygningsnr:	300 739 869		Bebygd areal:	49,5	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	23.04.2019
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	46,8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.04.2019
	Nord: 6930049 Øst: 380479		Bruksareal totalt:	46,8	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	17.12.2020
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	46,8	46,8	0	0	0

Bruksenheter

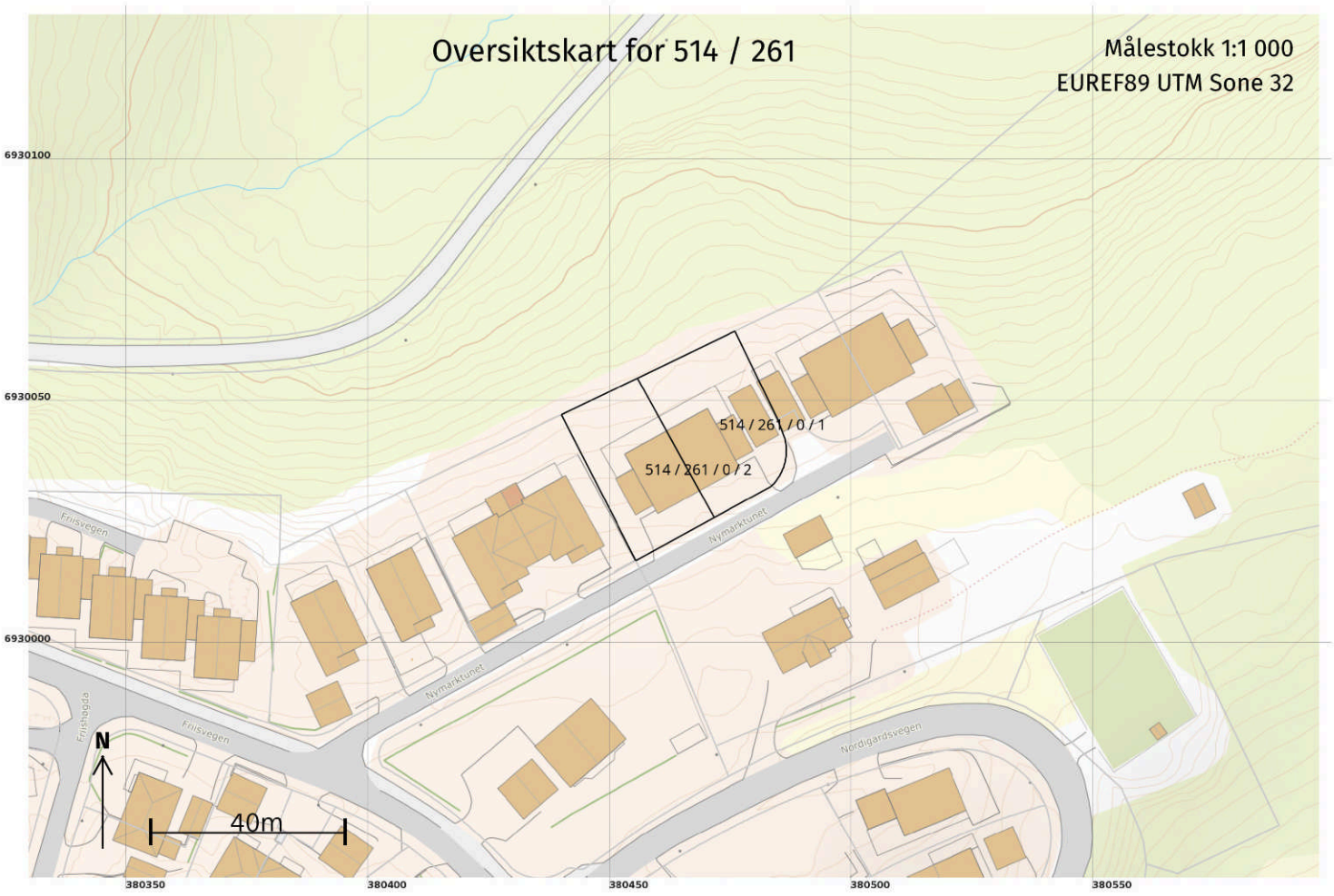
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	514/261/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	250462	MAUREN JAN ROGER		NYMARKTUNET 11 6260 SKODJE

Oversiktskart for 514 / 261

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1408599/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-26 15:21
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602235161
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980454	SKODJE KOMMUNE	Rådhuset, Niusvegen 1, 6260 SKODJE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
060375	HUNVIK VIDAR		NORDIGARDSVEGEN 1, 6260 SKODJE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1529	14	261

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1529	14	261	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja
1529	14	261	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1408599 Tinglyst: 15.12.2017
STATENS KARTVERK

Returneres til

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1529	SKODJE	14	261		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
060375[redacted]	Vidar Hunvik	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst[7]

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

Dato	Partenes underskrift
28/11-17	Vidar Hunvik

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hålsjem den 28/11-17	Vidar Hansen	

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

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

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

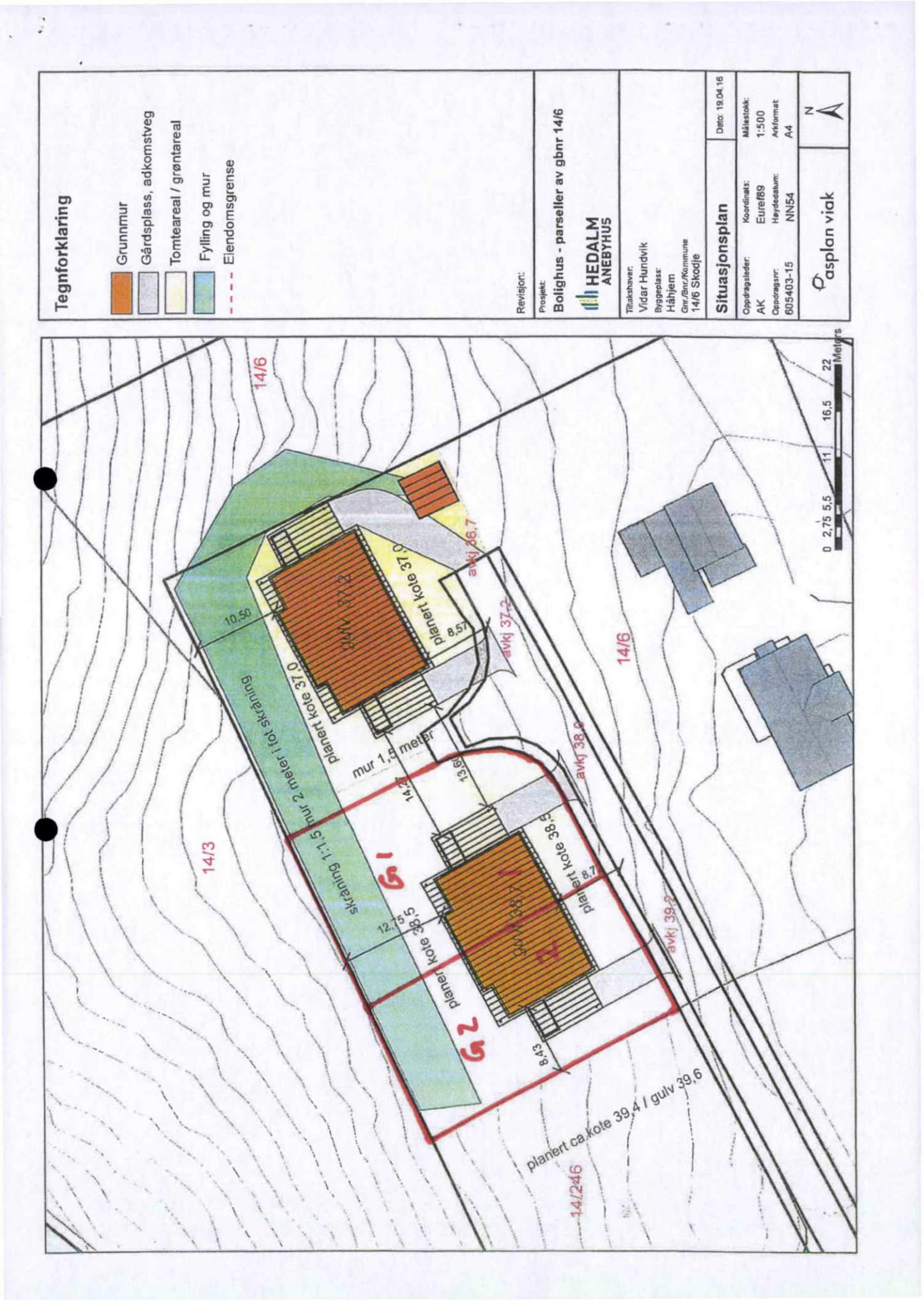
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
14	261			**kommune**

