PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

ELVAVEGEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Matrikkelkart

Byggetegning

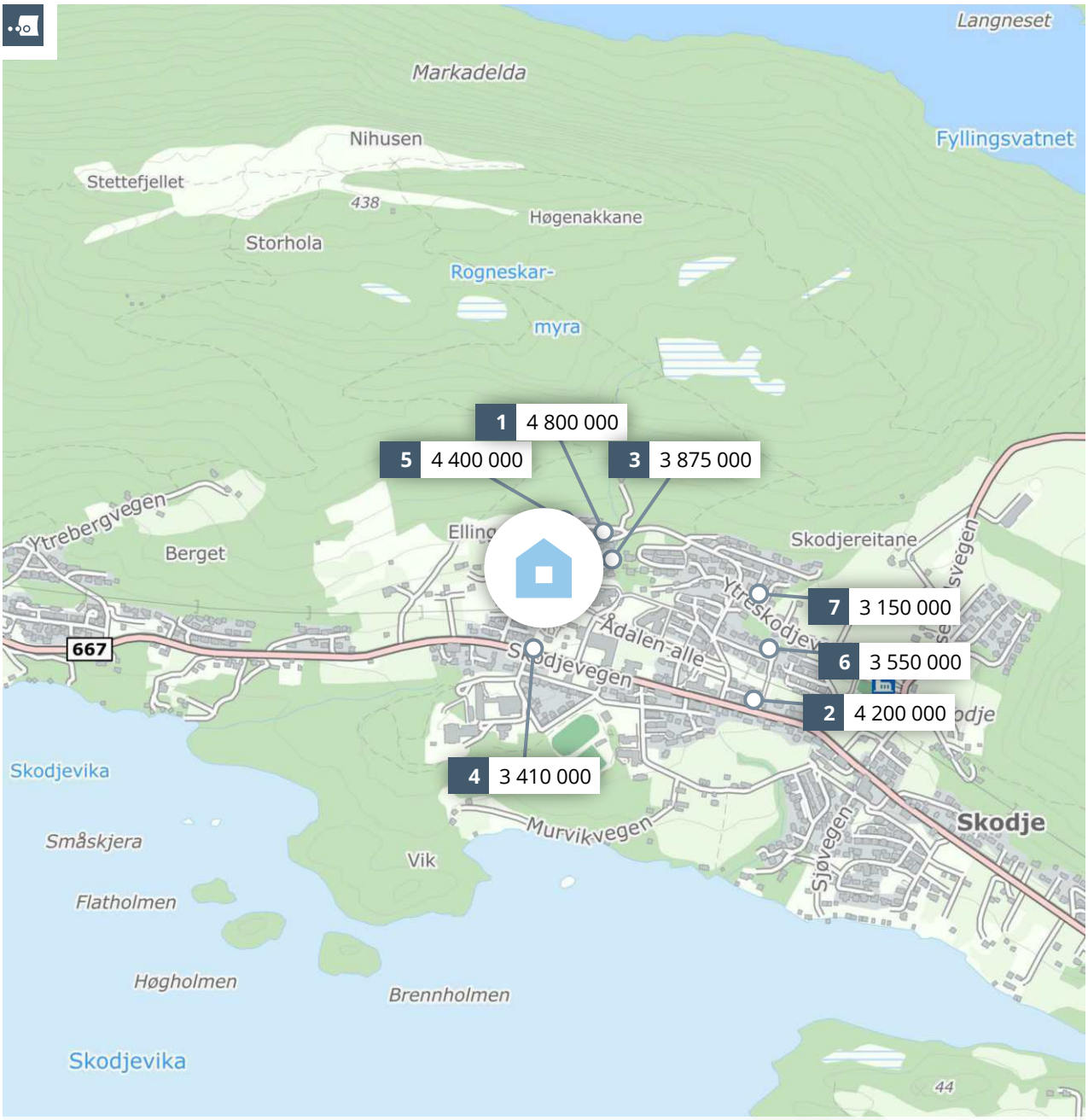
Byggetillatelse

Kart

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ELVAVEGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 08.05.2026

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

Elvavegen 11, 6260 SKODJE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 525 BNR 43 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKODJE YTRE

Verdivurdert til

3 100 000

-	3 100 000	22 302
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	26 m²	- m²	39 m²	- m²	- m²
Tomt					1 004 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nihusvegen 62				09.10.2023	4 890 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**30 000**
	160 m²	1988	752 m²	5 sov						
2	Nihusvegen 6				14.03.2023	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**28 966**
	145 m²	1994	953 m²	5 sov						
3	Elvavegen 2				10.05.2024	3 990 000	**3 875 000**	0	3 875 000	**26 910**
	144 m²	1984	793 m²	4 sov						
4	Skodjevegen 321				22.08.2025	3 400 000	**3 410 000**	0	3 410 000	**21 582**
	158 m²	1950	750 m²	4 sov						
5	Nihusvegen 58				22.08.2025	4 200 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**22 335**
	197 m²	1969	1 273 m²	4 sov						
6	Harehaugen 9				08.04.2026	3 200 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**16 210**
	219 m²	1967	1 827 m²	3 sov						
7	Gjerdegeila 2				27.08.2025	3 250 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**20 064**
	157 m²	1972	1 185 m²	3 sov						

Eneboligen har sentral beliggenhet I Berget boligfelt i Skodje. Det er kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Boligen inneholder to etasjer: 1.etsje: Entré, gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom, toalettrom og garasje. Kjeller: Kjellerstue, 2 boder, vaskerom og gang.

Kjøkkenet er fra 2008 og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, ny oppvaskmaskin fra 2025, komfyr og micro. Fliser på veggene under overskap med belysning. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Stuen har god størrelse med en vinklet form som gjør det enkelt og møblere i soner. Det er montert både vedovn og varmepumpe på stuen for god oppvarming. Store vindusflater mot sør slipper inn godt med naturlig lys. Utgang til terrasse fra stuen. Gulvoverflater av parkett og på veggene er det panel og malte flater.

Badet er oppgradert av Madsen og Urke i 2010. Det har flislagte gulv og vegger. Elektriske varmekabler i gulvet. Innredning med helstøpt servant og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Toalettrom i første etasje. Utstyrt med vegghengt servant og toalett. Varmeovn montert.

Boligen har tre soverom. Alle soverommene ligger i 1.etasje og har plass til dobbeltseng og nattbord. Hovedsoverommet har utgang til terrasse gjennom doble verandadører. Det er integrerte skap i veggen på alle tre soverommene.

Vaskerom med gulv og vegger av malt betong. Utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Eldre sluk i stål.

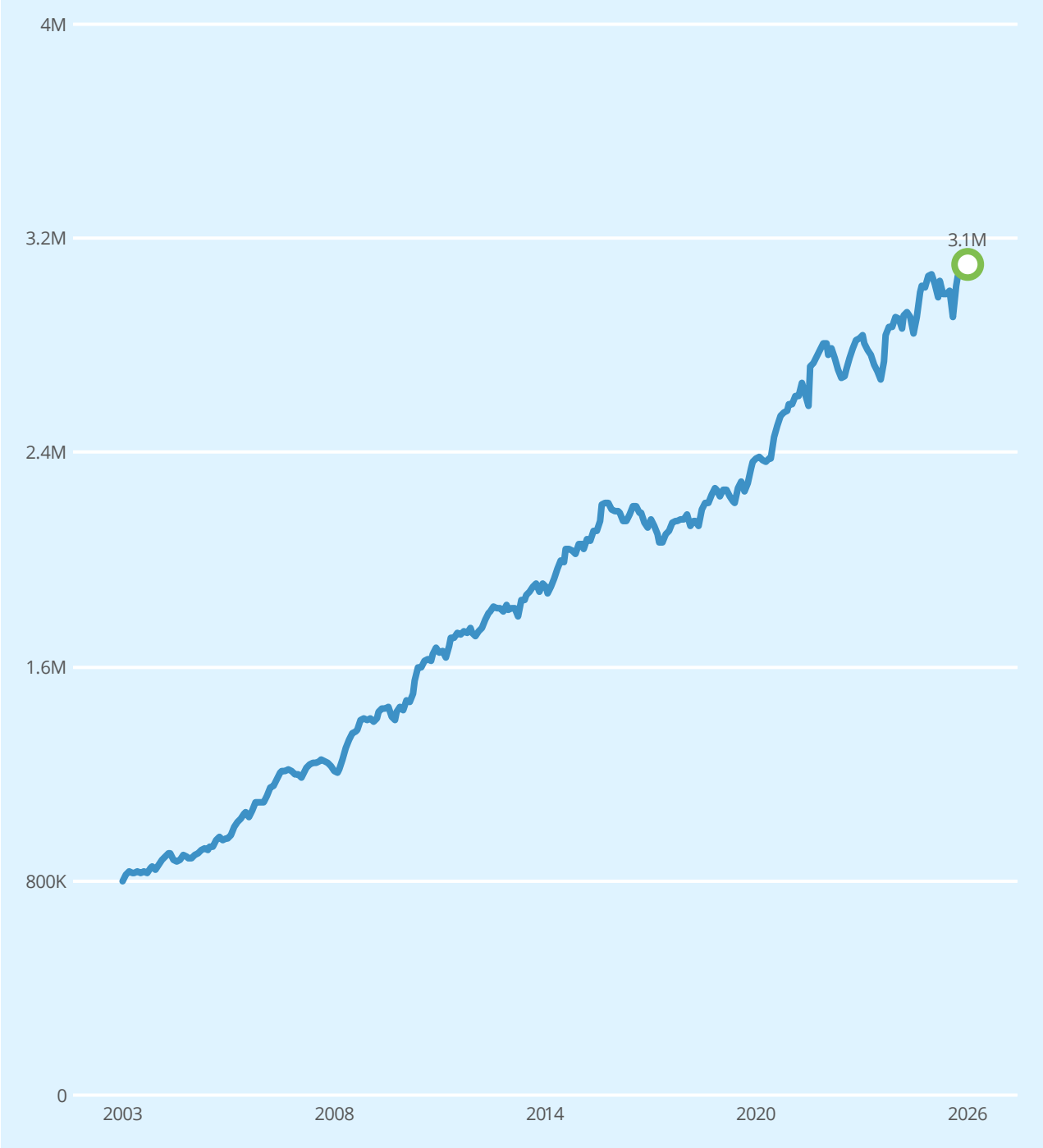
Utgang fra stue til stor og fin terrasse med overbygg for skjerming mot vær og vinfd. Det er fin utsikt og solrik tomt med attraktiv beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i SKODJE YTRE grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i SKODJE YTRE grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

4 306 000 Prisantydning i snitt

4 299 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 931 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

22 302 Elvavegen 11 Totalpris 3 100 000

22 084 SKODJE YTRE grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Elvavegen 11, 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 525, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1122 **Eiendomsverdi ref nr:** OE8471

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52603860

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.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Alder på taktekking er opplyst til å være fra 1990-tallet.

Nedløp, renner og beslag av metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved takgjennomføringer uten funn av forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med glassfelt og enkel kjellerdør i tre med glassfelt.

Terrasse oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt håndrekke i tre.
Det er takoverbygg over deler av terrasse mot vest

Utvendig trapp i betong mot nord som leder ned til kjeller.
Utvendig trapp i tre mot sør fra terrasse og ned på plen.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Innvendig er det gulv av furuplank på kjellerstue, vinylbelegg i gang og boder.
Veggene har trepanel på kjellerstue og gang, boder har trepanel og malte plater.
Innvendig er det tak av malt og ubehandlet trepanel.

1.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett på kjøkken, stue, laminatgulv på soverom og vinylbelegg i gang.
Veggene har malt trepanel på ene soverom, resterende soverom har tapet, finerplater på stue og malte plater på kjøkken, trepanel i gang.
Innvendig er det tak av malte plater og himlingsplater.

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Boligen har teglsteinspipe og åpen peis montert på stue i 1.etasje.
Sotluke er lokalisert utendørs mot vest..

Rom under terreng:
Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Gulv i krypkjeller er av betong.
Det er tilkomst til krypkjeller via luke i vegg på vaskerom i kjeller.
Det er etablert lufteventiler i yttervegg mot nord og sør.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg i krypkjeller og i inspeksjonsluke på vaskerom uten funn av forhøyede verdier.

Boligen har oljet trapp i tre med vinylbelegg i stusstrinn mellom kjeller og 1.etasje.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +35 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +20 mm pr.meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger.

Det er naturlig ventilering.

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

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

Vaskerom med gulv og vegger av malt betong.
Utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Eldre sluk i stål.

Malt betong er ikke en godkjent løsning for våtrom.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, vegger av malte plater og malt innvendig tak.

Gulvstående toalett, enkel servant og speil er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken.

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert på vaskerom i kjeller.

Sikringsskap med skrusikringer plassert ved trapp på kjellerstue
Skjult og åpen installasjon.
Hovedsikringer er lokalisert i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1970.

Bygningen har grunnmur i betongstein, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Forstøtningsmur i betong ved utvendig trapp mot nord.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i stål og er lokalisert på vaskerom i kjeller.
Oljetank er fra 1970.
Det er dokumentert at oljetank ble tømt og sanert 01.11.2015.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

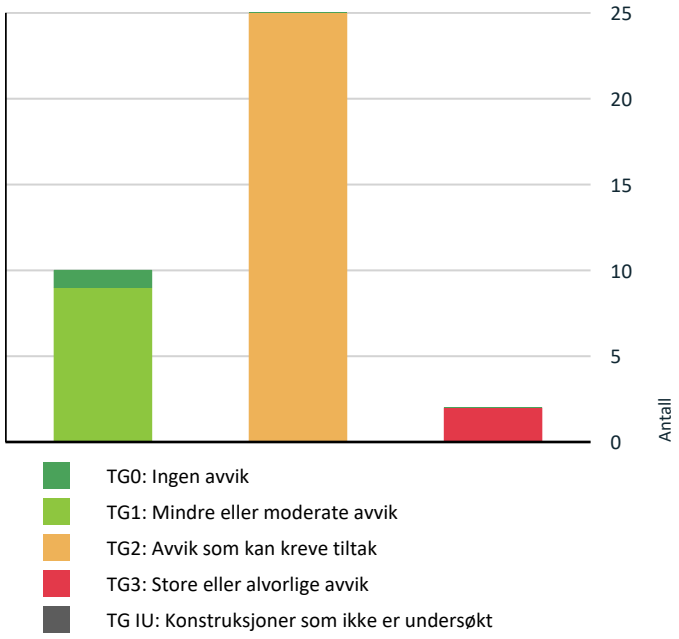
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom som er markert på byggemeldte tegninger datert 04.05.1970 som "Matbu" og "Brensel/redskap" er idag benyttet som kjellerstue.

Nevnte avvik er en endring fra Tilleggsdel til Hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent av kommunen.

