

PROAKTIV

Sjarmerende enebolig på fantastisk tomt

Attraktiv beliggenhet, stor hage,
gode sol- og utsiktsforhold.

NIHUSVEGEN 26A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nihusvegen 26A, 6260 SKODJE

Gnr./Bnr.: Gnr. 523, bnr. 12, i Ålesund kommune

Prisantydning: 2.390.000,-

Omkostninger: 78.740,-

Totalpris: 2.468.740,-

Kommunale avgifter: 14.428,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1929

Rom/soverom: 5/2

BRA: 52 m²

BRA-i: 52 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 1140.4 m²

Energimerke: Energiklasse: G

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	22	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	98		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



SKODJE

Kommune: Ålesund / Område: Skodje

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Er dere på jakt etter en flott bolig i et barnevennlig område, med gode solforhold og nydelig utsikt? Denne boligen på Skodje har fine kvaliteter, stor hage og mange muligheter.

På vakre Skodje er denne leiligheten mitt i smørøyet. Boligen går over totalt 76 kvm, inkludert parkeringsplass og har en terrasse på hele 25 kvm. Her ligger alt til rette for at man kan bruke tiden sin på det man vil, mysing i solen og turer på fjellet.

Om man skal bytte nabolag, er dette et ypperlig alternativ. Nabolaget er svært rolig og lite trafikkert, samtidig som det her supersentralt.

På baksiden av boligen ligger fjellet Nihusen, som er et populært turalternativ. Like i nærheten ligger også lysløypa som er godt brukt både på sommer- og vinterstid. På vinteren har man også



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Skodje rådhus Linje 16, 17, 210, 230, 237, 238	5 min 0.5 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	38 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Skodje Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Skodje PostNord	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Moa	20 min
📷 Apotek 1 Digerneset	8 min

SPORT

🏐 Skodje sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min 0.4 km
⚽ Kunstgrasbane ved Skodje stadion Fotball	9 min 0.8 km
🏊 Aktiv Trening Digernes	9 min
🏊 Fysiotrimmen	12 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



den svært populære skiløypa som går fra Skodje Kirke helt ti Fylling og Svartløken.

Offentlig kommunikasjon er også lett tilgjengelig fra eiendommen. Skodje rådhus er nærmeste busstopp. Herfra går det busser til Ålesund sentrum og Moa.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos en av dagligvarekjedene i nærheten. Nærmeste matbutikk er Coop Extra og Kiwi, mens

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

det finnes Rema 1000 m.fl. på Digerneset. Digerneset har utviklet seg til en attraktiv næringspark de siste årene. Her finner man ulike butikker, apotek, vinmonopol, dagligvarebutikk, bakeri og treningssenter.

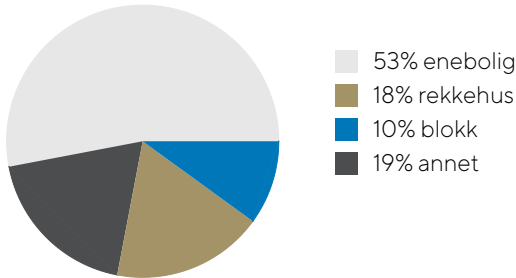
I Ålesund sentrum finnes det også flere kjøpesentere og nisjebutikker, sammen med et mekka for bespisning. XL, Zuuma, Sjøbua, Happy Elefante, Nonna Lina, Molo Brew, Bro og Bryt, Anno og Apotekergata no 5 er bare noen av de. Også på Moa er det flere mattilbud, herunder Vest Sushi, Thai Thai, Spisestua, Sabrura m.m.

Alt dette i umiddelbar nærhet uten å nevne friluftsmulighetene i området. Meraftafjellet, Frostadtinden, Gamlemsveten er flotte turmål som passer for de aller fleste med litt krutt i beina!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av boligbebyggelse.

BOLIGMASSE



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

SKOLER

Skodje barneskole (1-7 kl.) 234 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Skodje barne- og ungdomsskole (8-10 kl.) 141 elever, 9 klasser	12 min 1.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	18 min 18.9 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	19 min 20.1 km

BARNEHAGER

Prestemarka barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Skodje barnehage (0-5 år) 50 barn	12 min 1 km
Plassebakken barnehage (0-5 år) 82 barn	4 min 2.7 km



VELKOMMEN TIL NIHUSVEGEN 26A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