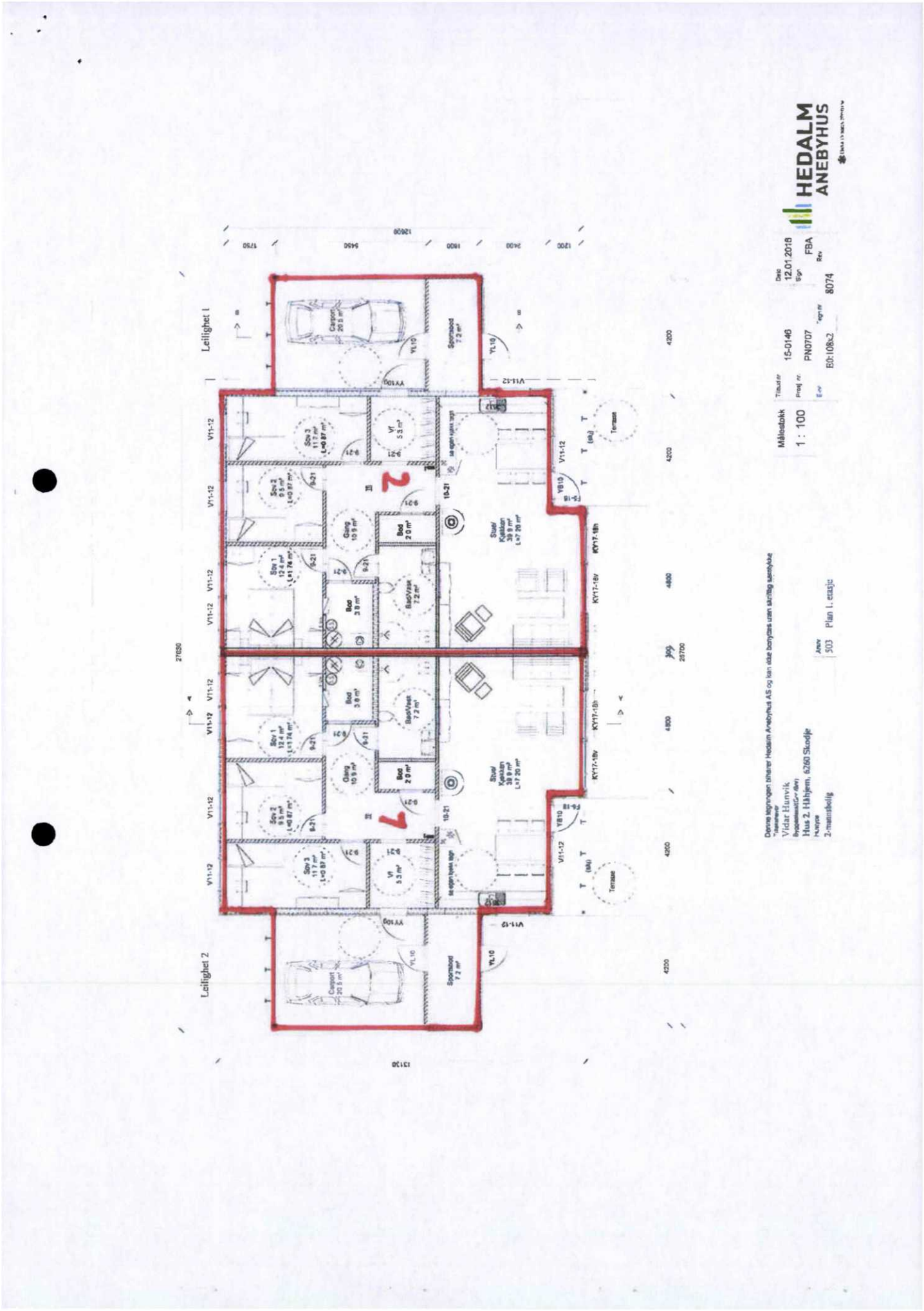
Sted og dato	Stempel og underskrift
Skodje 13/12-17	SKODJE KOMMUNE Teknisk avd.

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
28/11	Vidar Hanvik


Tegnforklaring
Grunnmur
Gårdsplass, adkomstveg
Tomteareal / grøntareal
Fylling og mur
Eiendomsgrense
Revisjon:
Prosjekt:
Boligbus - parseller av gbnr 14/6
HEDALM
ANEBYHUS
Tiltakshaver:
Vidar Hundvik
Byggeplass:
Håhjem
Gnr./Bnr./Kommune
14/6 Skodje
Situasjonsplan
Dato: 19.04.16
Oppdragsleder:
AK
Oppdragsnr:
605403-15
Koordinats:
Euref89
Høydedatum:
NN54
Målestokk:
1:500
Arkformat
A4
asplan viak
N
0 2,75 5,5 11 16,5 22 Meters
14/6
14/3
14/246
planert kote 37,0
10,50
gulv 37,2
avkj 36,7
8,57
avkj 37,2
skråning 1:1, 1,5 mur 2 meter i fot skråning
mur 1,5 meter
13,6
14,2
G1
avkj 38,0
planert kote 38,5
8,7
12,15
38,5
G2
gulv 38,4
avkj 39,2
8,43
planert ca kote 39,4 / gulv 39,6


HEDALM
ANEBYHUS
Leilighet 1
Leilighet 2
Målestokk
1 : 100
Vidar Humvik
Hus 2. Håhjem, 6260 Skodje
2-roms bolig
Plan 1. etasje



Tegnforklaring

- Grunnmur
- Gårdsplass, adkomstveg
- Tomteareal / grøntareal
- Fylling og mur
- Eiendomsgrense

Revisjon:

Prosjekt:
Bolighus - parseller av gbnr 14/6

HEDALM ANEBYHUS

Tiltakshaver:
Vidar Hundvik
Byggeplass:
Håhjem
Gnr./Bnr./Kommune
14/6 Skodje

Situasjonsplan | Dato: 19.04.16

Oppdragsleder:	Koordinats:	Målestokk:
AK	Euref89	1:500
Oppdragsnr:	Høydedatum:	Arkformat:
605403-15	NN54	A4

asplan viak

N

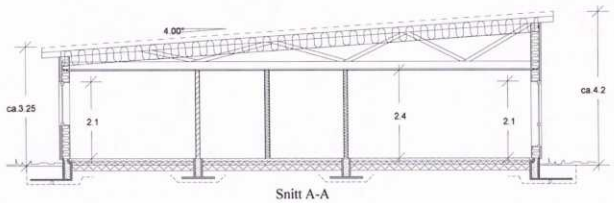
Etasjemålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.