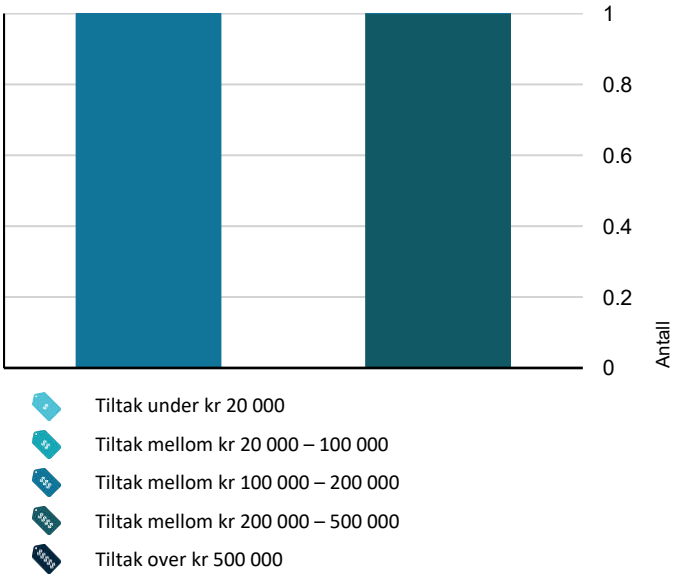
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG3:
Manglende snøfangere på tak.
Takvinkel er målt til å være 34 grader. Ved ru takoverflate er det krav til sikring av nedfall fra tak ved takvinkel over 27grader.

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner, nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Det er registrert stedvise råteskader spesielt i nedre kant av stående bordkledning.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert punktert vindusglass på stue.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert mindre sprekker og utvasking av betongtrapp mot nord.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert en del knirk i gulv på stue samt noe striper og glipper i tverr og langskjøt på parkettgulv.
Gulvoverflater fremstår generelt som noe slitt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert et høydeavvik på 12mm innenfor en lengde på 2 meter på kjellerstue.
Det er registrert et høydeavvik på 20mm igjennom hele rommet på kjellerstue.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble gjennomført fuktsøk på befaringsdato uten funn av forhøyede verdier.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Utvendig veggventil for krypkjeller er delvis nedgravd.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Vinylbelegg i stusstrinn har løsnet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører er fra byggeår og fremstår som slitte, enkelte dører kniper i karm og dørterskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke registrert synlige tegn til at det er montert knotteplast på grunnmur.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert et fall inn mot betonggrunnmur ved innkjørsel.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Det er montert vindu i dusjens våtsone.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flisfuger i dusjsone samt mykfuge mellom gulv og vegg har løsnet enkelte steder.

Overgang mellom gulv og dørterskel er ikke fagmessig utført, det er ukjent om membran er ført opp til dørterskel.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er avvik:

Det er registrert skader på vegg rundt rørgjennomføring til servant, mulig årsak til skade på vegg kan være lekkasje fra avløpsledning.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyde på rekkverk på terrasse er målt til 86cm, dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm
Åpninger i rekkverk på innvendig trapp er målt til 16cm og åpninger mellom trinn er målt til 15cm, dagens krav til åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er 10cm

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Montasje av utvendig pipe
1984	Tilbygg	Utvidelse av terrasse
2002	Tilbygg	Etablering av takoverbygg over terrasse
2008	Modernisering	Montasje av varmepumpe
2008	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning
2010	Modernisering	Renovering av bad 1.etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alder på taktekking er opplyst til å være fra 1990-tallet.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

TG3:
Manglende snøfangere på tak.
Takvinkel er målt til å være 34 grader. Ved ru takoverflate er det krav til sikring av nedfall fra tak ved takvinkel over 27grader.

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens ved å ha manglende snøfangere på tak vil være økt risiko for person og materielle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende snøfangere på tak

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert stedvise råteskader spesielt i nedre kant av stående bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Musesperre må etableres.



Spredte råteskader i bordkledning.



Spredte råteskader i bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved takgjennomføringer uten funn av forhøyede verdier.



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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert punktert vindusglass på stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med glassfelt og enkel kjellerdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakninger på dører bør skiftes ut. Ved utetthet mellom dørblad og dørkarm kan det oppstå trekk som kan føre til varmetap og kondens. Økt varmetap kan gi økte oppvarmingskostnader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt håndrekke i tre.

Det er takoverbygg over deler av terrasse mot vest

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong mot nord som leder ned til kjeller.
Utvendig trapp i tre mot sør fra terrasse og ned på plen.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert mindre sprekker og utvasking av betongtrapp mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.



Utvendig trapp i betong har mindre sprekker og er utvasket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendig er det gulv av furuplank på kjellerstue, vinylbelegg i gang og boder.
Veggene har trepanel på kjellerstue og gang, boder har trepanel og malte plater.
Innvendig er det tak av malt og ubehandlet trepanel.

1.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett på kjøkken, stue, laminatgulv på soverom og vinylbelegg i gang.
Veggene har malt trepanel på ene soverom, resterende soverom har tapet, finerplater på stue og malte plater på kjøkken, trepanel i gang.
Innvendig er det tak av malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert en del knirk i gulv på stue samt noe striper og glipper i tverr og langskjøt på parkettgulv.
Gulvoverflater fremstår generelt som noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Glipper i lengde og tverrskjøt på parkettgulv.



Striper/skader på parkettgulv.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

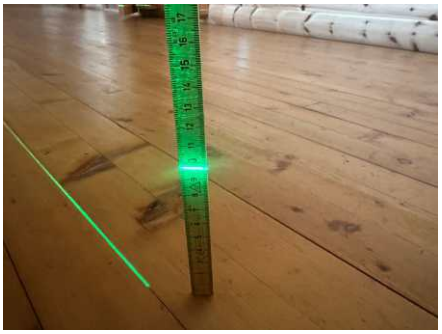
Vurdering av avvik:

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

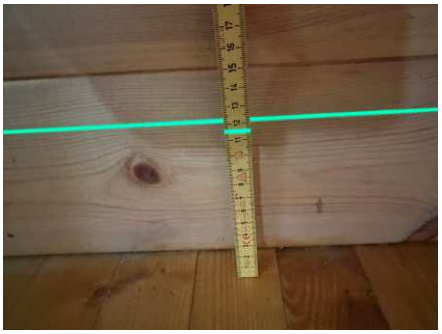
Det er registrert et høydeavvik på 12mm innenfor en lengde på 2 meter på kjellerstue.
Det er registrert et høydeavvik på 20mm igjennom hele rommet på kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

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



Nivellering av gulv på kjellerstue.



Nivellering av gulv på kjellerstue.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe og åpen peis montert på stue i 1.etasje.
Sotluke er lokalisert utendørs mot vest..

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble gjennomført fuktsøk på befaringsdato uten funn av forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Tilstandsrapport



Saltutslag på betongvegg på vaskerom i kjeller.



Saltutslag på betongvegg på vaskerom i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Gulv i krypkjeller er av betong.
Det er tilkomst til krypkjeller via luke i vegg på vaskerom i kjeller.
Det er etablert lufteventiler i yttervegg mot nord og sør.

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg i krypkjeller og i inspeksjonsluke på vaskerom uten funn av forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Utvendig veggventil for krypkjeller er delvis nedgravd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Masser rundt veggventil må fjernes for å sikre god ventilering av krypkjeller.



Fuktmåling med pigg i krypkjeller via inspeksjonsluke på vaskerom. Måleresultat 16,2vekt%



Fuktmåling med pigg i krypkjeller. Måleresultat 14,2vekt%



Veggventil for krypkjeller er delvis nedgravd.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har oljet trapp i tre med vinylbelegg i stusstrinn mellom kjeller og 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinylbelegg i stusstrinn har løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes å utbedre vinylbelegg i stusstrinn.



Situasjonsbilde tretrapp mellom kjeller og 1.etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører er fra byggeår og fremstår som slitte, enkelte dører kniper i karm og dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte innerdører.



Skade på dørblad.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

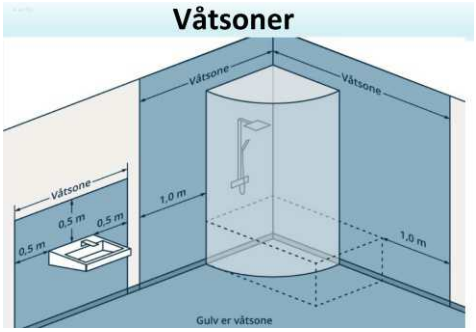
Vurdering av avvik:

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

Det er montert vindu i dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Illustrasjon våtsoner.
Kilde: Sintef Byggforsk

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +35 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +20 mm pr.meter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flisfuger i dusjsone samt mykfuge mellom gulv og vegg har løsnet enkelte steder.

Overgang mellom gulv og dørterskel er ikke fagmessig utført, det er ukjent om membran er ført opp til dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare om membran er ført opp til dørterskel.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde overgang gulv og dørterskel.



Stedvis sprekk i flisfuger og fugeslipp i mykfuge mellom gulv og vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk i dusjsone uten synlig membran.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vaskerom med gulv og vegger av malt betong.
Utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Eldre sluk i stål.

Malt betong er ikke en godkjent løsning for våtrom.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde vaskerom.



Situasjonsbilde vaskerom.



Eldre stålsluk på vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, vegger av malte plater og malt innvendig tak.

Gulvstående toalett, enkel servant og speil er montert.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

Det er registrert skader på vegg rundt rørgjennomføring til servant, mulig årsak til skade på vegg kan være lekkasje fra avløpsledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.



Skade på vegg ved rørgjennomføring for servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer plassert ved trapp på kjellerstue
Skjult og åpen installasjon.

Hovedsikringer er lokalisert i sikringsskap.

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.
   1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring for montasje av AMS måler, arbeid utført av Bratseth as 03.02.2027

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider utført i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.

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?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder av det elektriske anlegget er det anbefalt med en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.



Sikringsskap er lokalisert ved trapp i kjellerstue.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1970.

Det er opplyst at det er lagt ny drenering på nordsiden av huset.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke registrert synlige tegn til at det er montert knotteplast på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein, fundamentering av grunnmur er ukjent.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong ved utvendig trapp mot nord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.



Forstøtningsmur ved utvendig trapp mot nord.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert et fall inn mot betonggrunnmur ved innkjørsel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål og er lokalisert på vaskerom i kjeller.
Oljetank er fra 1970.

Det er dokumentert at oljetank ble tømt og sanert 01.11.2015.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyde på rekkverk på terrasse er målt til 86cm, dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm
Åpninger i rekkverk på innvendig trapp er målt til 16cm og åpninger mellom trinn er målt til 15cm, dagens krav til åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er 10cm

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde på terrasse til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.
Det er anbefalt å redusere åpninger i rekkverk og åpning mellom trinn på innvendig trapp til maksimalt 10cm.

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk på innvendig trapp er målt til 16cm



Åpning mellom trinn i innvendig trapp er målt til 15cm

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

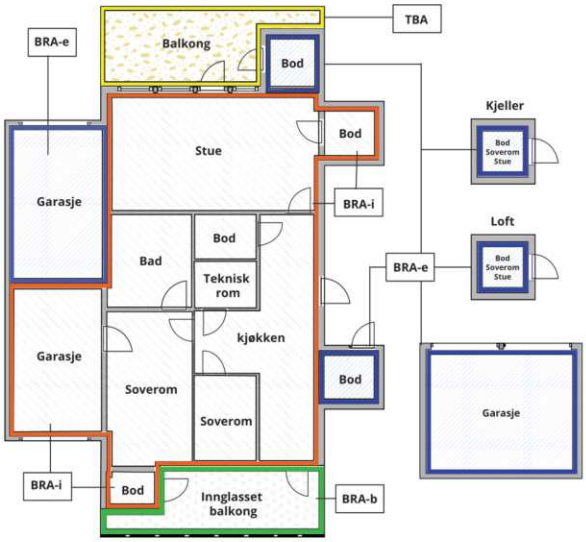
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	98	26		124	39
Kjeller	41			41	
SUM	**139**	**26**			**39**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom	Garasje	
Kjeller	Kjellerstue, bod, bod 2, vaskerom, gang		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje på 26kvm
Terrasse- og balkongareal omfatter terrasse på 39kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom som er markert på byggemeldte tegninger datert 04.05.1970 som "Matbu" og "Brensel/redskap" er idag benyttet som kjellerstue.

Nevnte avvik er en endring fra Tilleggsdel til Hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Åse Eldbjørg Vadset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	525	43		0	1004.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elvavegen 11

Hjemmelshaver
Vadset Sverre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet på Skodje i Ålesund kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.
Det er ca 6km med bil til Digerneset næringspark.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plenarealer og diverse beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått	9	Nei
Dokumentasjon fra megler	04.05.2026		Gjennomgått	152	Nei
Tegninger	04.05.1970		Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse	11.05.1970		Gjennomgått	2	Nei
Norges Eiendommer	04.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/OE8471

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260096
Addresse	Elvavegen 11		
Postnr.	6260	Sted	SKODJE
Selgers navn	Sverre Vadset		
Selgers navn	Svein Aage Vadset		
Selgers navn	Hilde Vadset Nedregård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Svein-Aage Vadset

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Barndomshjemmet mitt

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
S A
H V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flislagt bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvittering fra Madsen og Urke.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gammelt badekar fjernet, ny membran og nye fliser lagt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fjernet bad satte inn dusj på flisene.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt varmekabler på bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak rundt 1990

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vites ikke

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Punktert vindu i stue

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny terrassen rundt 1990

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bjørn Grindvik As

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært fukt i kjeller ikke nå lenger.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt ny drenering i overkant av hus.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer Svein Strømmen

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Laget kjellerstue. Bestefar Ole Ramdal

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt kjøkken i ca 2010

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer Alf Valde

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetank er i vaskekjelleren tømt vasket og godkjent.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny terrassen ca 1990

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært mus på loftet, ikke nå lenger.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent ca 1971

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jeg selger for min mor og far, men har ikke selv hatt adresse på boligen siden i 1989.Jeg er sjømann, ogvikke hjemme. Min mor har kvitteringer på nytt bad i 2008 og kjøkken i 2010.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Svein Aage Vadset*

Signert av *Hilde Vadset Nedregård*

Initialer selger:
S A
H V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Elvavegen 11, 6260 SKODJE**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292544**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180276580**
Gårdsnummer **525**	Bruksnummer **43**
Seksjonsnummer **—**	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 **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **221,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **210,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 204 kWh**