1140 m²

Beskrivelse av tomt

Lett skrånende sørvendt tomt. Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. Støpt skiferlagt dekke langs deler av grunnmuren mot nord. Stor hage omrammet med hekk og gjerde. Terrasse langs huset mot sør. Beplantet med gressplen, busker og bed.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig, opprinnelig fritidsbolig, fra 1929. Boligen ble oppgradert og påbygd omkring 1967, senere ytterligere oppgradert og bruksendret til helårsbolig omkring 2023. Badet ble fornyet i 2008. El anlegget er utvidet og oppgradert, i hovedsak i perioden 2020 - 2022. Det er lagt nye vannrør i fbm fornying av badet, og kjøkkeninnredningen er byttet i senere tid. Taket har vært omlagt og det har vært byttet vinduer og dører. Innvendige overflater fremstår som oppusset og i god stand. Taktekingen har ukjent alder men antas å ha en del gjenværende levetid. Det er påvist deformasjon på enkelte takplater. Det er ikke snøfangere langs takfoten og takstigen mangler to trinn, den rekker ikke helt ned til takfoten. Selve takkonstruksjonen er ikke fullstendig kontrollert, loftet er innredet og himlingene har kledning. Det er lite eller ingen

lufting langs nedre kant av bordkledningen. Enkelte vinduer er av eldre dato. Ett vindu i kjelleren er ikke pusset inn, og det er ikke beslag i underkant av vinduet. Det er saget hull for katteluke i verandadøren. Kjellerdøren er gammel og slitt. Dreneringen har ukjent alder og utførelse. Det er en krypkjeller uten tilkomst under bakre del av huset. Badet er ca 18 år gammelt. Det foreligger ikke dokumentasjon for badet. Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk. Den innvendige trappen er for bratt i forhold til dagens regelverk, denne ville ikke blitt godkjent i dag. Det nye rør i rør systemet er ikke komplett. Vannrørene er ikke avsluttet i tett skap med avrenning til gulv i rom med sluk. Vannrørene av kobber antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.





Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Innvendig > Kryp Kjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ingen ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Terrangforhold: Fallforhold langs deler av grunnmuren mot nord er ikke iht dagens anbefalinger. Det er ikke fall 1:50 i anbefalt bredde 3 meter ut fra grunnmuren.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takteking: Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig > Ytterdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er saget hull og montert en katteluke i dørbladet på verandadøren.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Innvendige vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig

funksjon.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg eller kjellergulv.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er ikke påvist utvendig stengeventil(stoppekran). Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør av plast.
- Kobberør til kjøkkenet.
- Stoppekran for vann.
- Naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank ca 120 liter.
- Varmtvannstank ca 45 liter i kjeller.
- Delvis skjult elektrisk anlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
- Røykvarslere og håndslukker.
- Opplegg for internettlinje.
- Lader for elbil.
- Gulvvarme.

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 2. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i april/mai 2024, hvor den andre halvparten kjøpte seg inn i huset i mai i 2026. De har ingenting å kommentere i sitt egenerklæringsskjema.





STOR SØRVENDT TERRASSE

På terrassen er det svært gode solforhold, og god plass til ønsket møblement.







VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig:
Loft: Gang og to soverom.
Hovedetasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, spise- stue, bad og bod.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom uten målbart areal.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlig bruk.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

2. etasje
BRA-i: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 22 kvm

1. etasje: 3 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Loftet har liten romhøyde og skråtak. Det meste av loftet er derfor ikke målbart areal iht. takstbransjens målereglene. For å synliggjøre at loftet likevel har et areal er det benyttet "ALH" for ikke måleverdigeareal.

Standard

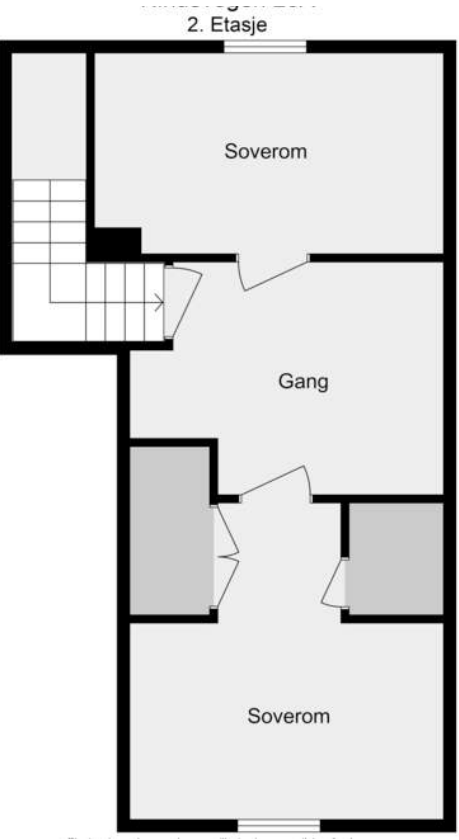
Velkommen til Nihusvegen 26A - en innholdsrik enebolig med mye boltplass både inne og ute!