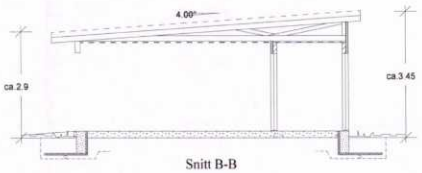
BRA = 115 m² pr. leilighet
BYA = 149.8
BTA = 119 m²

Volum pr. bolig

	VOLUM
Hovedplan	259.00
Sum	259.00



Snitt A-A



Snitt B-B

Areal pr. bolig

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	107.8	27.7	135.5	102.0
SUM :	107.8	27.7	135.5	102.0

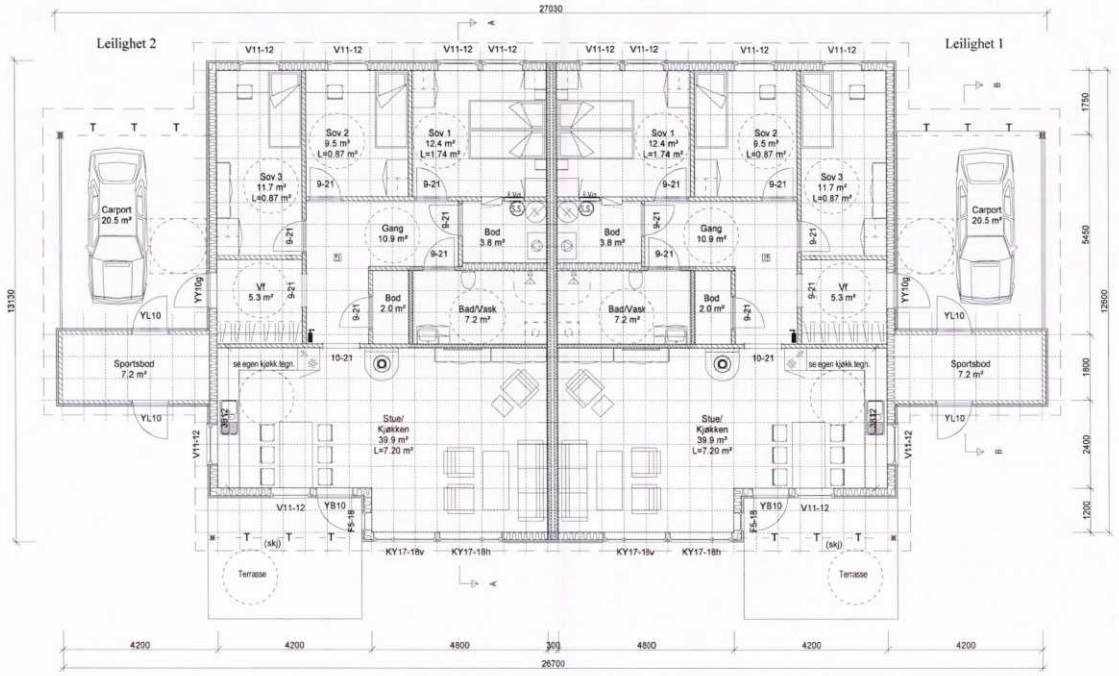
Arealberegninger i hht. NS 3940		Bebygd areal (BYA)		
		BYA for bygning	Åpent overbygd areal og carport	Sum BYA
BYA :	(totalt)	254.6	54.2	308.8

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:		Målestokk	Tilbud nr:		Dato:
Vidar Hunvik		1 : 100	15-0146		12.01.2016
Byggeplass/(Gnr./Bnr)			Prosj. nr.		Sign.:
Hus 1, Håbjem, 6260 Skodje			PN0706		FBA
Hustype:	Arkivnr.		E-nr. :	Tegn.nr.:	Rev.:
2-mannsbolig	501	Snitt - arealer - perspektiv	E0:108x2	8028	

HEDALM ANEBYHUS

DATA DESIGN SYSTEM

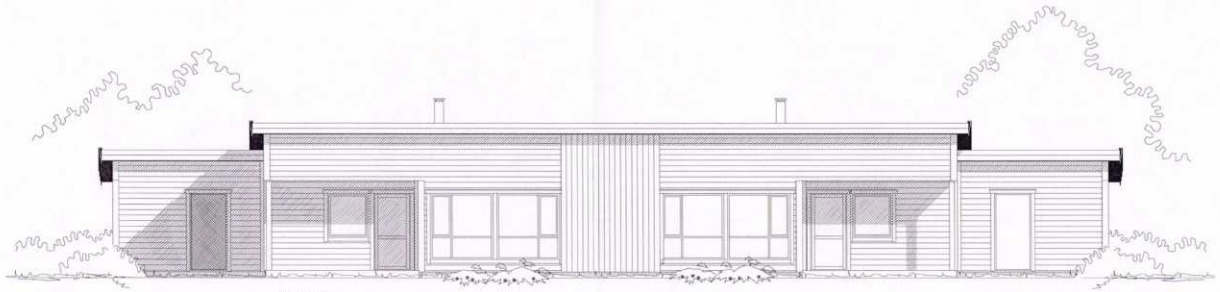


Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

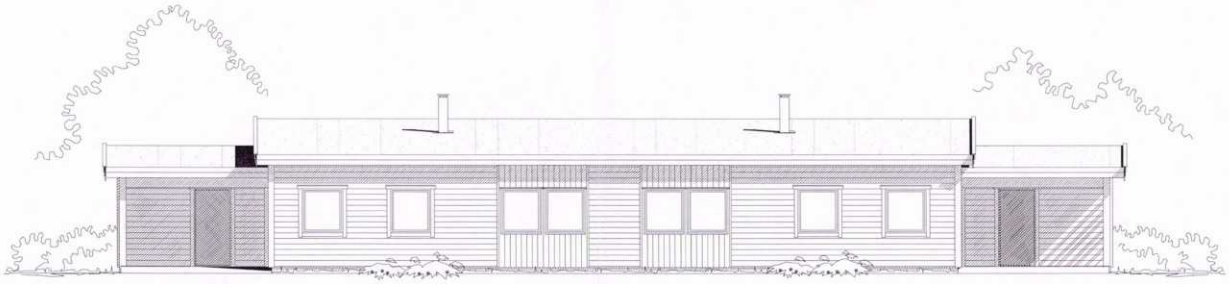
Tiltakshaver: Vidar Hunvik		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr: 15-0146		Dato: 12.01.2016
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Hus 1, Håhjem, 6260 Skodje			Prosj. nr: PN0706		Sign.: FBA
Hustype: 2-mannsbolig	Arknr: 503	Plan 1. etasje	E-nr.: E0:108x2	Tegn.nr.: 8028	Rev.:

HEDALM ANEBYHUS

Data Design System



Fasade mot



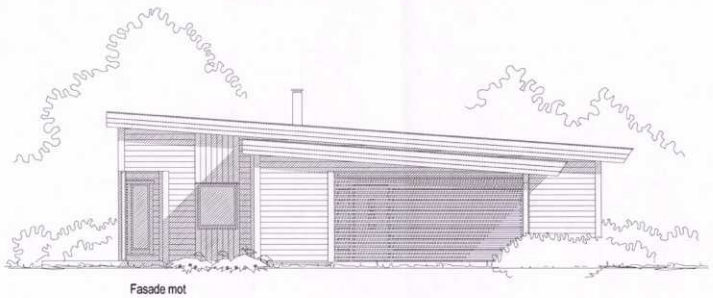
Fasade mot

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

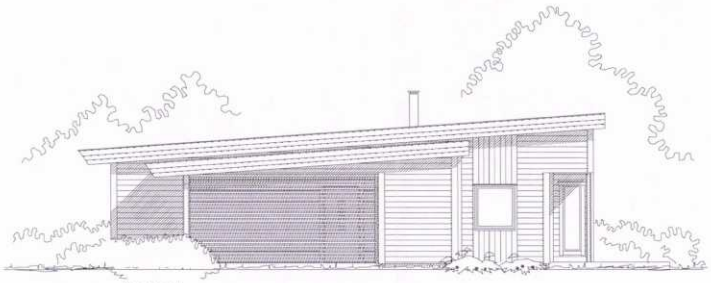
Tiltakshaver: Vidar Hunvik		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 15-0146		Dato: 12.01.2016
Byggeadresse/(Gnr./Bnr): Hus 1, Håhjem, 6260 Skodje			Prosj. nr.: PN0706		Sign.: FBA
Hustype: 2-mannsbolig	Arkivnr.: 505 Fasade 1 og 3		E-nr.: E0:108x2	Tegn.nr.: 8028	Rev.:

HEDALM ANEBYHUS

Data Design System



Fasade mot



Fasade mot

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Vidar Hunvik		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 15-0146	Dato: 12.01.2016
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Hus 1, Håhjem, 6260 Skodje			Prosj. nr.: PN0706	Sign.: FBA
Hustype: 2-mannsbolig	Arkivnr: 506 Fasade 2 og4		E-nr.: E0:108x2	Tegn.nr.: 8028 Rev.:

HEDALM ANEBYHUS

DATA DESIGN SYSTEM

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: 18/253

Ansvarleg søkjar:
Tømmerdal Consult AS

Tiltakshavar:
Vidar Hunvik
Nordigardsvegen 1
6260 Skodje

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nymarktunet 2	14	261		2

Tiltak / bygg
Nybygg – del av tomannsbustad snr. 2

Vedtaksdato	Saksnr
08.01.2018	FA 02/18

Dato for søknad om ferdigattest:	13.12.2017

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.

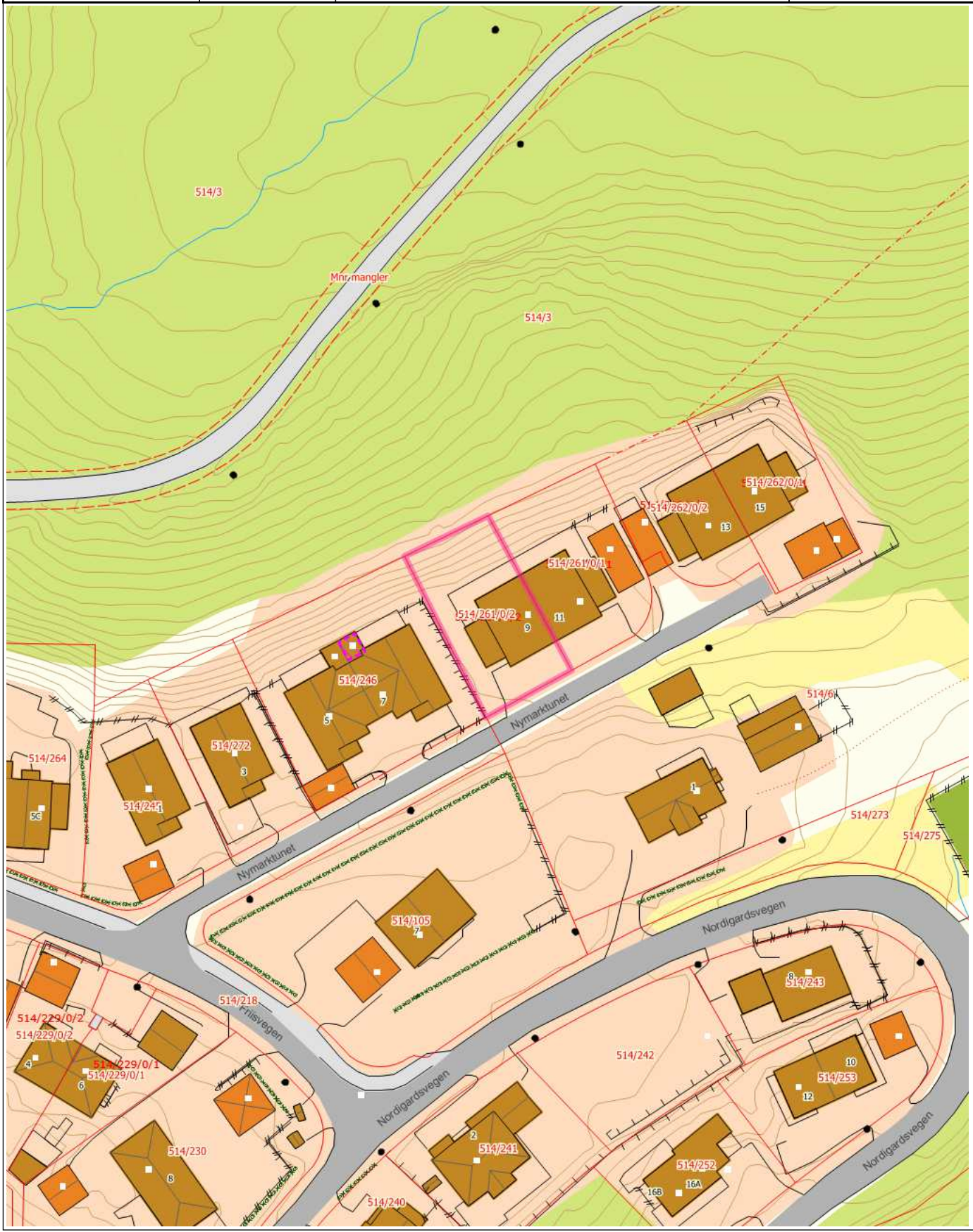
Stad	Dato	Underskrift
Skodje	08.01.2018	Bent Leite *Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, i samsvar med interne rutinar.*

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nymarktunet 9 6260 SKODJE			
Annen info:				

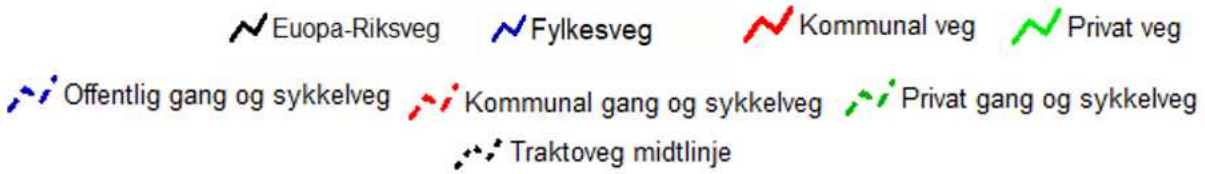
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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.