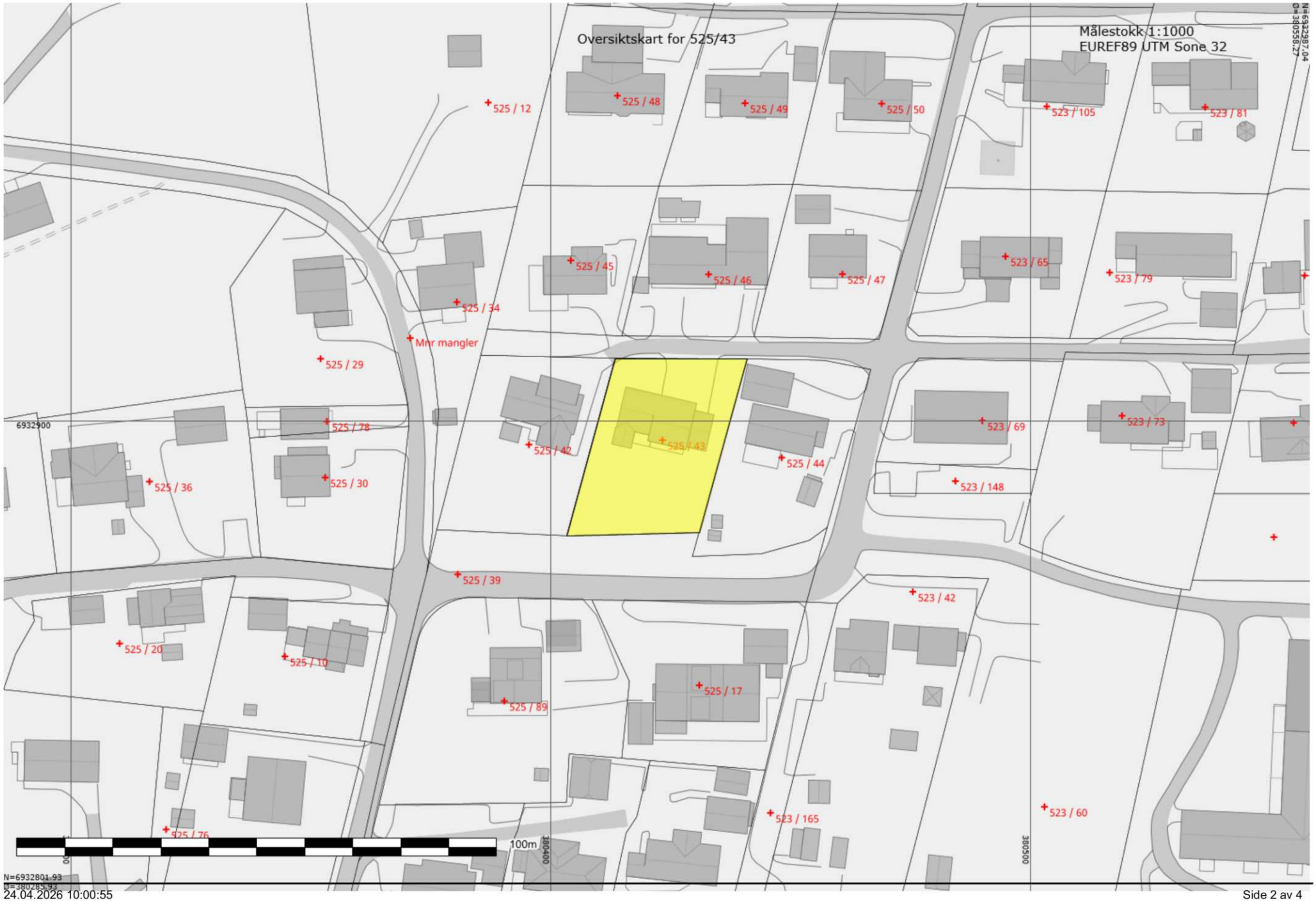
Ålesund kommune

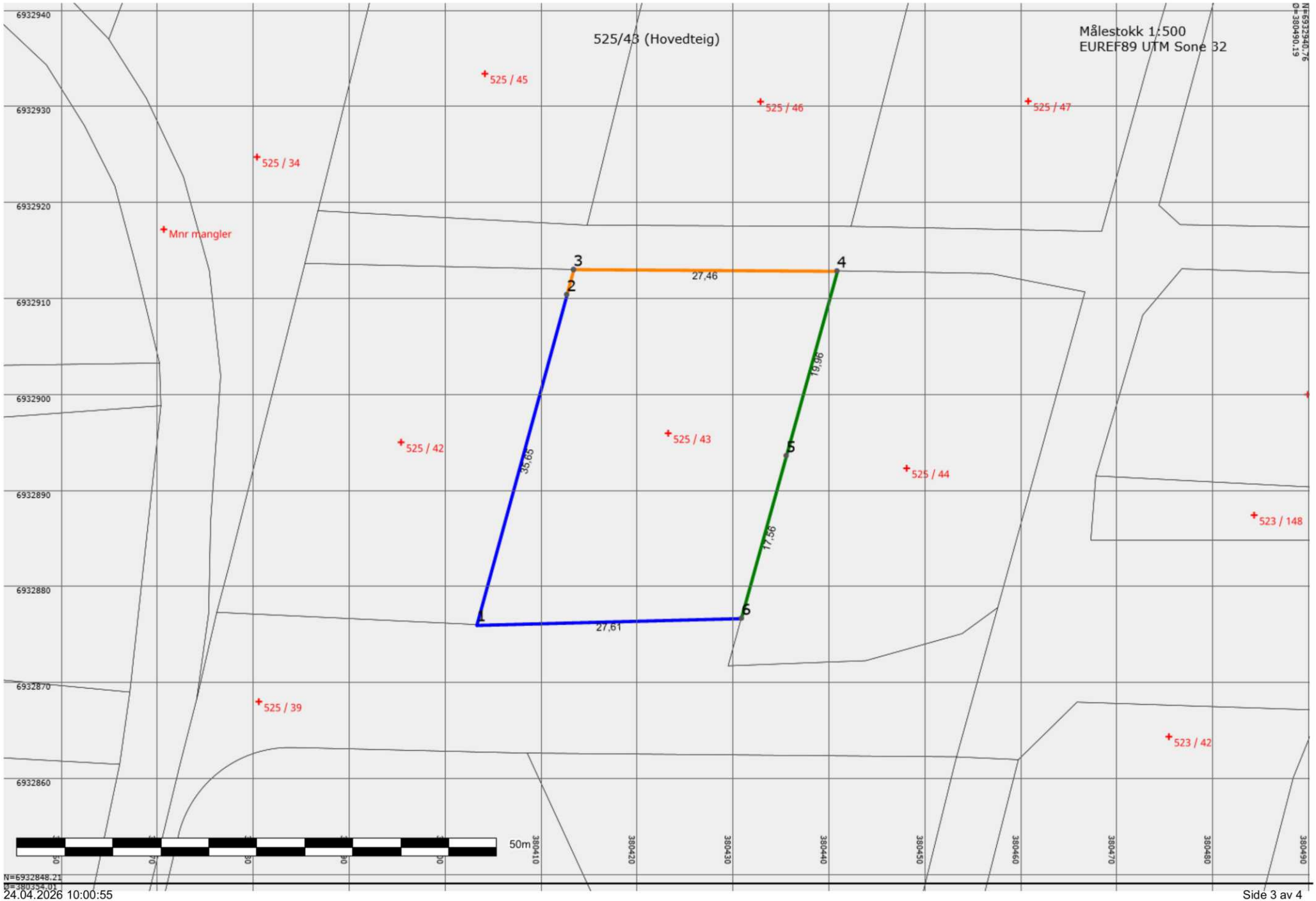
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**525**	**43**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 525/43
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6932987.04
Ø=380558.27
525 / 12
525 / 48
525 / 49
525 / 50
523 / 105
523 / 81
525 / 45
525 / 46
525 / 47
523 / 65
523 / 79
525 / 34
Mnr mangler
525 / 29
525 / 78
525 / 42
525 / 43
525 / 44
523 / 69
523 / 73
6932900
525 / 36
525 / 30
523 / 148
525 / 39
523 / 42
525 / 20
525 / 10
525 / 89
525 / 17
523 / 165
523 / 60
525 / 76
100m
380400
380500
N=6932801.93
Ø=380283.93


525/43 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6932940.76
Ø=380490.19
525 / 45
525 / 46
525 / 47
525 / 34
Mnr mangler
525 / 42
525 / 43
525 / 44
523 / 148
525 / 39
523 / 42
1
2
3
4
5
6
27,46
19,96
17,56
27,61
35,65
6932940
6932930
6932920
6932910
6932900
6932890
6932880
6932870
6932860
50m
380410
380420
380430
380440
380450
380460
380470
380480
380490
N=6932848.21
Ø=380354.01

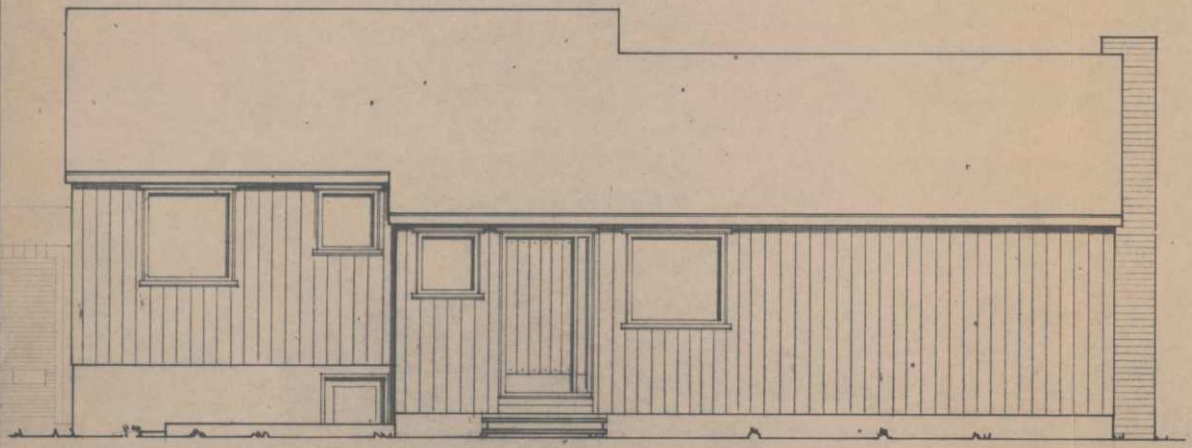
Areal og koordinater

Areal: 1004,30 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

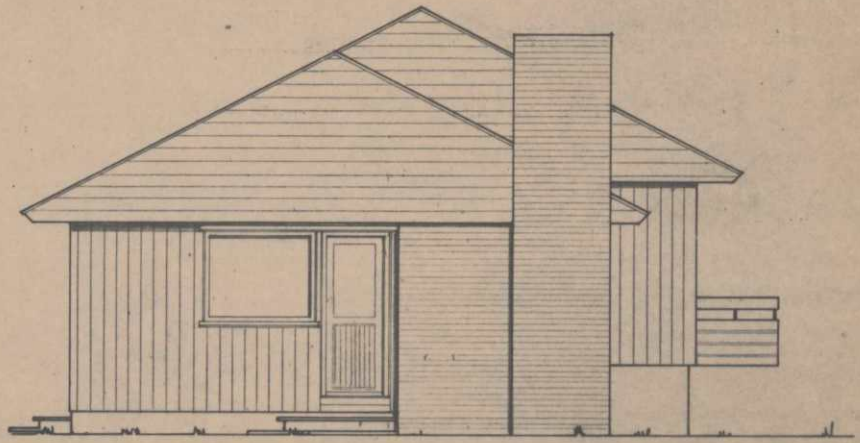
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6932895,91 Øst: 380423,30

Ytre avgrensning

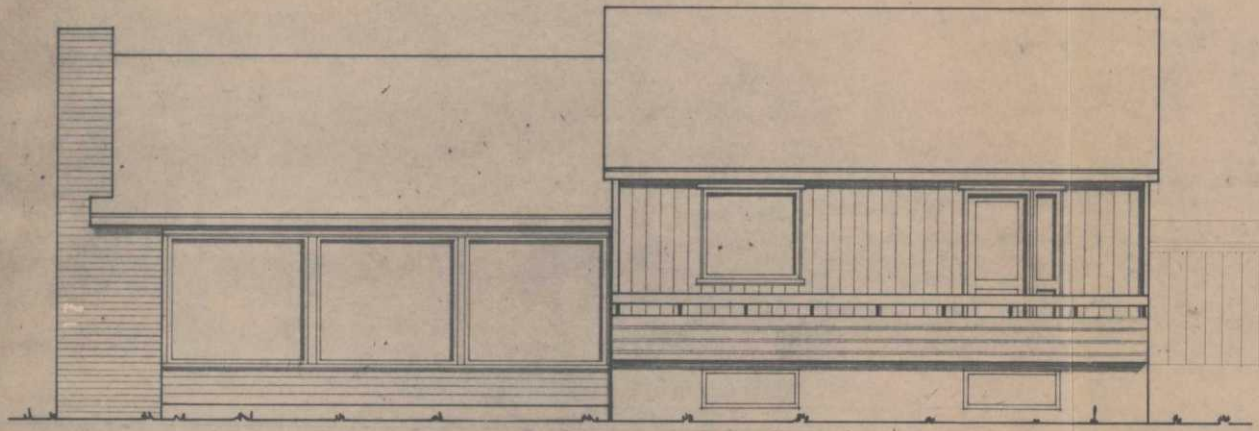
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6932875,99	380403,32	Ikke spesifisert	Stein eller røys	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			35,65	Ikke hjelpelinje		36	
2	6932910,38	380412,71	Ikke spesifisert	Stein eller røys	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			2,70	Ikke hjelpelinje		500	
3	6932912,98	380413,42	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			27,46	Vegkant		500	
4	6932912,84	380440,88	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,96	Ikke hjelpelinje		13	
5	6932893,60	380435,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			17,56	Ikke hjelpelinje		13	
6	6932876,67	380430,92	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			27,61	Ikke hjelpelinje		36	



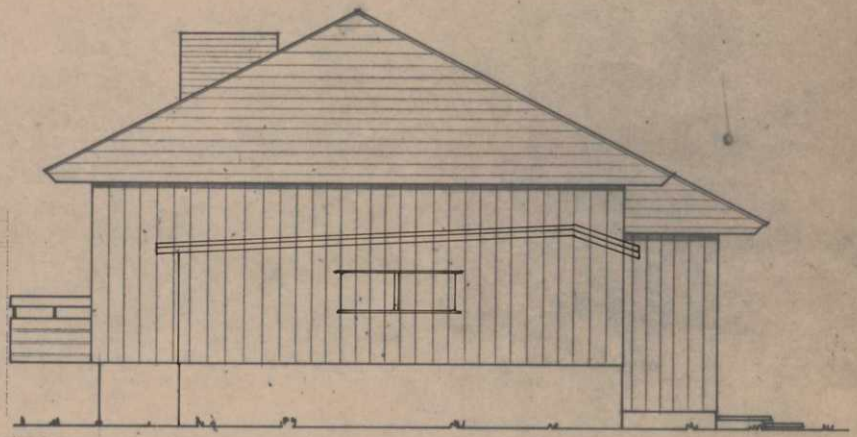
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

113 ÷ ST

DATO:	SIGN.:	FORANDRINGER:

BYGGHERRE: Sigrun Vadseth
STED: Skodje

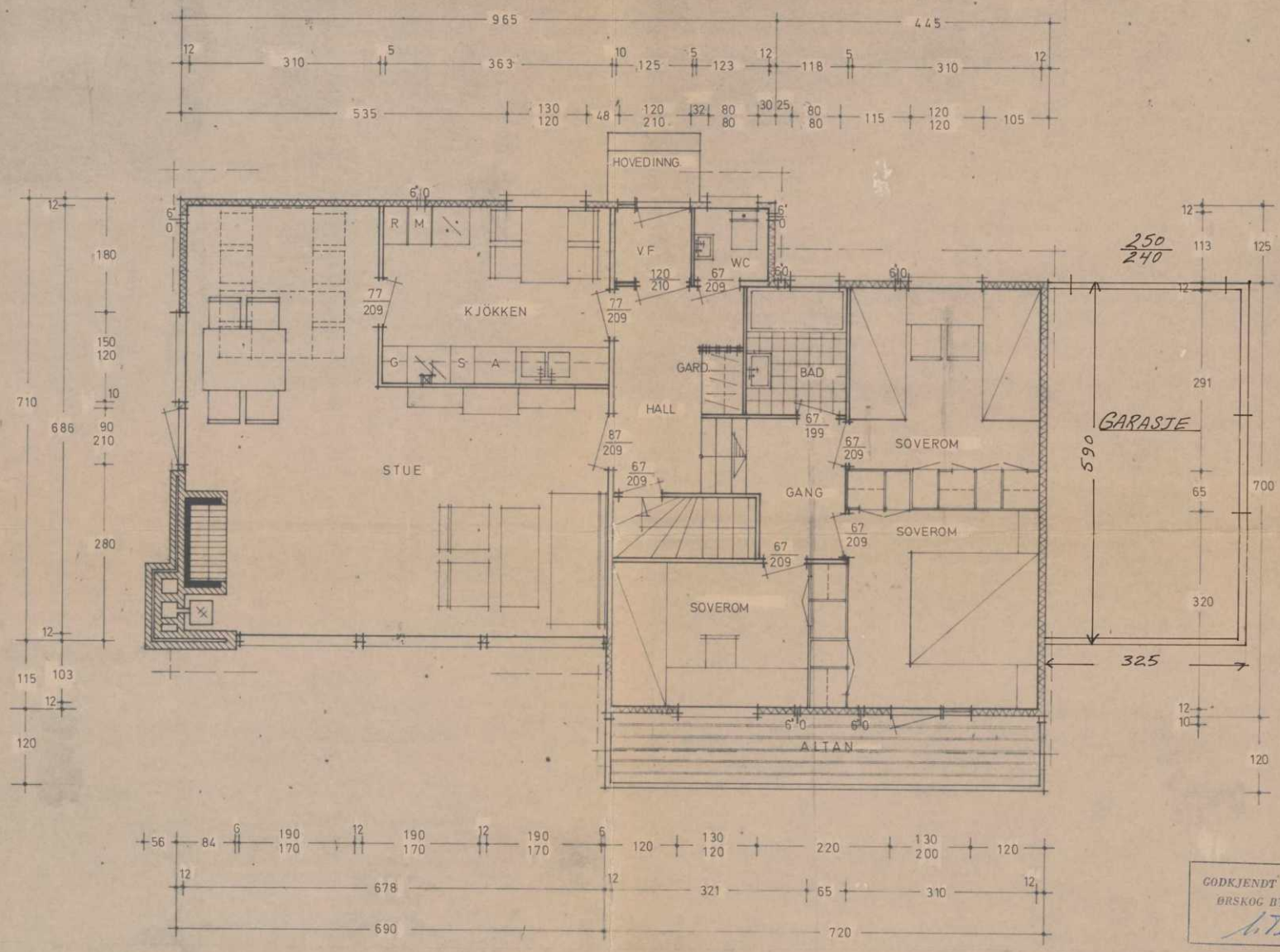
SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP

SANDNES 64020 (Sentralbord) OSLO 447621 447629 ARENDAL 22367 24974 KLEPPE 89434 89692

MÅLESTOKK: 1:50
AREAL: 95 m²
RETTET:

DATO: 4/5-70
TEGN.: A.F.
TEGN. NR.: 3

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten ved tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Handel.



GODKJENDT 4/5 1970
ØRSKOG BYGNINGSRÅD
A. Tandstad

113 ÷ ST

DATO: SIGN.: FORANDRINGER: Garasjen er innlegnet med bygge av Sandnes Trelast.
4/5-70. Einar Gundvik

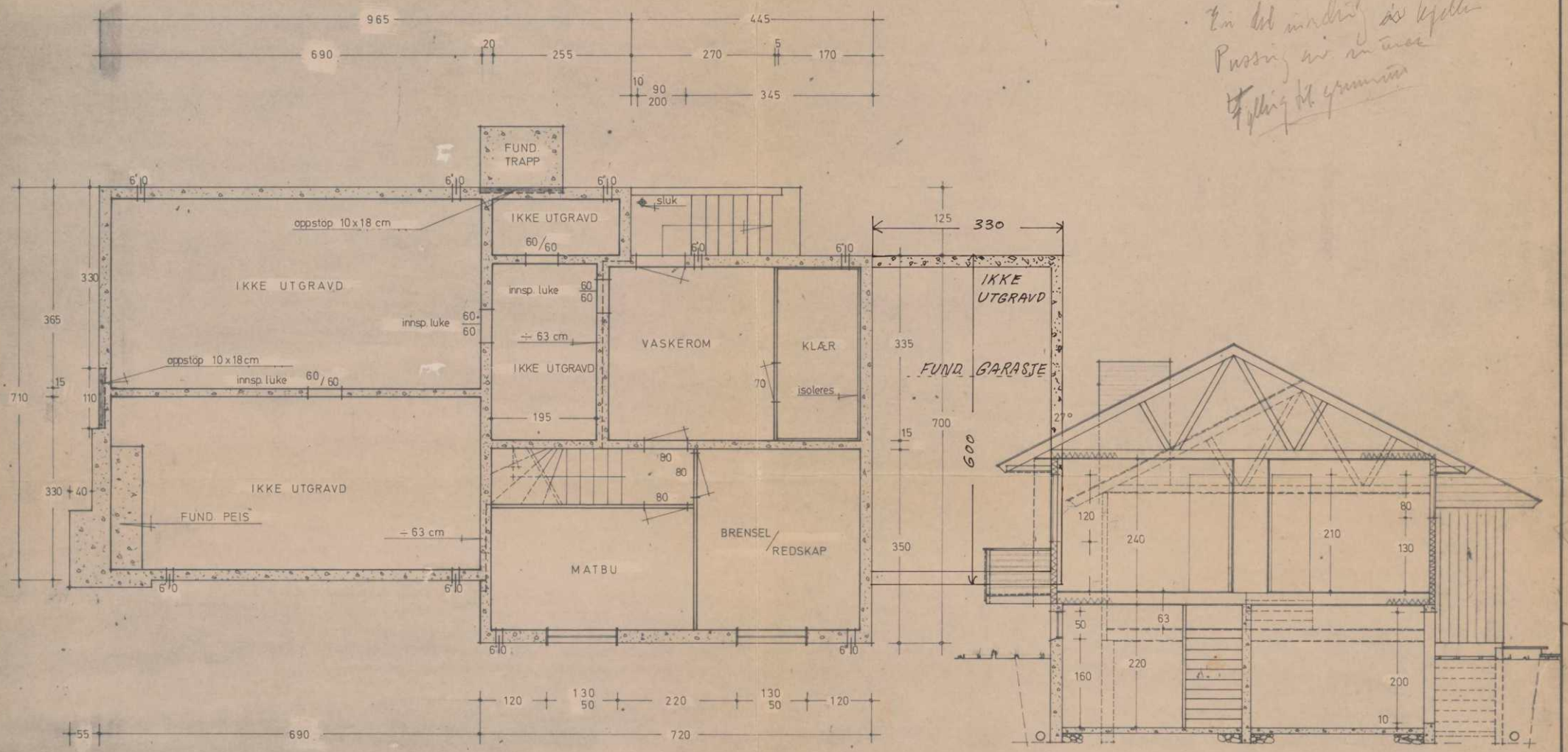
BYGGHERRE: Sverre Vadseth, Skodje.
STED:

SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP
SANDNES 64020 (Sentralbord) OSLO 447621 447629 ARENDAL 22367 24974 KLEPPE 89438 89699

MÅLESTOKK: 1:50
AREAL: 95 m²
RETTET:
DATO: 4/5 - 70
TEGN.: A.F.
TEGN. NR.: 1

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten ved tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Høvleri.

Mandring av kjellertrapp.
Vanlig svingtrapp
Ein del endring av kjellen
Prosjekt av en enebolig
Tegning til grunnlag



SNITT

113 ÷ ST

DATO:	SIGN.:	FORANDRINGER:

BYGGHERRE: Sverre Vadseth, Skodje
STED:

SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP
SANDNES 64020 (Sentralbord) · OSLO 447621 447629 · ARENDAL 22367 24974 · KLEPPE 89434 89692

MÅLESTOKK: 1:50	DATO: 4/5 - 70
AREAL: 95 m²	TEGN.: AF
RETTET:	TEGN. NR.: 2

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten ved tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Havkari.

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Arbeidsstad (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Berget,	6260 Skodje		Gnr 25 bnr 43

Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Påbygg	bustadhus	14/6-84	19/6-84	D. 131

Byggherre		Adresse		Tlf.
Sverre Vadset,		6260	Skodje	
Meldar		Adresse		Tlf.
- " -		-	" -	
Ansvarshavande		Adresse		Tlf.
Bjørn Grindvik,		6260	Skodje	75378

Merknader:

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

Stad og dato		Stempel
Skodje,	19/6-84	

Underskrift

Kåre Holmen
avd.ing.

Til

☐ Byggherre ☐ Meldar ☐ Ansvarshavande ☐ Kontoret for byggjeløyve ☐

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

Trykt på sjølvkopierande papir.

Stempel

BYGGJESAMTYKKE

Arbeidsstad	Journalnr.
Skodje	85/70
Kva slag arbeid: Nybygging	Byggemeld. innlevert dato
Kva slag bygning: Våningshus - garasje	Teikning nr.
Byggherre: Sverre Vadset, Skodje	
Byggjemeldar: Sverre Vadset	
Ansvarshavar: Einar Grindvik, Skodje	

Med dette vert det gjeve samtykke til å setja i gang det byggjearbeidet som er nemnt ovanfor. Det må sendast varsel til oppmålingsvesenet for å få påvist og kontrollert korleis bygningen vil verta liggjande.

Ansvarshavaren skal sjå til at alle approbasjonsvilkår blir oppfylde og kontrollera at byggjetekniske konstruksjonsteikningar og andre spesialteikningar er stempla av bygningskontrollen og at dei er i samsvar med dei godkjende teikningane. Vidare må han sjå etter at det ikkje vert gjort avvik eller endringar frå dei godkjende teikningane og spesifikasjonane utan at bygningsrådet først har gjeve sitt samtykke.

Byggjesamtykket og byggjemelding med approberte teikningar skal alltid vera til stades på byggjeplassen.

Byggjesamtykket vert ugilt dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år frå samtykket er gjeve, eller arbeidet stoggar opp i lenger tidsrom enn 1 år (bygningslova § 96).

Ansvarshavaren skal varsla bygningskontrollen:

— for godkjenning av sokkelhøgda etter at salingane er sette opp
— for synfaring av grunnen før støypinga tek til
— for kontroll av fundament, grunnmur, isolasjon og drenering (før byggjearbeidet held fram)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjellar
— for kontroll av etasjeskilje, tak- og veggkonstruksjonar
— for kontroll av isolasjon i golv, vegger og tak
— for kontroll av golv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt i dører og glasskarmar
— for kontroll av oppmura eldstader med fundament og isolasjon
— for kontroll av puss- og innreidnadsarbeid (i mur og betonghus må slike arbeid ikkje setjast i gang før det er gjeve samtykke til det)

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk før bruksløyve er gjeve på grunnlag av skriftleg søknad.

Oppmoding om ferdig-synfaring må rekvirerast skriftleg. Når manglar som vert peika på ved synfaringa er retta, må det og sendast skriftleg melding til bygningskontrollen om dette.

Sjøholt den 11.5.1970

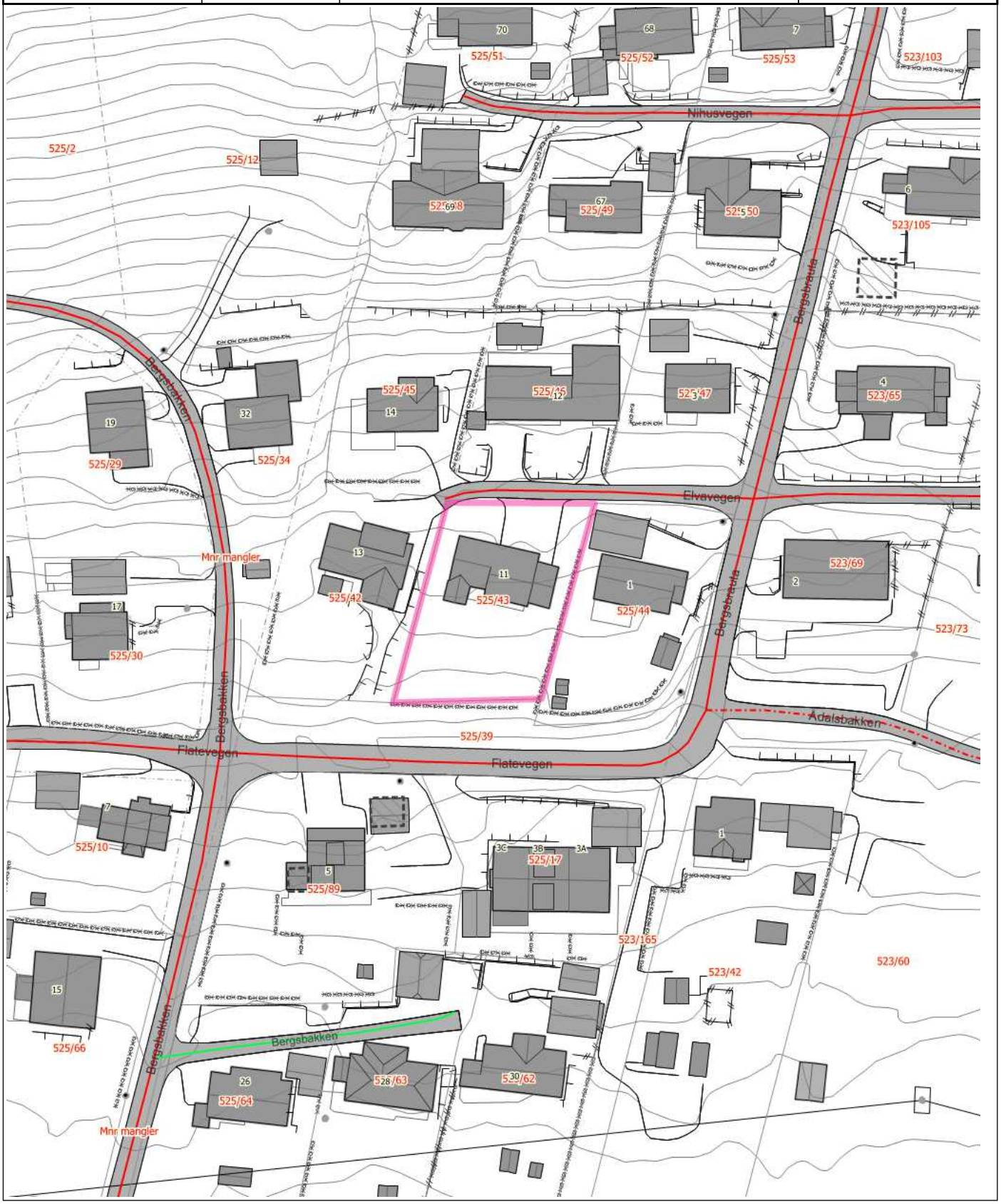
Nr. 2252 L. Einerett: Sem & Stenersen a/s. Oslo 11-66.