Du parkerer bilen på den store biloppstillingsplassen. Det er trappefri adkomst, så her trenger du ikke å tenke på å løfte barnevognen inn. Entreén har gode alternativ for å henge fra deg yttertøyet før vi går videre inn til resten av boligen. Nå går du rett gjennom gangen for å komme deg inn til stuen.

Stuen er har god plass til både en sofagruppe og spisebord i det innerste rommet. Vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp, samtidig som en kan nyte den flotte utsikten over Skodjevika og Storfjorden både sittende og stående. Leiligheten har en smart planløsning med delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Det er en flott peis i stuen, så her er det bare å nyte kosen!

Kjøkkenet ble pusset opp i 2024 og har en praktisk innredning med godt med både skap- og benkeplass. Det er integrerte stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass for kjøle-/fryseskap. Innredningen har mørke og stilrene fronter med en grå benkeplate for en moderne look.

Vi beveger oss videre inn til badet med flislagt gulv med varmekabler. Dette praktiske badet har dusjkabinett, wc og



Plantegninger.



opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det et flott servantskap med heldekkende servant, samt et speil med belysning. Her er det også plassert en varmtvannstank på ca 120 liter.

Det er to romslige soverom i boligen, begge er plassert på loftet i boligen. De ligger på hver sin ende av gangen og er tilnærmet identiske. Det er god plass til både dobbeltseng og nattbord på begge soverommene. Det ene soverommet har innebygd garderobeløsning.

Fra kjøkkenet er det utgang til sydvendt terrasse på ca. 25 kvm hvor en kan nyte solstrålene når de titter frem, og ellers den flotte utsikten! Terrassen har god plass til både utemøbler, en stor grill og leker til barna. Der i fra kan de springe videre ned i den store flotte hagen.

Det er også en utvendig bod/skur på ca. 6 kvm, hvor du kan sette bildekk, sykler og diverse.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Gulvvarme i stue/kjøkken og bad. Vedovn i stuen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Modernisering og påkostninger

2008 - Fornyet badet (iht. tidligere salgsoppgave)
2020 - Fornyet sikringsskapet med nye automatsikringer
2022 - Montert lader for elbil



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring





BOLIGENS SOSIALE ROM

Stuen er inndelt i to. Her er det mulighet for å innrede akkurat sånn du måtte ønske det.





KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har malte mørke fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Det er system for lekkasjesikring på kjøkkenet, samt avtrekksvifte over koketoppen.







BAD

Det er flislagt bad med varmekabler i gulvet. Innredet med dusjkabinett, servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



SOVEROM

Det er to soverom på loftet. Begge er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og nattbord.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Tredimensjonal plantegninger.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 140 m²

Beskrivelse av tomt
Lett skrånende sørvendt tomt. Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. Støpt skiferlagt dekke langs deler av grunnmuren mot nord. Stor hage omrammet med hekk og gjerde. Terrasse langs huset mot sør. Beplantet med gressplen, busker og bed.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
487.256,- for 2024

Formuesverdi sekundær
1.949.023,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
14.428,- for 2026

Eiendomsskatt
2.728,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikringer, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger et vedtak på godkjent bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig datert 25.06.2018, samt ferdigattest for dette tiltaket. Denne ferdigattesten omhandler blant annet parkeringsplass for minst to biler, røykvarslere i hver etasje, rømningsvindu i minst ett soverom i loftetasjen, brannslange/håndslukkerapparat, ubrennbar plate fremfor ildsted, tilfredsstillende dagslys i alle rom for varig opphold (utskifting av vindu i soverommene og spisestue), etterisolert etasjeskille mot kjeller og avtrekk på kjøkken og bad.

Til denne ferdigattesten ligger det vedlagt tegninger av fasade, plan og snitt. Disse tegningene er datert 05.06.1967 og ble sendt inn i forhold til tilbygg på hytten. Det er trolig disse tegningene som også er grunnlaget for ferdigattesten. Disse tegningen har avvik fra dagens bruk: Entré og kjøkken har byttet plassering. Inntegnet kjøkken er i dag vindfang, entré og

bod. Inntegnet entré er i dag kjøkken. Det er uvisst når dette er utført, men før ferdigattesten ble gitt.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

16.09.1929 - Dokumentnr: 800123 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:523 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 136544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1529 Gnr:23 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 198010 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:523 Bnr:12

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Skodje tettstad nord" fra 1980.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 4. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 390 000,00 (Prisantydning)

2 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
59 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

60 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
78 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 450 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 468 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli

solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Alexander Dyb
Renate Sortehaug

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 190 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning og overtagelse pr stk. kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 49 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto, sommerkampanje kr 0,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 779.