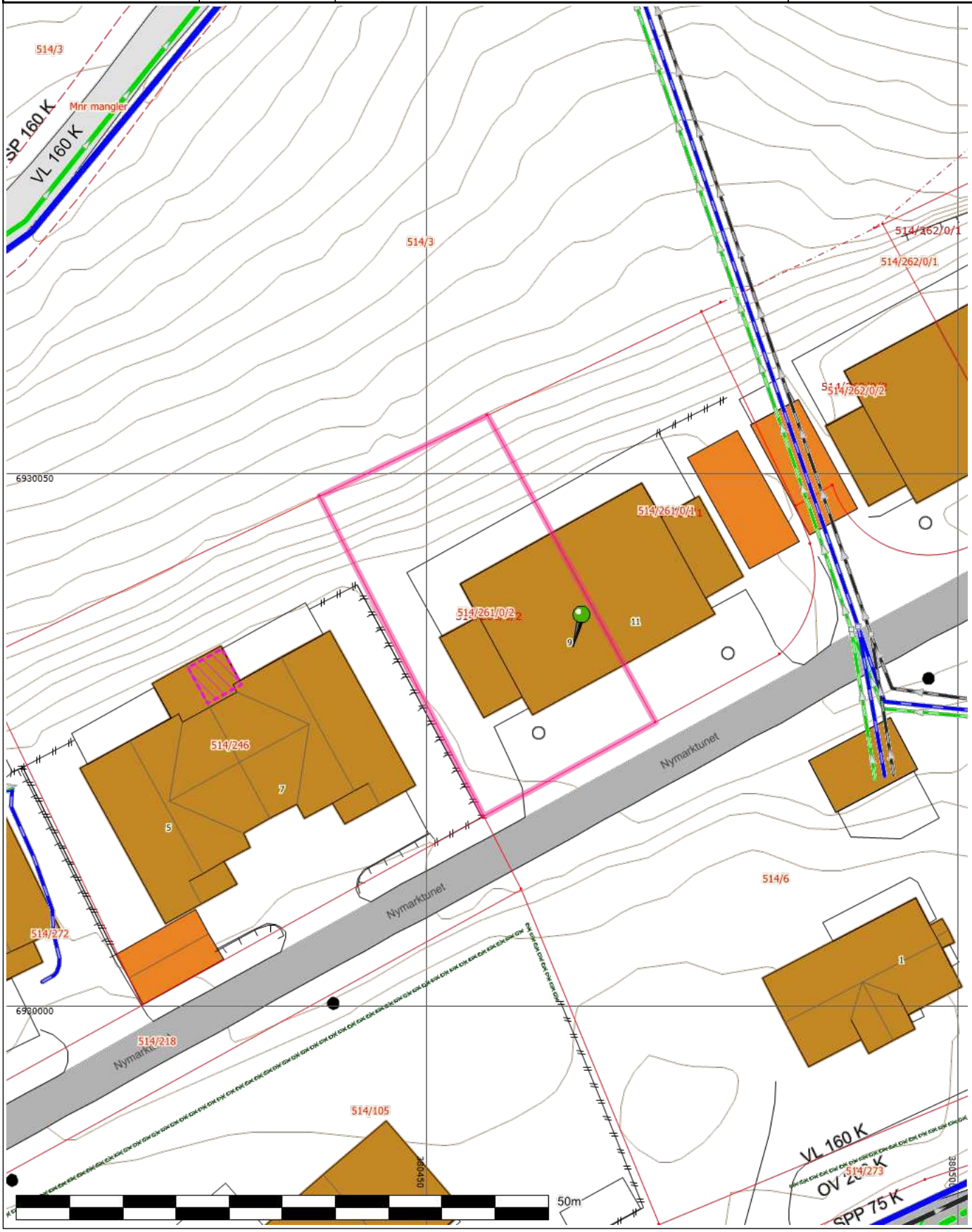
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

Ledningskart

Ålesund kommune	Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Nymarktunet 9 6260 SKODJE			
	Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje veg-/vannkant	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Gang- og sykkelveg
Veg	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

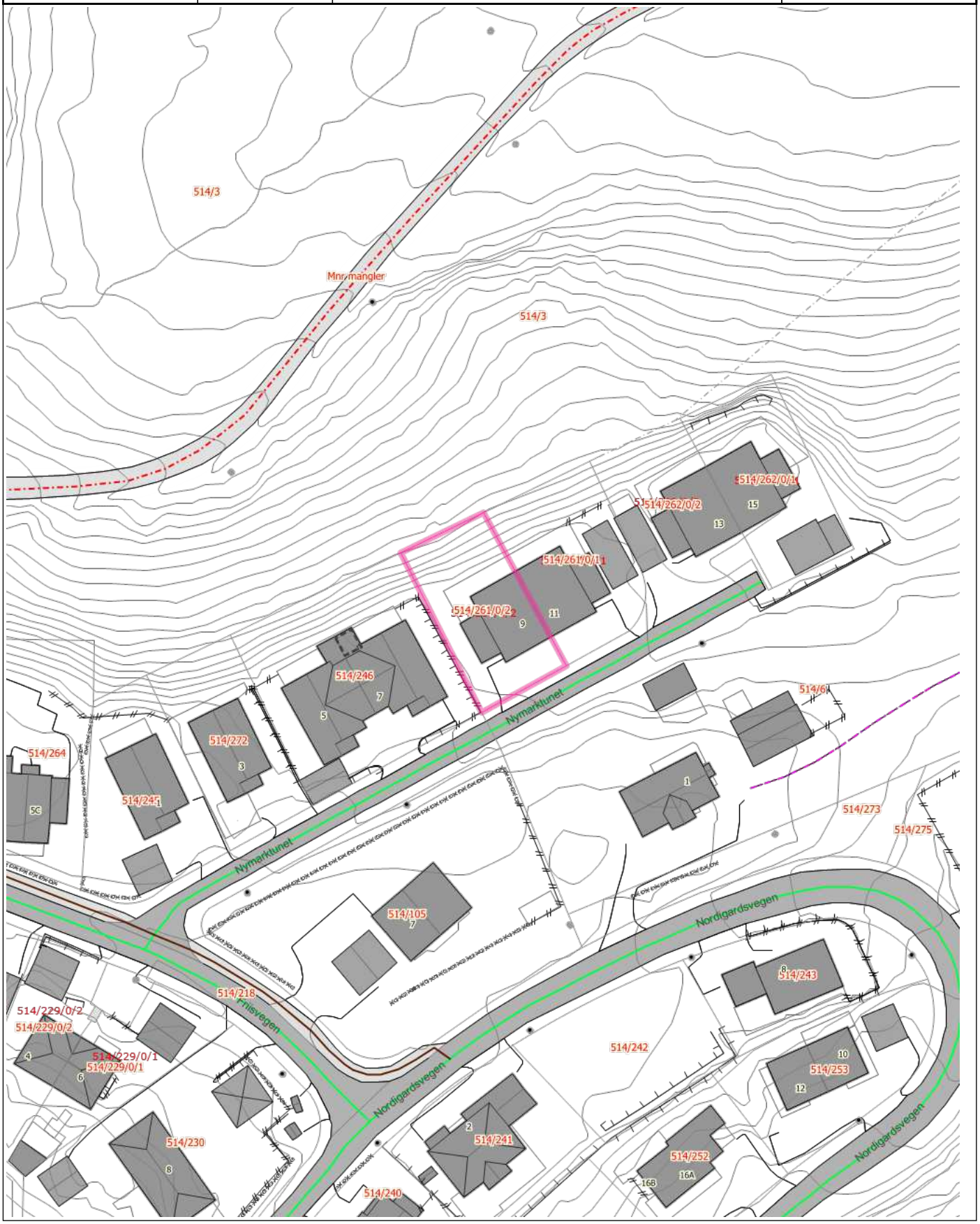
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nymarktunet 9 6260 SKODJE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