Ålesund kommune

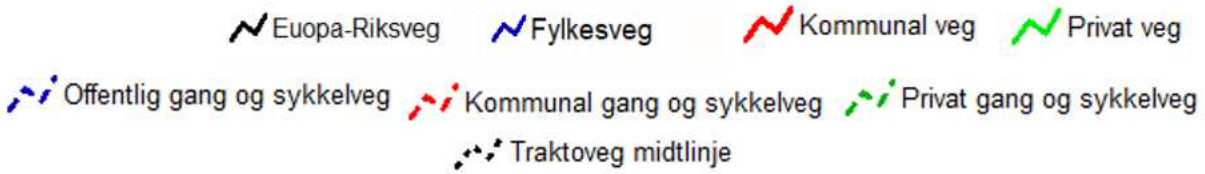
VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 525	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvavegen 11 6260 SKODJE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



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

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 525	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvavegen 11 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 525	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvavegen 11 6260 SKODJE			
Annen info:				

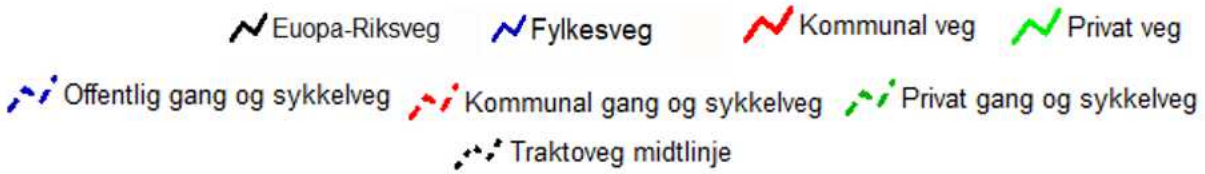
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

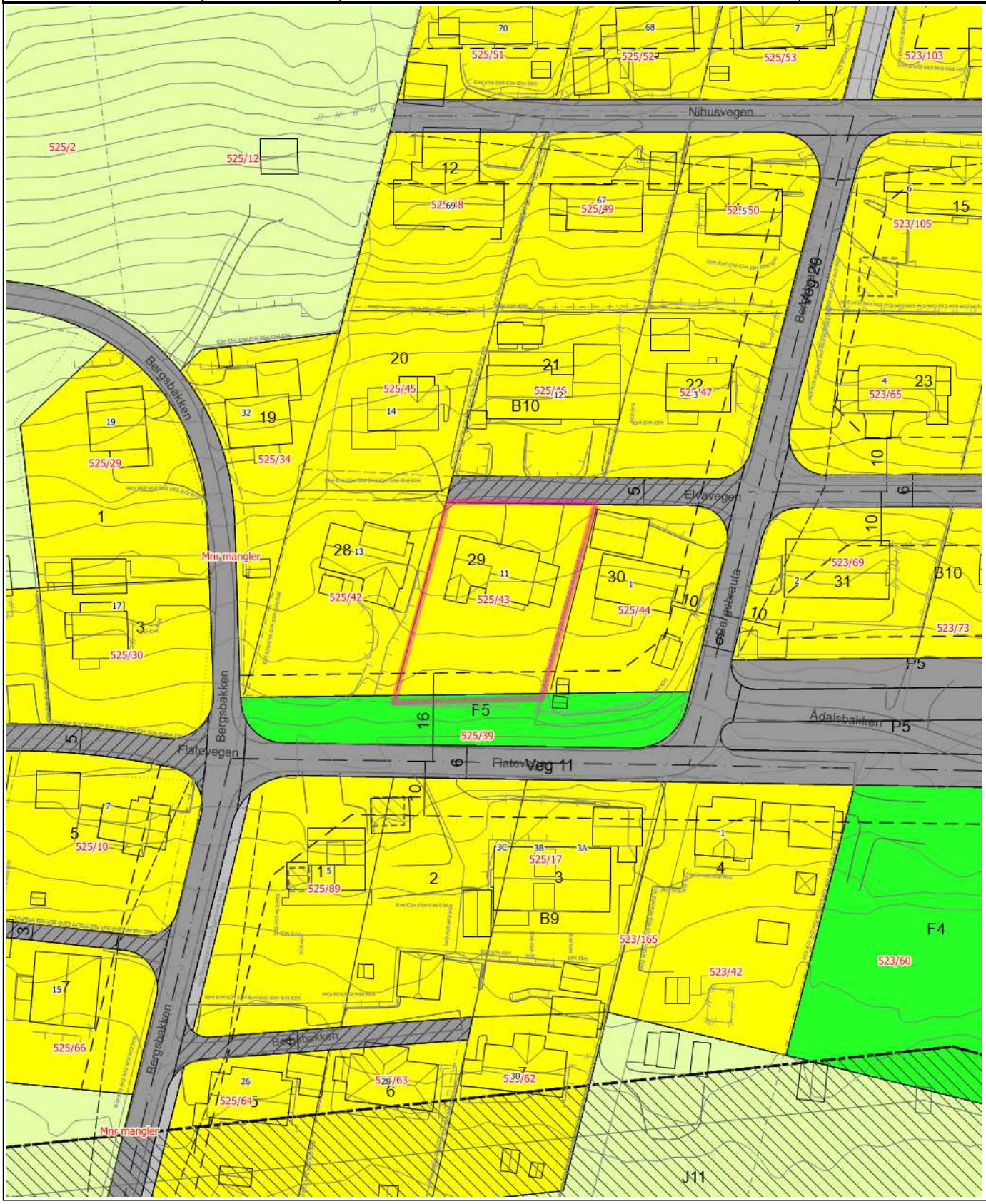
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 525	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvavegen 11 6260 SKODJE			
Annen info:				

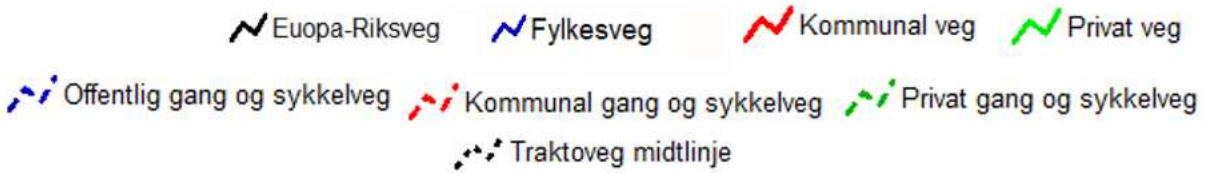
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- 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
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFareGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel

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	

206

Skodje kommune
6260 SKODJE

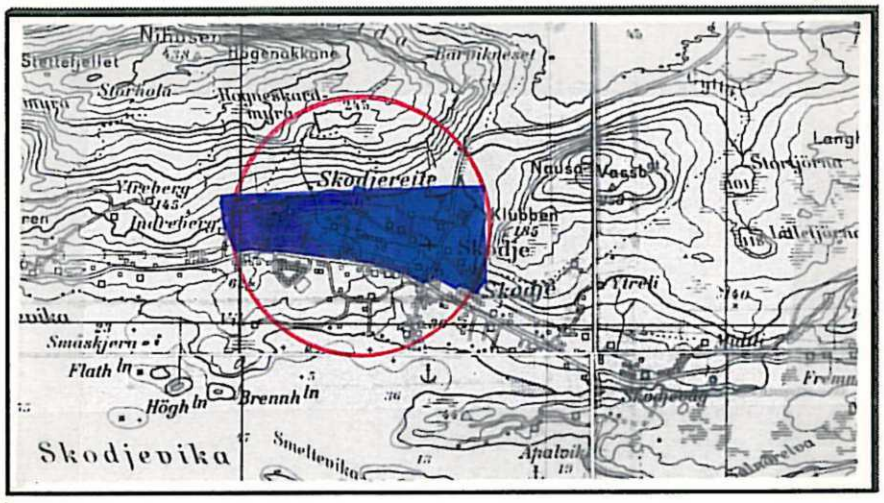
Reguleringsplan for

SKODJE TETTSTAD NORD

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

REGULERINGSFØRESEGNER

Dataarkiv : RF_SKODJE_N/WP:FELLES



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

- mot nord: til omlag kote 100 m.o.h.,
- mot aust: t.o.m bebyggelsen på øvre Indre Skodje,
- mot sør : Hovudvegen (rv.661),
- mot vest: til bytet mellom gnr.25 bnr.1 og gnr.25 bnr.3 (Berget).

---ooo000ooo---

Vedtatt i HTS bygningsrådet : 21.11.79
Godkjent av kommunestyret : 20.12.79
Stadfesta av Fylkesmannen : 17.07.80

Reguleringføresegner i tilknyting til reguleringsplan for Skodje tettstad nord.

§1 - GENERELT.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innanfor denne avgrensningslinje skal områda nyttast til dei formål som er vist på planen.

§2 - OMRÅDE FOR BUSTADER.

a - Bustadhus.

I bustadområde kan oppførast bustadhus med 1 etasje. Sokkeletasje eller bygning med 1,5 etasje kan - der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rette for det - innreiast til bustad innanfor ramma av bestemmelsane i byggeforskriftene.

Gesims- og sokkelhøgde skal fastsetjast av bygningsrådet.

b - Garasje m.m.

For kvart enkelt husvære skal det avsetjast plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Garasje skal fortrinnsvis oppførast som tilbygg til bustadhuset, og tilpassast dette med omsyn til materialval, form og farge. Bygningsrådet kan - der tilhøva tilseier det - tillate oppført frittliggjande garasje.

Garasjen kan berre oppførast i 1 etasje med grunnflate ikkje over 35 m², og skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.

Garasje kan oppførast innanfor bestemmelsane i byggeforskriftene i nabogrense.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasja ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.

§3 - OMRÅDE FOR FORRETNINGAR, KONTOR.

a - Bygg.

Forretningsbygg kan oppførast i inntil 2 etasjer.

Bygningsrådet kan gje løyve til at 2. etasje vert innreidd til bustadføremål. Elles kan ikkje bustader oppførast i desse områda.

b - Parkering m.m.

Kvar bedrift skal ha plass for den parkering, samt på- og avlessing, som etter bygningsrådet sitt skjøn er nødvendig for eigedomens bruk (detaljplan).

§4 - OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR.

Bygningar kan oppførast i inntil 2 etasjer.

Bygninga si art og utforming m.m. skal i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet (detaljplan).

§5 - OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL.

Bygningar kan oppførast i 2 etasjer.

Bygninga si art og utforming m.m. skal i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet (detaljplan).

§6 - OMRÅDE FOR INDUSTRI.

a - Høgde.

Industribygg kan oppførast i inntil 2 etasjer.

b - Parkering m.m.

Kvar bedrift skal på eigen grunn ha plass for den parkering, samt på- og avlessing, som etter bygningsrådet sitt skjøn er nødvendig for eigedomens bruk (detaljplan).

c - Ulempe for omkringbuande.

Bygningsrådet kan forby verksemd som etter rådets skjøn er til vesentleg ulempe for dei omkringbuande.

§7 - FRIOMRÅDE.

I friområda kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturleg tilknytning til friområda, når det etter rådets skjøn ikkje er til hinder for området sitt bruk som friområde.

§8 - FELLESFØRESEGNER.

a - Materialval, form, farge m.m.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar sjå etter at bygga får ei god form og materialbehandling, og at bygningane får harmonisk utføring med omsyn til høgde, takvinkel og materiale.

Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

b - Innhegning.

Utføring, høgde og farge på gjerde mot veg skal godkjennast av bygningsrådet, jfr. §§93 og 103 i bygningslova.

c - Eksisterande vegetasjon.

Eksisterande vegetasjon skal mest mogleg bevarast.

d - Privatavkøyrsler.

Avkøyrsle til oofentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker.

e - Unntak.

Unnatak frå desse reguleringsføresegnene kan - når særlege grunnar talar for det - tillatast av bygningsrådet innafor ramma av bygningslovgjevinga og byggevedtektene for kommunen.

Tillegg til reguleringsføresegnene for Skodje tettstad nord i samband med reguleringsendring av område I.2 (stadfest av Fylkesmannen 08.03.83):

§9 - OMRÅDE FOR INDUSTRI, FORRETNING, KONTOR.

a - Bygg.

Innanfor områda I/S kan det oppførast bygningar i inntil 2 etasjer.

b - Parkering m.m.

Kvar bedrift skal på eigen grunn ha plass for den parkering, samt på- og avlessing, som etter bygningsrådet sitt skjøn er naudsynt.

c - Ulempe for omkringbuande.

Bygningsrådet kan forby verksemd som etter rådet sitt skjøn er til vesentleg ulempe for dei omkringbuande.

Tillegg til reguleringsføresegnene for Skodje tettstad nord i samband med reguleringsendring ved vassbassenget på Ytre-Skodje (spesialomr.) (stadfest av Fylkesmannen 07.01.85):

§10 - SPESIALOMRÅDE.

Innanfor spesialområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytning til kommunalt vassforsyningsanlegg.

Ekstra reguleringsføresegner i tilknytning til reguleringsendring for område B-7 (Ytre-Skodje):

§1 - GENERELT.

Reguleringsendringa er vist på planen med reguleringsgrense. Arealet innafor reguleringsgrensa skal nyttast til dei formål som planen syner.

§2 - OMRÅDE FOR BUSTADER.

Område merka 12, 13 og 14 skal nyttast til konsentrert småhusbebyggelse. Området er synt i planen med tomtegrense.

Tillatt tomteutnyttelse skal vere maksimalt 45%, jfr. byggeforskriftene kap.22.1 og 22.2.

§3 - GYLDIGHEIT.