Totale kostnader kr. 72 379.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
6.8.2026

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
- ÅLESUND kommune
- gnr. 523, bnr. 12

Markedsverdi
2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 Rapportdato: 04.08.2026 Oppdragsnr.: 13707-1734 Eiendomsverdi ref nr: XG3329
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS



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.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1734

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 2 av 26

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 13707-1734

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 3 av 26

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig, opprinnelig fritidsbolig, fra 1929. Boligen ble oppgradert og påbygd omkring 1967, senere ytterligere oppgradert og bruksendret til helårsbolig omkring 2023.

Badet ble fornyet i 2008. El anlegget er utvidet og oppgradert, i hovedsak i perioden 2020 - 2022.

Det er lagt nye vannrør i fbm fornying av badet, og kjøkkeninnredningen er byttet i senere tid. Taket har vært omlagt og det har vært byttet vinduer og dører. Innvendige overflater fremstår som oppusset og i god stand.

Taktekkingen har ukjent alder men antas å ha en del gjenværende levetid. Det er påvist deformasjon på enkelte takplater. Det er ikke snøfangere langs takfoten og takstigen mangler to trinn, den rekker ikke helt ned til takfoten. Selve takkonstruksjonen er ikke fullstendig kontrollert, loftet er innredet og himlingene har kledning.

Det er lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen. Enkelte vinduer er av eldre dato. Ett vindu i kjelleren er ikke pusset inn, og det er ikke beslag i underkant av vinduet. Det er saget hull for katteluke i verandadøren. Kjellerdøren er gammel og slitt. Dreneringen har ukjent alder og utførelse. Det er en krypkjeller uten tilkomst under bakre del av huset.

Badet er ca 18 år gammelt. Det foreligger ikke dokumentasjon for badet. Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.

Den innvendige trappen er for bratt i forhold til dagens regelverk, denne ville ikke blitt godkjent i dag.

Det nye rør i rør systemet er ikke komplett. Vannrørene er ikke avsluttet i tett skap med avrenning til gulv i rom med sluk. Vannrørene av kobber antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Sammen draget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG
Grunnmuren er malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av dels laftet, dels av bindingsverk, med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av tre med varierende, delvis ukjent alder. De fleste med isolerglass, enkelte koblede vinduer. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Fra 2021. Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Fra 2020.

Eldre dør til kjelleren med karmen og dørblad av malt tre, vindusfelt med enkle glass. Terrasse av trekonstruksjoner foran huset mot sør. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk og levegger av tre. Liten, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran kjøkkenet mot sør. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre. Tak som saltak av trekonstruksjoner teknet med profilerte metallplater.

INNENDIG
Laminat og malte gulvbord på gulvene
Panel, laftet tømmer og malt tapet på veggene
Panelte himlinger
Vedovn med stålppe i stuen
Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom 1 etasje og loftet.
Malte vanger, malte trinn.
Håndrekke på en side langs deler av trappen.
Dørene i 1 etasje har karmen av tre og malte, profilerte dørblad.
Malte fyllingsdører av eldre, enkel type på loftet.
Kjelleren har murte vegger og støpt gulv på grunnen.

VÅTROM
Badet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene.
Servantskap med fronter av heltre og heldekkende servant.
Speil med hylle og lys over servanten.
Dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra badet

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass for kjøll / fryseskap.
System for lekkasjesikring på kjøkkenet.
Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør i rør av plast til badet.
Kobberrør til kjøkkenet.
Stoppekran for vann i kjelleren.
Avløpsrør av plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank ca 120 liter på badet.
Varmtvannstank ca 45 i kjelleren.
Delvis skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i et kott under trappen.
Røykvarslere og håndslukker
Opplegg for internettlinje.
Lader for el - bil
Gulvvarme i stue / kjøkken og bad
innfelte downlights i himlingen over stue og spisesetue

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjøkken og entre har byttet plass i forhold til tegningen. Inntegnet kjøkken er i dag vindfang, entre og bod. Inntegnet entre er i dag kjøkken.