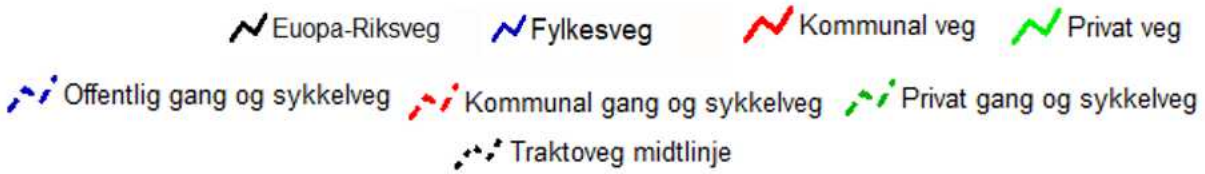
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Fortau
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurLoddrett
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Fiskeri og landbruk
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Gjerde
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kanal og grøft
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Bolig
- Gang- og sykkelveg

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

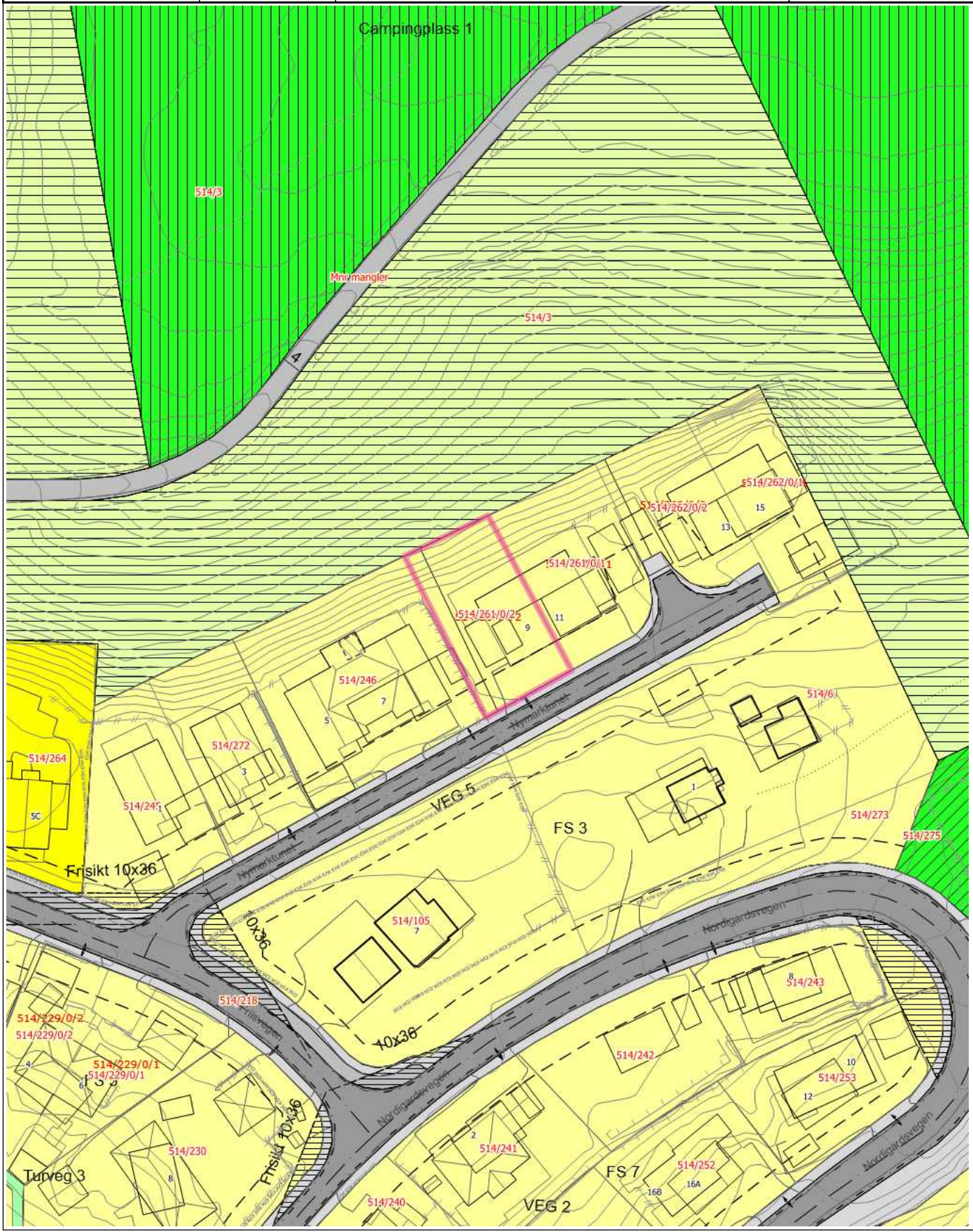
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nymarktunet 9 6260 SKODJE			
Annen info:				

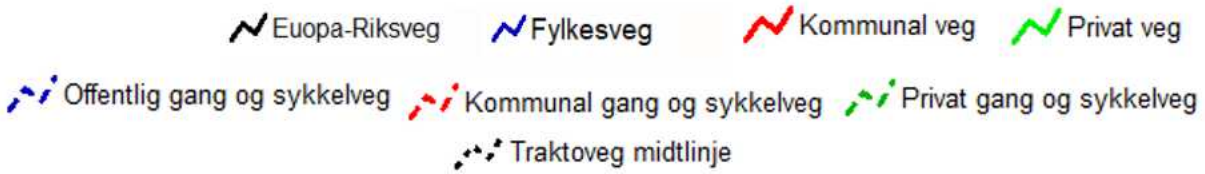
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
Elv og bekk	Kanal og grøft	Takkant
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kjørefelt	Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gangveg	Turveg
Campingplass	Friluftsområde	Felles lekeareal

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

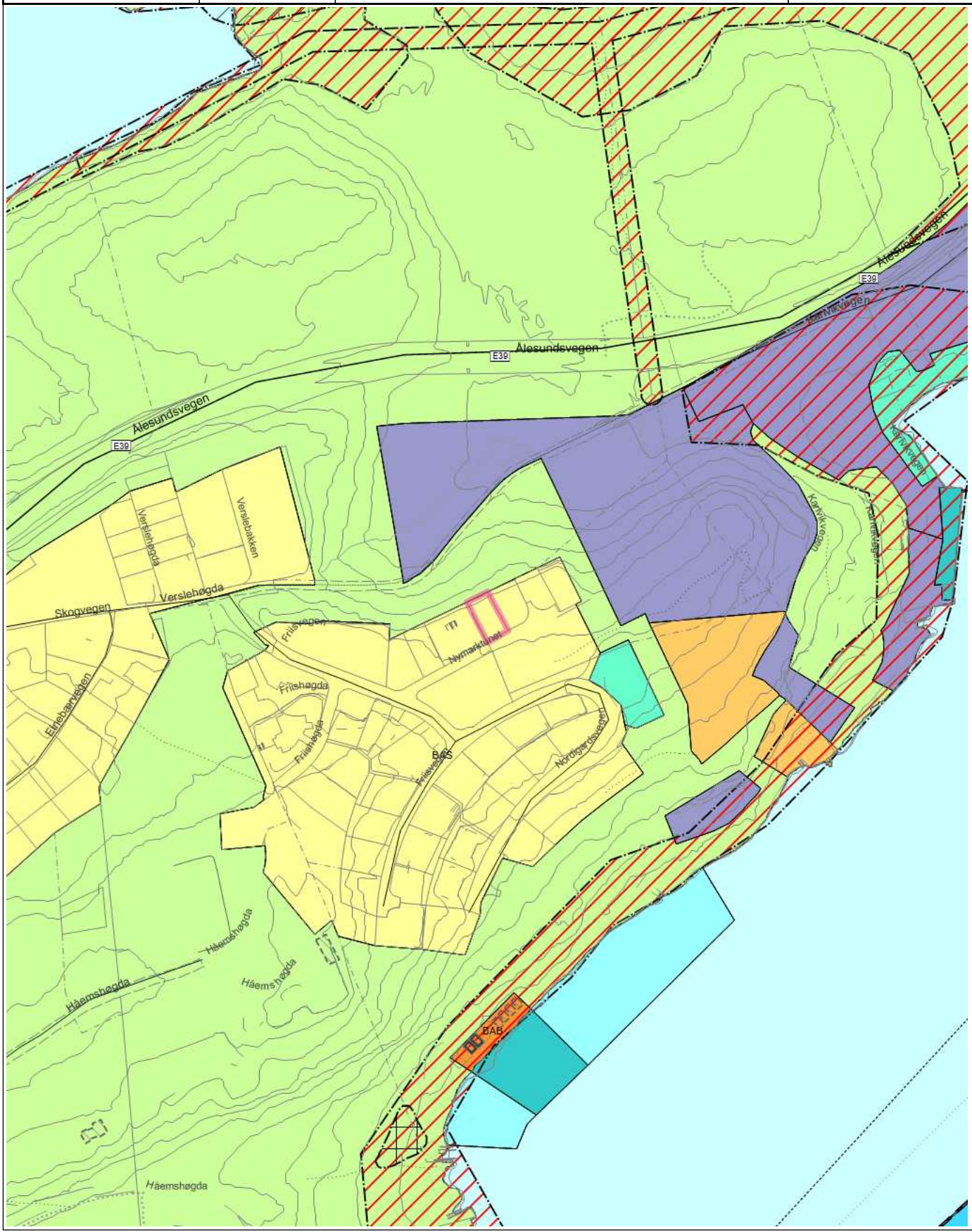
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nymarktunet 9 6260 SKODJE			
Annen info:				