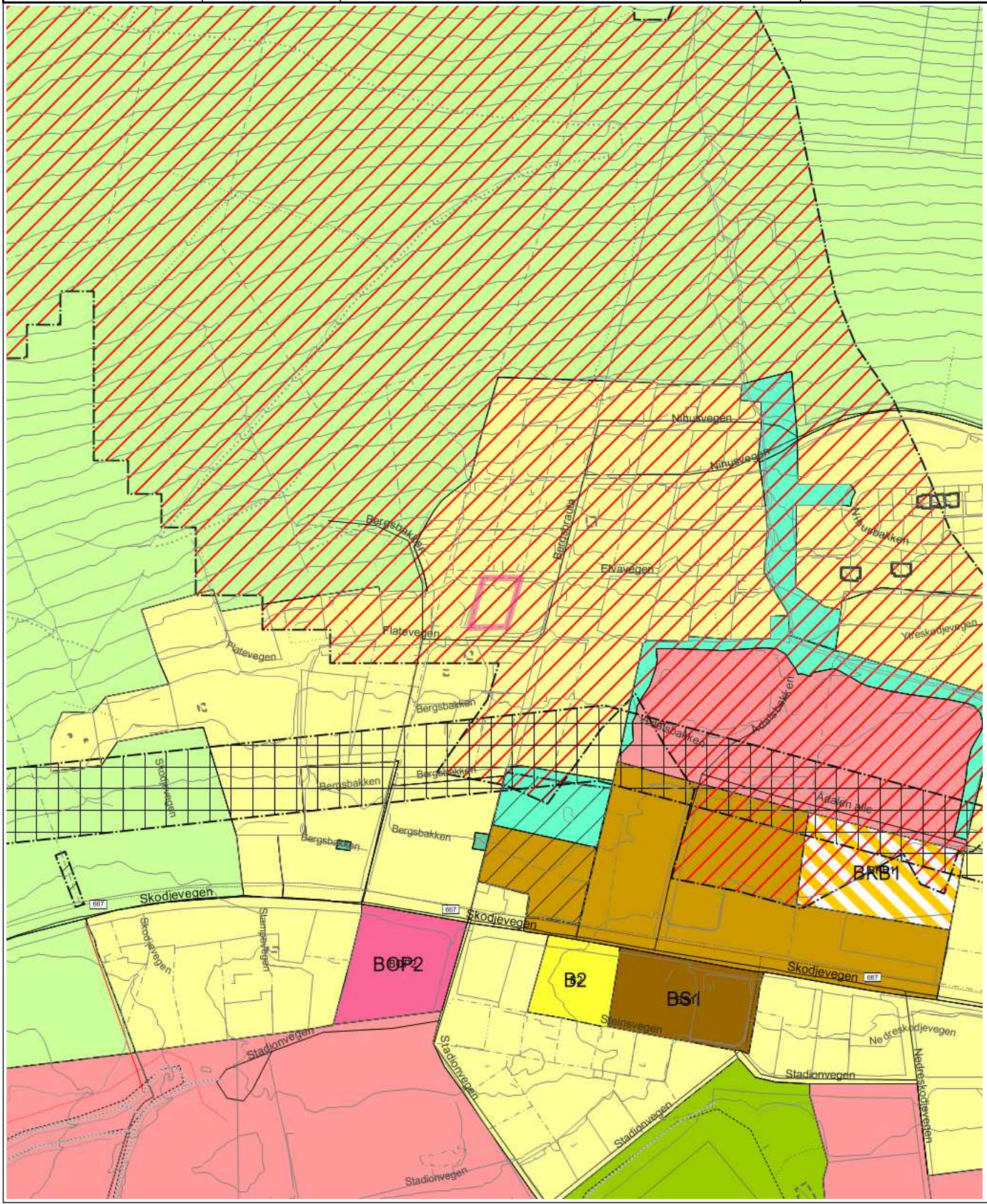
Desse føresegnene skal gjelde framfor føresegnene stadfesta av Fylkesmannen i Møre og Romsdal den 17.07.80. Elles skal føresegnene stadfest 17.07.80 gjelde.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 525	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvavegen 11 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..

Sti

Traktorveg

Sti/traktorveg med belysning

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

Idrettsanlegg

Frittstående mur

Loddrett mur

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 5m Ålesund

Elvekant

Elv og bekk

Kanal og grøft

Innsjøkant

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Byggetiltak Stikningsberegnet

Hovedveg - På bakken - Nåværende

Samleveg - På bakken - Nåværende

Samleveg - På bakken - Fremtidig

Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende

Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Grense for båndleggingsoner

Grense for faresoner

Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter andre lover

Ras- og skredfare

Boligbebyggelse

Sentrumsformål

Offentlig eller privat tjenesteyting

Idrettsanlegg

Uteoppholdsareal

Boligbebyggelse

Sentrumsformål

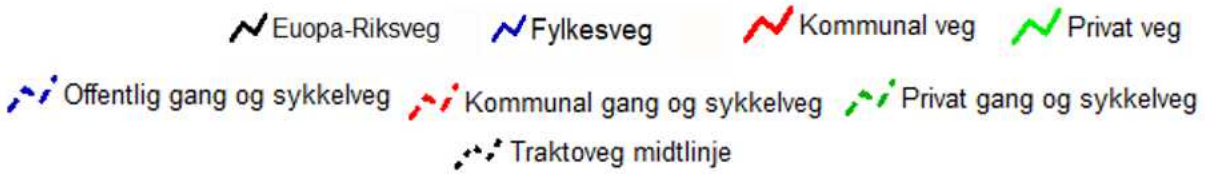
Offentlig eller privat tjenesteyting

Kombinert bebyggelse og anlegg

Blågrønnstruktur

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
se tegning

Lovens § 76. Tilleggsrom:
se tegning

Lovens § 75. Priveter – WC:
se tegning

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Skodje den 4/5 1970

Sverre Vadset
anmelder

Sverre Vadset
byggherre

Adresse: Skodje.

Adresse: Skodje.

Einar Grindvik.
ansvarshavende

Adresse: 6260 Skodje.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Ørskog

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. Teig 2
Gnr. 25 bnr. 43. gate nr. 1

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

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] Kr. 113,500,00

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	952 m²
Eldre bebyggelse areal	m²
Areal av nybygg	124 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3].	95 m²

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

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Fasader, snitt, plan av kjeller, plan av boligetg.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

se situasjonskart

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

se situasjonskart

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

se tegning

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

kvittering for nabovarsel vedlagt

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

se situasjonskart

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

se tegning

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

se tegning

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

se situasjonskart

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Plastfolie i grunn
Grunnmurspapp, asfaltsmurning på grunnmur under terreng

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

lett bindingsverk

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Takstoler (spot nail) 3/4" tg, papp nr. 3, ½" sløyfer, 1 x 1½" steinlekter og eternit fasettskifer raud.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Etter forskriftene

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

10 cm mineralull i gulv og vegger
15 cm " i himling m/papp over

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

se tegning

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

se tegning

Skodje 29/6-83

KH

30/6-1.A

Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 30/6-83
Arkivnr. 511
Journalnr. 844

Skodje Kommune
v/ HOLMEN

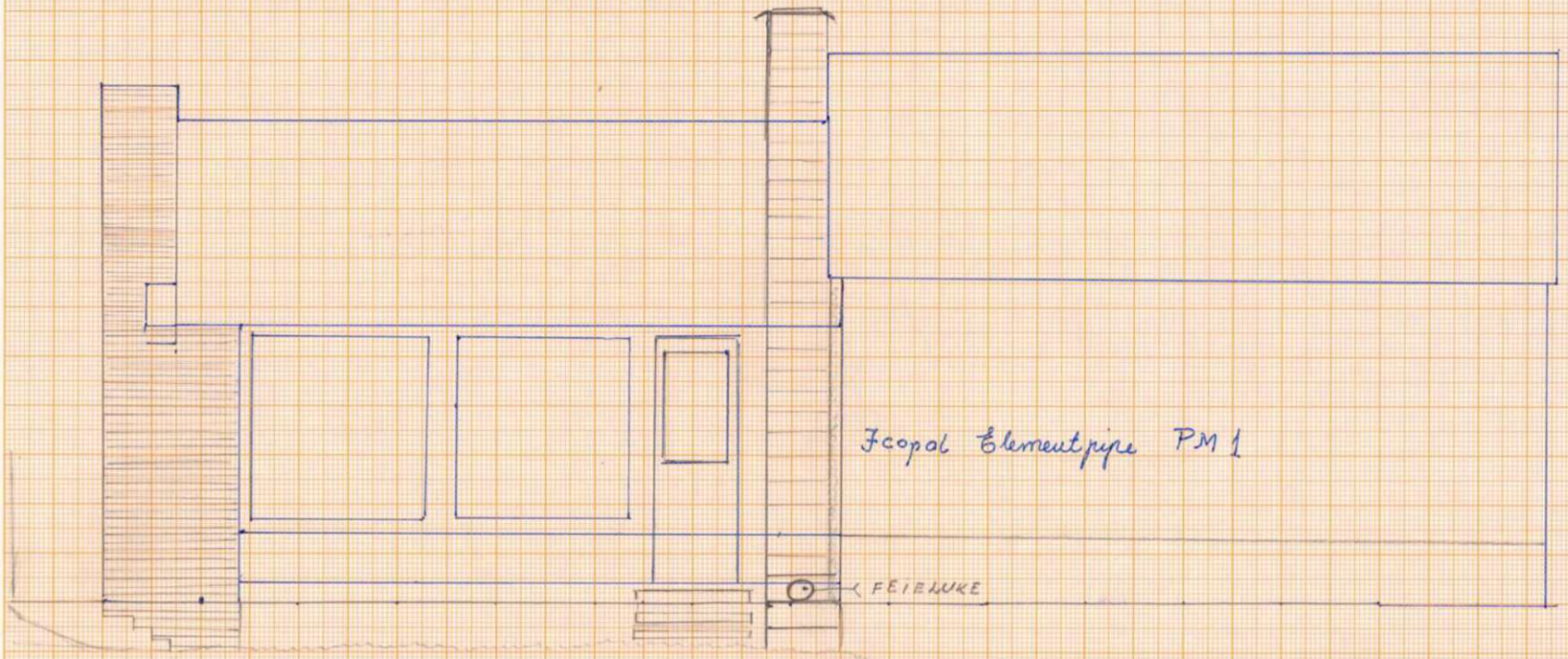
6260 SKODJE

Jeg sender som avtalt for en tid siden, en skisse over den planlagte oppsetting av ny murpipe på mitt hus. Pipa er tenkt oppsatt med Jcopal Elementpipe PM1.
I kjellerstuen har jeg tenkt å sette inn en Jøtul peis no L; med gjennomføring i vegg til pipe. Som Brannmur Benytter Jøtul Brann-panel.
Vedlegger brosjyrer på Element Pipe og Peis.

Med hilsen
Svein Vadset.

Sverre Uddset
Berget
6260 SKODJE
tlf. 25134

Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 20/6-85
Arkivnr. 534 | Journalnr. 844



Planlagt Terasse

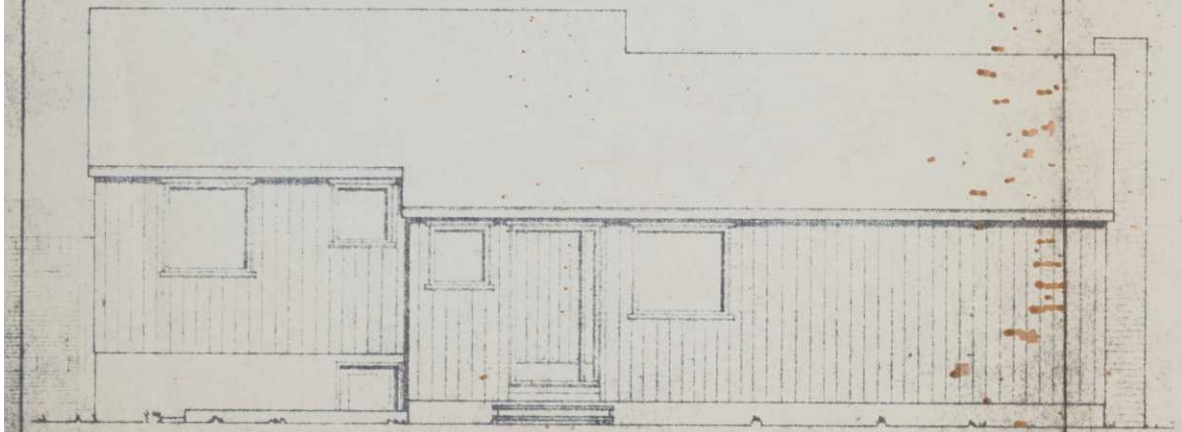
MOT SYD

Målestokk 1:50

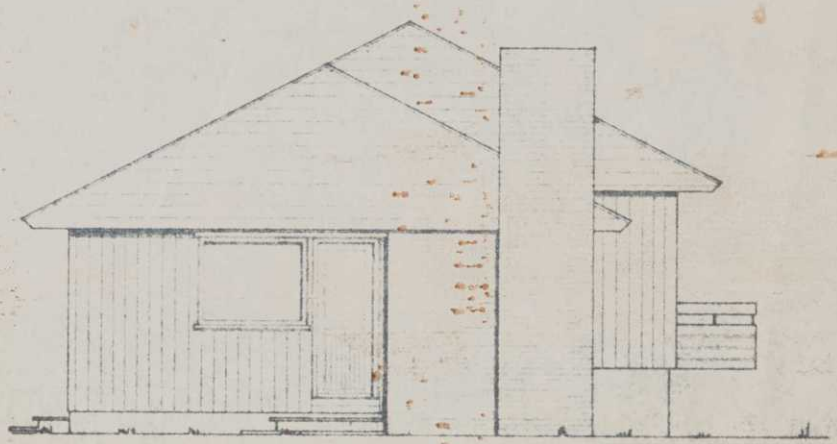
R.A. nr 920.

Sverre Vadsø. 6200 Skodje

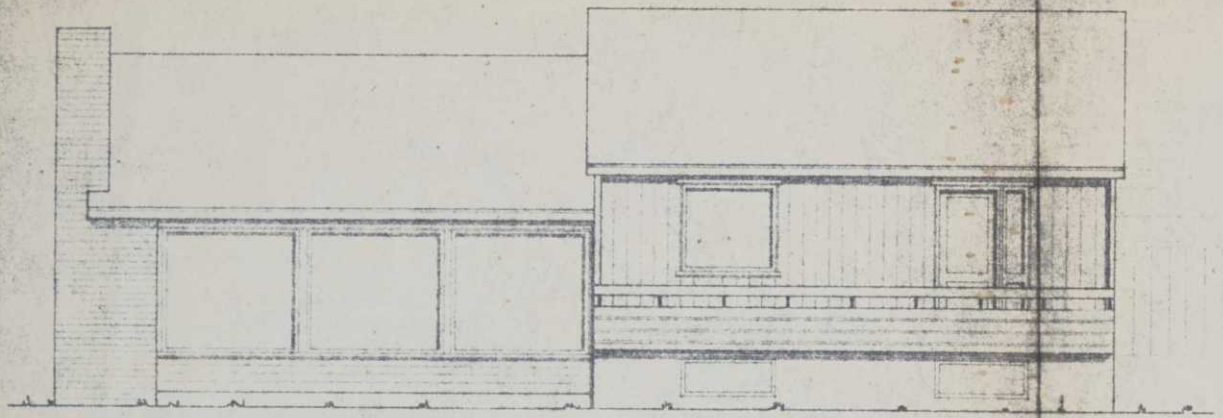
Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 20-6-83
Arkivnr. 511
Journalnr. 844



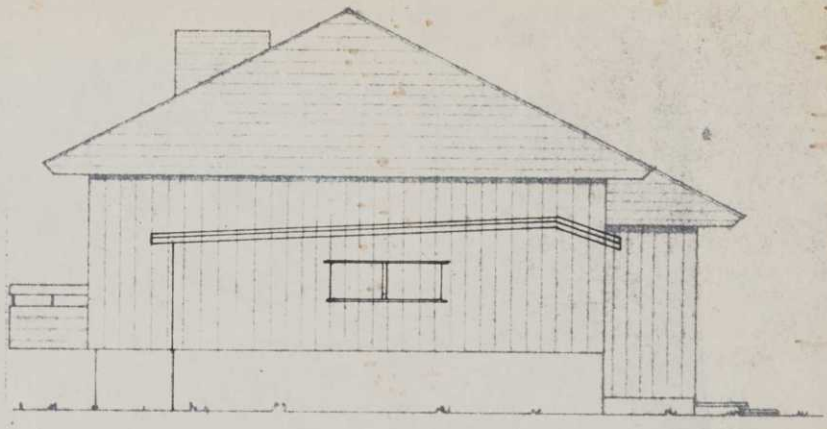
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

113 ÷ ST

SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP
SANDNES 60820 OSLO 467831 ARENDAL 22367 KLEPPE 80434

SKODJE KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

Sverre Vadset
Berget

6260 SKODJE

Vår ref	Sakshandsamar	Dykkar ref	Arkiv	Dato
02/00559-002	Bent Leite, 70 24 40 42		BGNR 25/043	08.07.2002

GNR. 25 BNR. 43 - SVERRE VADSET - MELDING OM OVERBYGG PÅ VERANDA

Viser til melding om tiltak journalført 01.07.02. Tiltaket omfattar oppføring av overbygg på veranda på bustadhuset på gnr. 25 bnr. 43.

Berørte nabo har ingen merknad til det planlagte tiltaket.

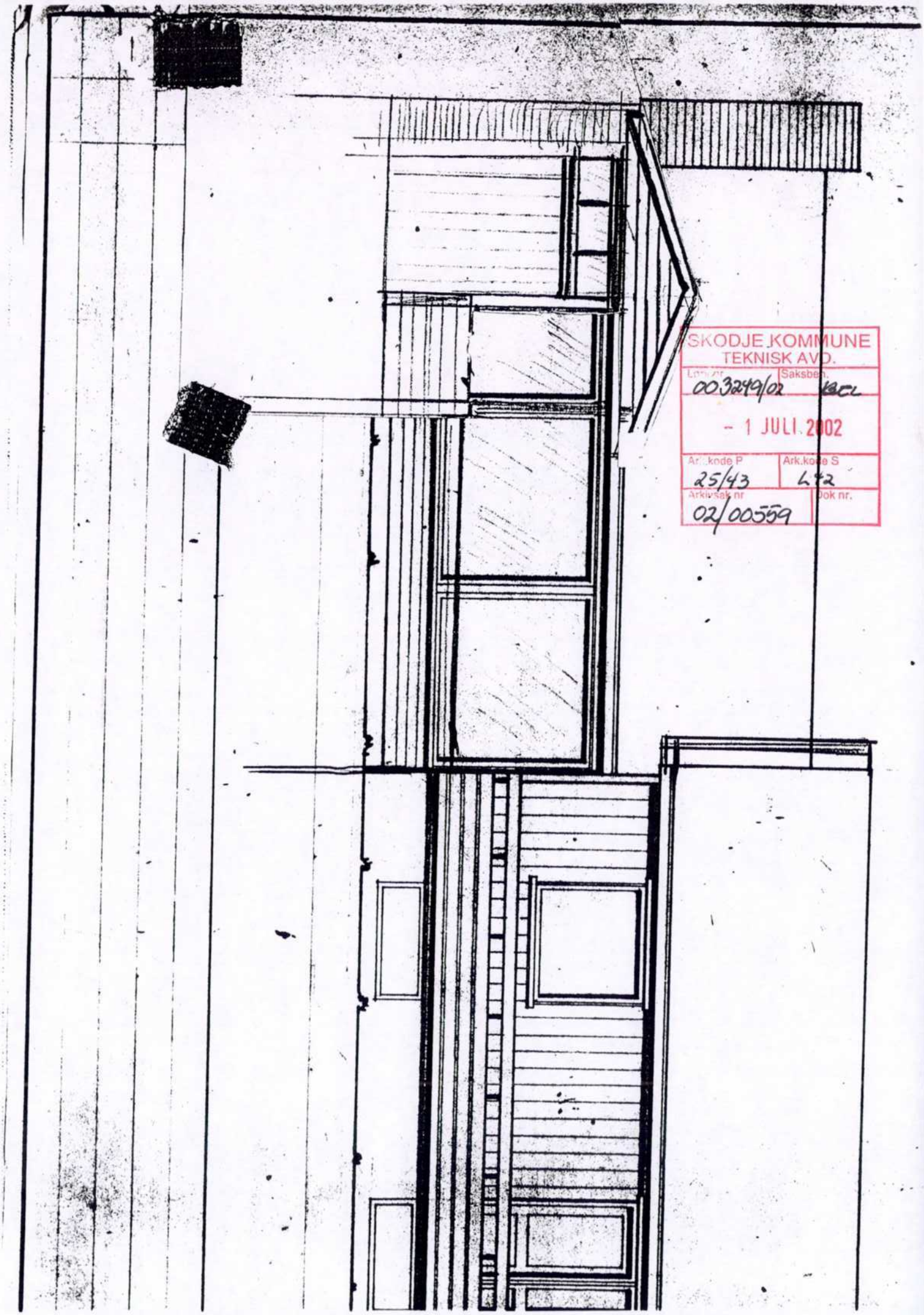
Arbeidet må utførast i samsvar med *Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77* m/ forskrifter.

I medhald av §98 i *Plan- og bygningslov*, vert Sverre Vadset godkjent som ansvarshavande for heile byggearbeidet.

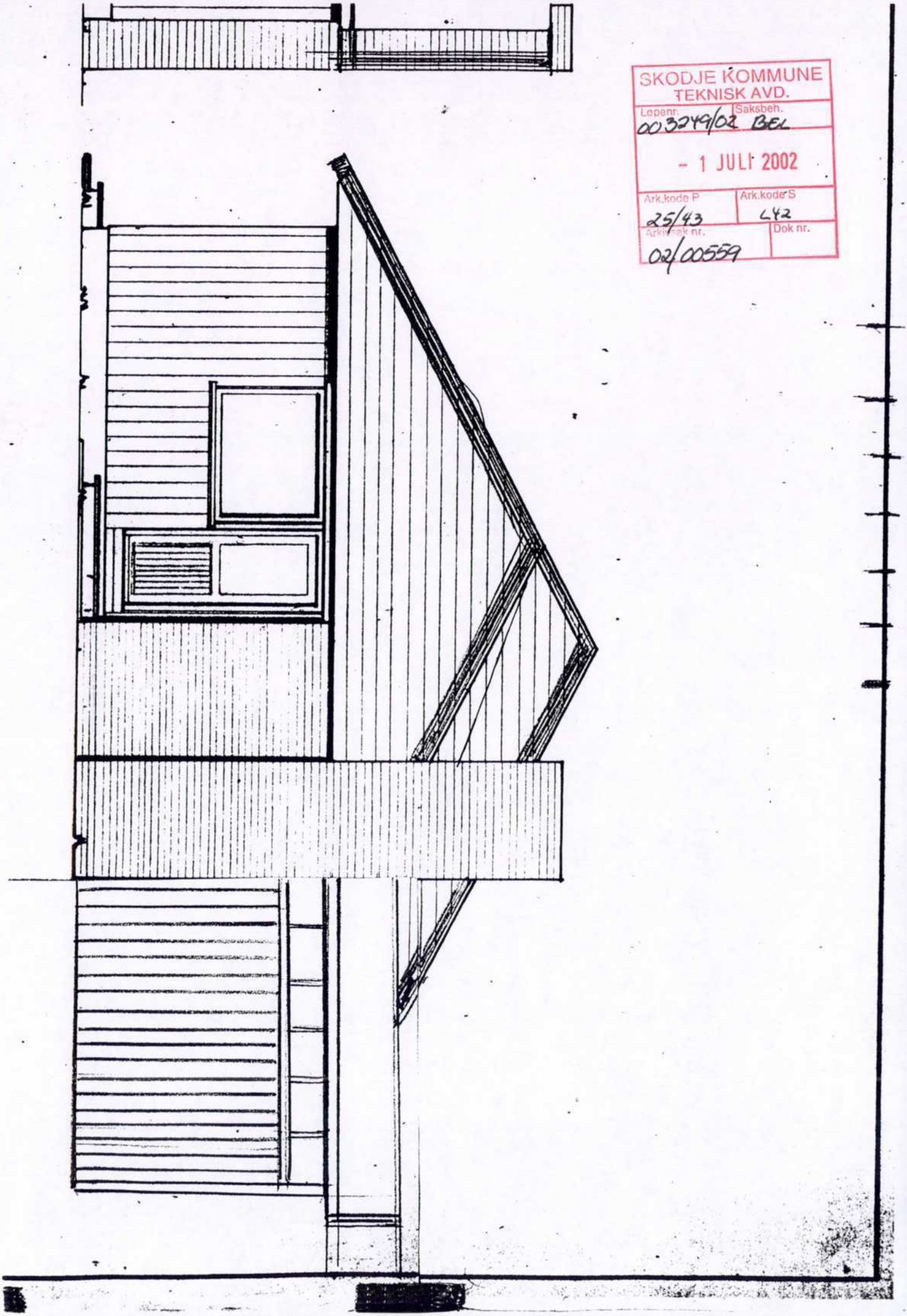
Skodje kommune har ingen ytterlegare merknader til det planlagte tiltaket.

Med helsing

Bent Leite
avd.ing.



SKODJE KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Løpenr. 003249/02 Saksbeh. KBCL
- 1 JULI 2002
Ark.kode P 25/43 Ark.kode S L42
Arkivsak nr 02/00559 Dok nr.



SKODJE KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Løpenr. 003249/02 Saksbeh. BEL
- 1 JULI 2002
Ark.kode P 25/43 Ark.kode S L42
Arkivsak nr. 02/00559 Dok nr.

Melding om tiltak

etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om sakshandsaming og kontroll (SAK)

Stempel

SKODJE KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Løpenr. 00824/02 Saksbeh. BEL
Byggeår (Blankt tyder at det er kommunen)
Saksnr. i kommunen
- 1 JULI 2002
Ark.kode P 25/43
Ark.kode S L42
Arkivsak nr. 02/00559
Dok nr.

Til kommune: (Melding med vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Går tiltaket ut over eksisterande eller framtidige arbeidsplassar? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, skal NBR nr. 5177-N med vedlegg sendast til Arbeidstilsynet.

Meldinga gjeld

Eigedom/ byggjestad

Gnr. 25 | Bnr. 43 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse BERGET | Postnr. 6260 | Poststad SKODJE

Type tiltak SAK § 2

☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)

☐ Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)

☒ Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)

Spesifiser kort kva slags type tiltak: Overbygg. Veranda.

Førhandskonferanse

Pbl § 93 a

Førhandskonferanse er halden ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, legg ved referat | Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e

Estetisk utforming og tilhøvet til omgjevnadene. | Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan — Set kryss for eksisterande plan

Spesifiser nærmare

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/utbyggingsplan - spesifiser | Tillatt utnyttingsgrad

Utrekningsreglar i reguleringsplan

☐ Prosent utbygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomteutnytting (% TU) ☐ Anna

Oppmålt tomt

☐ Ja ☐ Nei | Tomteareal

Busetnaden; storleik og grad av utnytting

	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum
Tal på etasjar (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bruttoareal (NS 3940)	m²	m²	m²

Utrekna utnyttingsgrad som resultat av tiltaket

Vis utrekning av utnyttingsgrad

Arealdisponering (framh.)

Avstand

Minste avstand frå den planlagde bygningen til: Nabogrense 4m. | Vegmidte | Annan bygning

Går det høgspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærleiken av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Går det priv./off. vass- og avløpsleidning i eller i nærleiken av tomta? ☐ Ja Avstand m ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/leidningar i, over eller i nærleiken av tomta, må tiltaket det her blir meldt frå om vere avklart med dei organ/rettshavarar det gjeld. Vedlegg nr. I –

Tilknyting til veg og leidningsnett

Tilkomst veglova, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endra/nye avkøyringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for allmenn ferdsel:

- ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkøyringsløyve gitt? ☐ Ja ☐ Nei
- ☒ Kommunal veg — Er avkøyringsløyve gitt? ☐ Ja ☐ Nei
- ☐ Privat veg — Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei

Vass-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyting i høve til tomta

- ☒ Offentleg vassverk
- ☐ Privat vassverk
- ☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn
- ☐ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

Spesifiser

Dersom vasstilførsel kryssar annan manns grunn, ligg det føre rettar ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknyting i høve til tomta

- ☒ Offentleg avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installerast vassklosett? ☐ Ja ☒ Nei

Ligg det føre utsleppsløyve? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg kryssar annan manns grunn, ligg det føre rettar ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei

Overvatn

Takvatn/overvatn blir ført til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysningar (skal fyllast ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (dersom oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (dersom oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt oppgitt ved X-koordinat:	Y-koordinat:
Kodar	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Omtale av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155-N	C	–	
Kart, situasjonsplan	D	–	
Utgreiingar og teikningar	E	–	
Fråsegn frå andre offentlege organ	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Fråsegn og underskrift

Tiltakshavar pliktar å la tiltaket bli gjennomført i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) og teknisk forskrift (TEK).

Namn SVERRE VADSET | Telefon (dagtid) 701 77700 | Mobiltelefon | Ev. organisasjonsnr.

Adresse BERGET | Postnr. 6260 | Poststad SKODJE

E-postadresse

☒ Einskildperson ☐ Føretak/lag/sameige ☐ Off. verksemd

Dato 27/6-02 | Underskrift Sverre Vadset | Med blokkbokstavar

UTSKRIFT

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
SKODJE	BYGNINGSRÅDET	SKODJE	20. juni 1984.

Sak nr
131/1984, DELEGASJONSSAK.

Ark. 511 jnr. 582/84.
Saksbeh. K. Holmen/ty.

SVERRE VADSET, SKODJE. BYGGEMELDING FOR UTVIDING AV ALTAN PÅ GNR 25 BNR 43 I BERGET.

Innleiing:

Vedlagt fylgjer:

1. Søknad om ansvarsrett frå Bjørn Grindvik for heile arbeidet.
2. Plan- og fasadeteikning.
3. Situasjonskart.

Altanen skal førast opp i tre.

Vedtak:

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

1. Arbeidet må utførast i samsvar med gjeldande bygningslov og byggeforskrifter.
2. I medhald av § 98 nr. 2 i bygningslova, blir Bjørn Grindvik godkjent som ansvarshavande for heile byggearbeidet.
3. Altanen må utførast av trykkimpregnerte materialer.