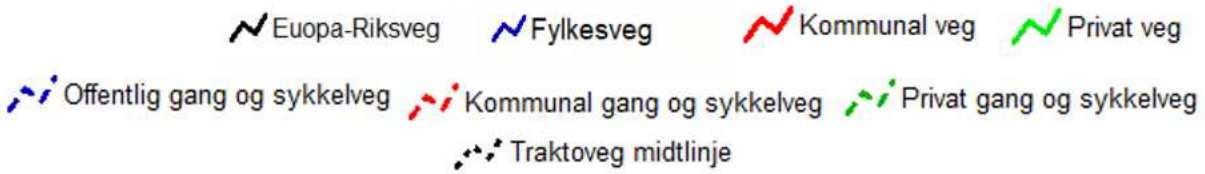
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Plangrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- 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
- Småbåthavn
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

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	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR HÅHJEMSVIK I SKODJE KOMMUNE, gnr 14 bnr 3 og 4 m.fl.
se plankart, sist rev. 28.03.09 – reguleringsbestemmelser datert 28.03.09

§ 1 Generelt, cfr Pbl § 25 og § 26

12/7-09

Området reguleres til

- Byggeområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 1)
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Konsentrert småhusbebyggelse
  - Fritidsbebyggelse
  - Naustområde
- Landbruksområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 2)
  - Jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 3)
  - Kjøreveg
  - Gang og sykkelveg
  - Parkeringsplass
  - Annen veggrunn
- Friområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 4)
  - Turveg
- Spesialområder (PBL § 25 nr. 6)
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag
  - Friluftsområde (på land)
  - Privat småbåtanlegg i sjø
  - Spbv – Automatisk freda kulturminne
  - Campingplass
  - Privat veg
  - Frisiktsone ved veg
- Fellesområder (PBL § 25 nr. 7)
  - Felles lekeareal
  - Felles parkeringsplass
  - Felles avkjørsel

BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25, 1. ledd nr. 1)

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Byggesøknad

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomta (utenomhusplan) i målestokk 1:500. I samband med søknad om byggeløyve skal det utarbeides situasjonsplan etter PBL §69 1.ledd

2.2 Rammer for bebyggelse

Ny bebyggelse innenfor planen skal tilpasses bebyggelsen i området for øvrig mht takform, materialbruk og farger. Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.
Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.
Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette når det dokumenteres at estetisk helhetsvirkning er tatt vare på.
Som hovedregel og spesielt i bratt terreng skal møneretningen følge terrenget.

2.3 Fellesarealer

Fellesarealene til lek, parkering og gangveger i KS-områdene skal være ferdig opparbeidet når det gis innflyttingstillatelse.

§ 3 Område for boliger KS 1 og KS 2

3.1 Generelt

Det er her forutsatt konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Gesimshøyden og takform vurderes av bygningsrådet ut fra tegningene for prosjektet. Byggegrense mot veg er vist på plankartet

Det er krav til utarbeiding av bebyggelsesplan i for hver område i samsvar med PBL §28-2. Her skal også vises arealer for leik.

3.2 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad skal samsvare med %- BYA =30% max

3.3 Støyreduksjon i felt KS 1

Mot nord settes opp felles garasjeanlegg med bakvegg som lydskjerm i samsvar med Byggforskserien blad 517.521. Rekkehus skal være i 1 etasje. Uteplasser skjermes slik det fremgår med lydvegger.
Yttervegger mot nord og øst utføres i samsvar med Byggforskblad 523.422 tabell 42 side 5, cfr. blad 421.425. Vinduer etter blad 533.109, kap 33 Vindu med isolerruter.

3.4 Felt KS 2 – området ligger i sin helhet på rett side av lydcote 55 dB.

3.5 Parkering

I områdene for konsentrert småhusbebyggelse – skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. 1 plass kan være i tilknytting til boligen, de øvrige i felles parkeringsanlegg som gjesteparkering.
Plassering av garasjer, boder og parkeringsplasser skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden.

§ 4 Område for boliger FS 1, FS 2, FS 3, FS 4, FS 5, FS 6, FS 7 og FS 8

4.1 Generelt

Her er det forutsatt åpen småhusbebyggelse. Mønehøyden skal ikke overskride 8 meter og samtlige hus kan ha 2 etasjer, i bratt terreng kan den ene etasjen være underetasje. Nye hus i FS 3 skal være på 1 etasje.
Det er ikke krav om utarbeiding av bebyggelsesplan.
Garasjer kan ha en størrelse på inntil 50 m2 og en mønehøyde på maks 4,5 m
Frittliggende garasjer kan legges inntil 2 meter fra regulert vegkant dersom de har innkjøring parallelt med vegen. Hus og garasjer som vist på plankartet er kun illustrasjoner og ikke bindende som del av reguleringsplanen.
Det skal være snuplass på egen grunn.

4.2 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad maks 25% BYA-bebygd areal

4.3 Støyreduksjon i felt FS 3

Det sette opp støyskjerm mellom hus og garasje som vist i 1,8m høyde.
Nordvegger og vinduer i disse veggene som beskrevet i pkt. 3.3.

4.4 Parkering

I områdene for åpen småhusbebyggelse – skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

§ 5 Områder for fritidsbebyggelse

Felles for områdene 1 og 2

5.1 Definisjon av fritidsbebyggelse

Det menes her bygninger som nyttes til midlertidig bolig for deler av året i fritids- og rekreasjonsøyemed.

Fritidsbolig 1

5.2 Bebyggelsesplan/Illustrasjonsplan

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området etter PBL § 28-2
Deler av området er bratt og det skal settes krav til god estetisk terrengtilpassing.
Dersom området deles opp i selveiertomter skal tomtegrenser framgå, samt veger fram til hver hytte og oppstillilngsplass for bil – beregnet etter 1 plass pr. hytte.