Saka er behandla i medhald av vedtekt til § 14 nr. 2 i bygningslova (delegert mynde til bygningssjefen).

Skodje, den 19. juni 1984.

Kåre Holmen (sign.)
avd.ing.

RETT UTSKRIFT

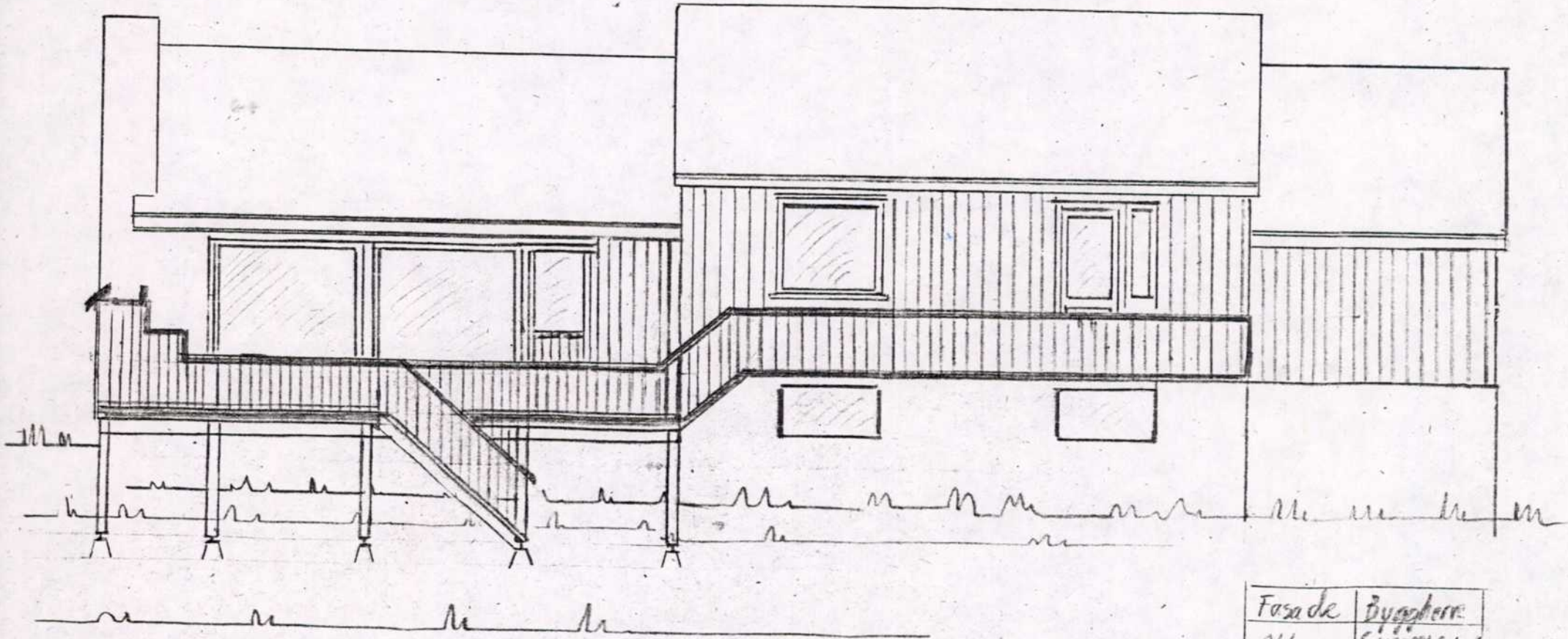
SKODJE BYGNINGSRÅD

Sign.	Utskrift send til
	Sverre Vadset

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

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. 131/84
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 19/6 1984

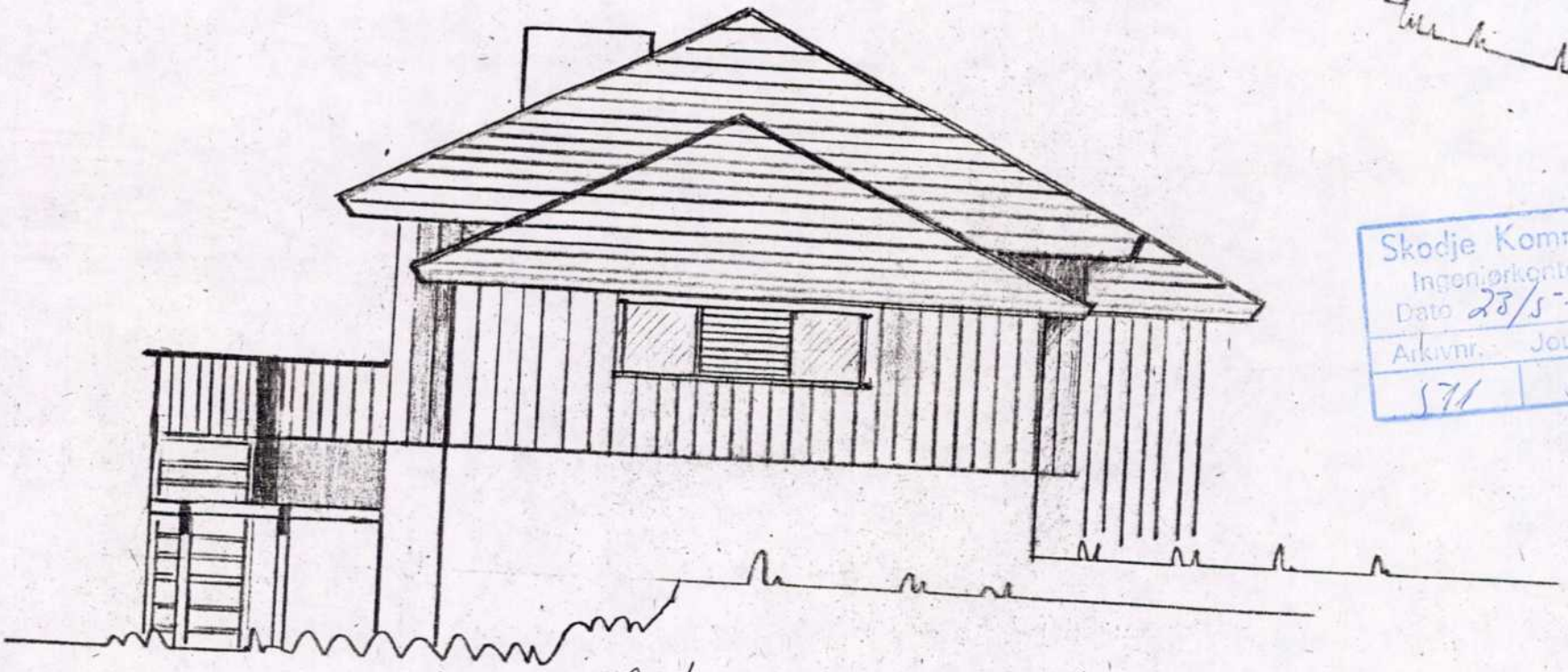
Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 23/5-84
Arkivnr. 371 - Journalnr. 500



Syd

Nord Som Før

Fasade	Byggherre:
Altan	Sverre Vadset
7/5 84	



Aust

Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 23/5-84
Arkivnr. 571 | Journalnr. 500

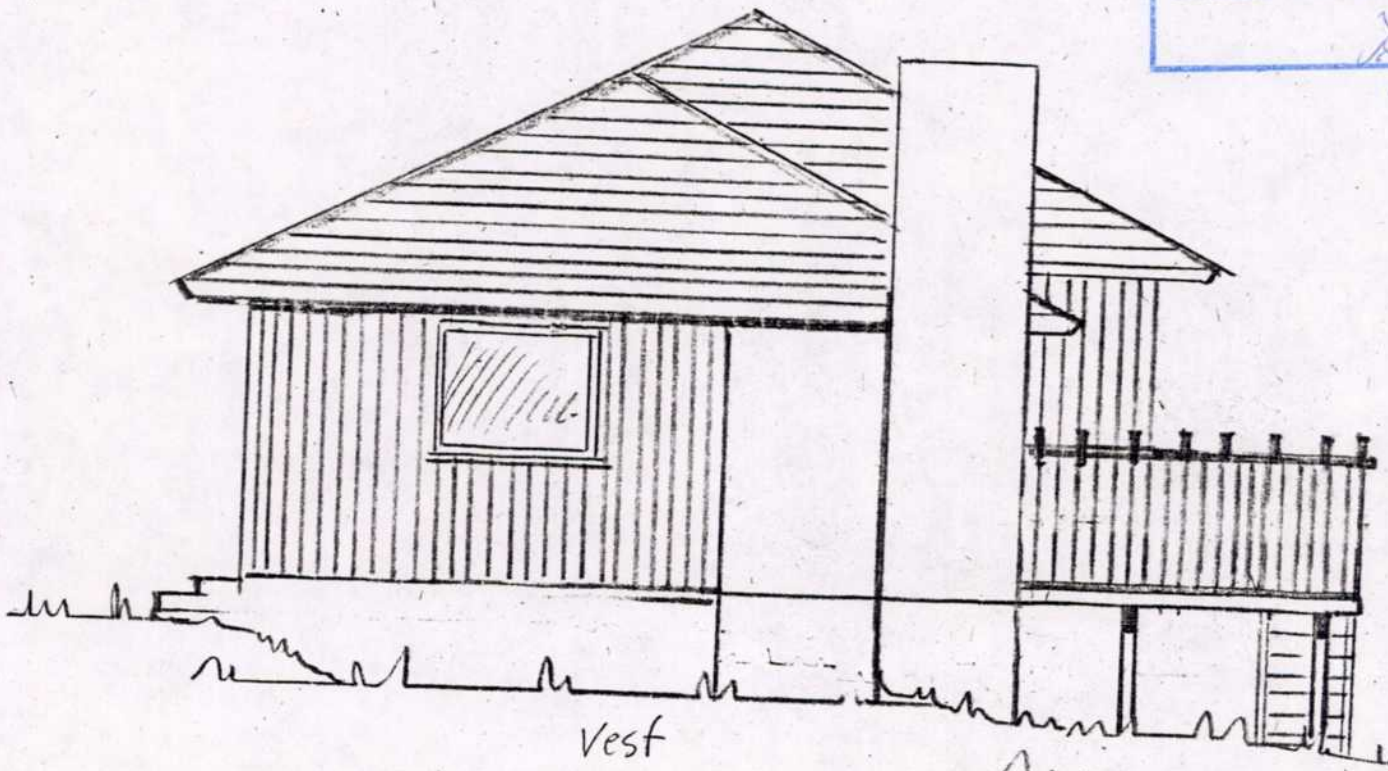
GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. 81/84
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 19/6 1984

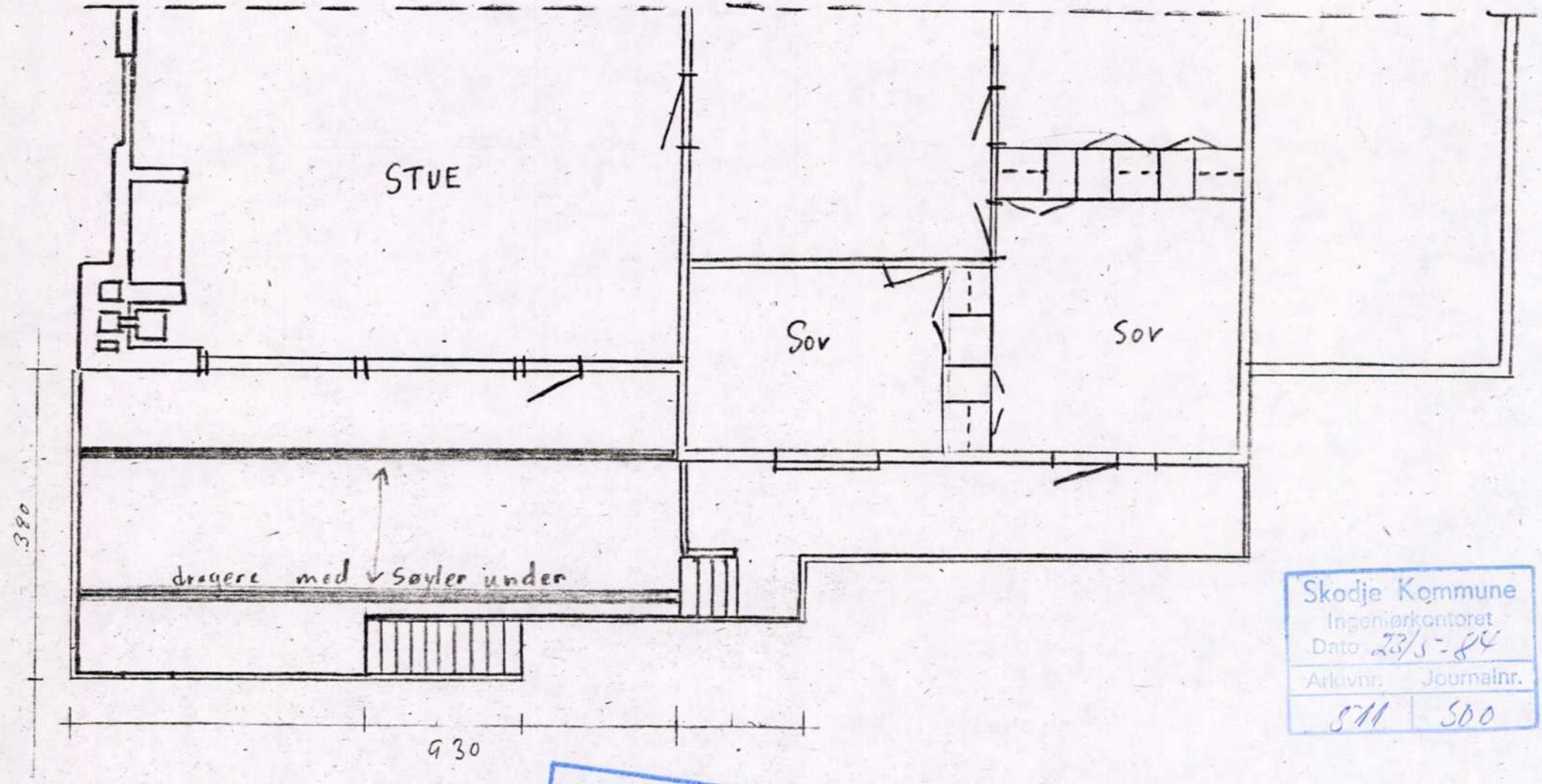
Fasade	Byggherre
Alfan	Sverre Vadset
7/5 84	

KH
23/5-1.A.

Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 23/5-84
Arkivnr. 511 | Journalnr. 500

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. 131/84
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 19/6 1984





Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 23/5-84
Arkivnr. 511
Journalnr. 500

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. 131/84
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 1916. 1984

plan	Bygghjelme
Alten	Svenn Vatset
7/5-84	Mål satt

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:
Elvavegen 11, 6260 Skodje
Gnr. 525, Bnr. 43, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260096

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.