5.3 Utforming

Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 23 grader. De skal ha tak tekket med torv eller skifer. De skal ha kledning med panelbord og ha (jord-) farger som harmonerer med naturen rundt.
Eksisterende vegetasjon og naturformer skal så langt råd bevares.

5.4 Tekniske anlegg

Opplegg for vann- og avløp skal dokumenteres og godkjennes av kommunen.
Elektrisk strøm skal om mulig framføres som jordkabel

5.5 Fri ferdsel

Det godkjennes ikke oppsatt gjerder mellom hyttene.

Fritidsbolig 2 – eksisterende fritidsbolig

5.6 Avstand til sjø

Nye bygninger på fritidseiendommen kan ikke bygges nærmere sjøen enn 20 meter.

5.7 Oppdeling

Eiendommen kan ikke deles opp i flere parseller.

5.8 Maksimal BYA

Maksimal BYA (bebygd areal) settes til BYA= 20 % I dette er medregnet parkeringsplass for 2 biler.

§ 6 Naustområdet

6.1 Generelt

Det kan her settes opp naust og gjøres tilkomst til flytebrygger etter søknad til bygningsrådet.
Det må søkes løyve etter havne- og farvannslova til Kystverket før tiltak i sjøen kan iverksettes.

6.2 Naustområdet, i samsvar med standardvedtekt for Skodje kommune, som følger:

"Ved byggemelding av naust skal det utarbeidast situasjonsplan som detaljert viser plassering av naust, biloppstillingsplass, veg, båtstøer m/vor og evt. andre konstruksjonar i strandsona.
Naust skal plasserast slik at ein der det er mogeleg unngår sprengingsarbeid, og skal ikkje vere til hinder for den frie ferdselen i strandsonen.

Naust skal ikkje byggjast eller innreiast med sikte på å nyttast som overnattingsstad. Naust skal ikkje vere isolerte. 1.etg skal ikkje oppdelast i fleire rom og evt. kryploft skal kun nyttast til lager

Maksimal mønehøgde 4,5 m mot sjø
Maksimal grunnflate: 40 m2

Utforming av taket skal vere saltak. Takutstikk skal vere knappe og takvinkel skal vere mellom 35-45 grader.

Skarpe farger og kvit skal ikkje brukast.

Det kan støypast i båtstø frå naustvegg og 2 m nedom flomålet. Voren skal byggjast av naturstein med maksimal høgde 1,5m og breidde 1,5 m. Oppføring av flaggstenger, gjerde og rekkverk er forbode. Andre tiltak som har til hensikt å stoppe eller vanskeleggjere lovleg ferdsel er ikkje tillate.
Det skal ved oppføring av nye naust andre tiltak takast særskilt omsyn til bevaring av overordna grøntdrag og kulturlandskapselement, samt verneverdige bygningsanlegg og kulturminner."

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 2)

§ 7 Landbruksområde J&S-bruk 1, J&S-bruk 2, J&S-bruk 3

7.1 Bygninger og arealbruk

Det kan bare oppføres bygninger som har direkte tilknytting til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og næring er ikke tillatt.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1 ledd nr. 3)

§ 8 Offentlige trafikkområder

8.1 Kjøreveger

Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes og/eller behandles på annen tiltalende måte.

Tilkomst til campingplass 1 skal være fra øst.

8.2 Gang og sykkelveg

Eksisterende gang og sykkelveg fra KS 1 til Campingplass 2

8.3 Parkeringsplass

Parkeringsplass ved enden av Veg 2 er disponert for brukere av Frilufts-områdene 1 og 2, Naustområdet og småbåtanlegget.

FRIOMRÅDER (PBL § 25. 1 ledd nr. 4)

§ 9 Friområder

9.1 Turveg 1

Gjelder veg som går ned til naustområdet. Den følger i hovedtrekk en gammel gårdsveg og det tillates at den utbedres for sommertrafikk med traktor samt at det kan bygges snuplass/frastillingsplass nede ved nausta.

9.2 Turveg 2 og 3 (Gangveg/barnetråkk/snarveg)

Dette er en sti som følger terrenget gjennom FS 4 og FS 5.

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 6)

§ 10 Private veger

10.1 Veger innenfor reiselivsområdet, fritidsboliger og J & S-bruk er private. Veg 8 føres fram til fritidseiendommen gnr. 14/31-46.

§ 11 Campingplass 1 til 6

11.1 Bebyggelsesplan

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert område i samsvar med PBL § 28-2.

11.2 Campinghytter

Hyttene skal oppføres i 1 etasje over terreng. Fundamentering kan utføres direkte på stabil grunn med søyler eller planert, støpt plate.

Det skal legges vekt på god terrengtilpassing med naturlig fargebruk (jord-farger), bruk av tre og skifer/torv som taktekking.

Verdifulle trær og busker skal vernes.

Det kan ikke settes opp gjerder eller andre hindringer for fri ferdsel.

11.3 Campingvogner

Vogn og bil skal plasseres i filer. Caravanplassene skal ha en størrelse på min 8 x 13 meter og det skal være minst 3 meter avstand mellom hver camping-vogn. Det skal være strømuttak til hver plass.

11.4 Campingplass 5 kan det plasseres 4 hytter som vist på plankartet

§ 12 Friluftsområder 1 til 6

12.1 Generelt

Friluftsområder skal nyttes til lek og sport. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet. Det tillates at det legges turveger gjennom området.
Innenfor de begrensningene som terrenget setter skal det legges til rette for funksjonshemma brukere.
I friluftsområder som ligger til sjø skal det ikke være høve til inngrep.

§13 Friluftsområde i sjø 1 og 2

13.1 Badeområde

Reservert område for svømming skal markeres med flytebøyer for å sikre badeområdet mot småbåttrafikken.
Løyve etter hamne og farvannslova må foreligge før tiltak kan iverksettes.
Friluftsområde i sjø og strandlinje mot friluftsområder skal være uten inngrep/tiltak.

§14 Privat småbåtanlegg

14.1 Småbåthavn.

Det åpnes her for utlegging av flytebrygger etter egen søknad
Løyve etter hamne og farvannslova må foreligge før tiltak kan iverksettes.

§15 Frisiktsoner ved veg

15.1 Det tillates ikke beplantning eller gjerder som er høgere enn 0,5 meter

§16 Spbv – Automatisk freda kulturminne

16.1 Fjerning av skog kan godtas, men ingen videre opparbeiding av området. Ingen fysiske inngrep kan gjøres i grunnen.

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

§17 Felles lekeareal, lekeplass 1

17.1 Bruk

Den er lekeplass for mindre barn med sandkasse og lekeapparater.
Samtlige huseiere innenfor reguleringsområdet kjøper seg inn i arealet og deltar i opparbeidelse og innkjøp av apparater. Dette legges inn i tomtekjøpet og administreres av utbygger.

17.2 Terrassering

Det åpnes for at lekeplassen kan terrasseres slik at det blir flate områder der lekeapparater kan plasseres. Det skal søkes særskilt om dette.

17.3 Ferdigstilling

Lekeplass 1 skal være ferdig opparbeidet når bustadfeltet blir tatt i bruk.

§18 Felles parkeringsplass

18.1 Parkeringsplassen er disponert av hyttene i Campingplass 5

§19 Felles avkjørsel

19.1 Avkjørsel til de 2 sydøstligste tomtene i FS 8

utarbeidet av: KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS

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:
Nymarktunet 9, 6260 Skodje
Gnr. 514, Bnr. 261, Snr. 2, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251186

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.