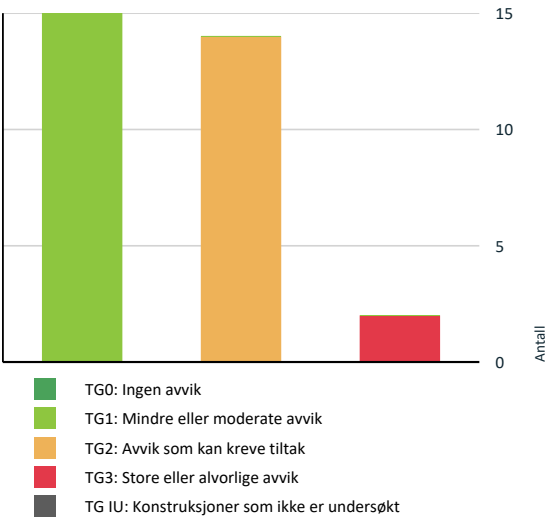
Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



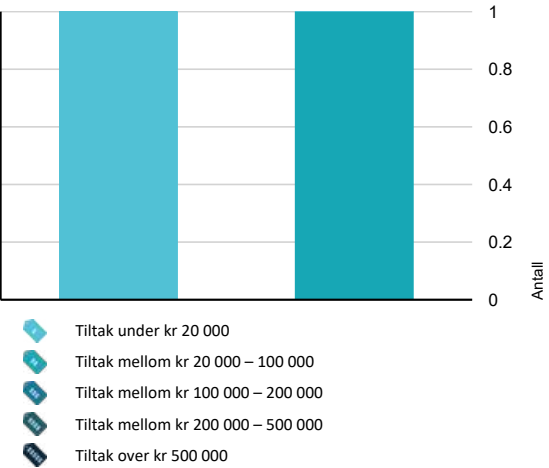
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereeder/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1929

Kommentar
Bruksendret fra fritidsbolig til enebolig i 2023

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Fornyet badet, iht tidligere salgsoppgave
2020	Modernisering	Fornyet sikringsskapet med nye automatsikringer
2022	Modernisering	Montert lader for el - bil

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte metallplater "Decra" eller tilsvarende. Ukjent undertaktekking. Omlagt etter byggeåret, ukjent årstall. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med dronekamera.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vanntett sjikt på taket har ukjent alder, det vites ikke om tekkingen er mer enn 18 år. Enkelte takplater har bulker, nedbøyning, i overflaten. Dette oppstår ofte dersom utførende trekker feil på taket ved montering. Konsekvensen av denne type nedbøyning er vanligvis liten, men det kan føre til redusert vanntetthet.



Taket er tekket med profilerte metallplater



Markert en bulk på en takplate.



TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall. Vindskier av tre med beslag av metall. Fast monterte stigetrinn og feieplattform til pipen

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feiler må monteres.

Takstigen rekker ikke helt ned til takfoten, det mangler to trinn. Dette er trolig årsak til at to takplater rett under stigen er bulket, det ser ut som feieren har trukket på platene. Det er krav om, og bør monteres, stigetrinn helt ned til takfoten.

Det er ikke snøfangere langs takfoten på huset. Det er usikkert hvorvidt dette var et krav i byggeåret, da tekkingen har ukjent alder, men i dag ville her vært krav til snøfangere på de delene av taket som er brattere enn 27 grader.

Enkelte nedløp fra takrenner er ført ned i grunnen, det er uklart hvor takvannet ledes videre. Enkelte nedløp er avsluttet over terrenget. Takvann bør ledes bort fra grunnmuren, enten til overvannssystem eller til integrasjonsløsning i terrenget. Dette for å redusere fuktpåkjenningen på grunnmur og drenering.



Pipetrekk og feieplattform



Takstigen rekker ikke helt ned til takfoten

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltak av tresperrer. Undertaket antas på bakgrunn av ombyggingsåret å være av taktro / bord. Innredet loft med kledning på skrå takflater.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

Takkonstruksjonen er innekledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Evt isolasjon og luftesjikt kan ikke påvises. Innhent dokumentasjon på utførelsen, om mulig. Det understrekes her at takkonstruksjonen ikke er fullstendig kontrollert og at dette kan utgjøre en risiko.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Den opprinnelige delen av bygget har laftede vegger. Bindingsverk i nyere tilbygg. Utvendig utlektet og bordkledd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning.

Det er lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen på kontrollert sted. Luftespalten bak kledningen er delvis stengt med en lekt, delvis med fugeskum. Det bør etableres åpning for lufting og drenering. Dersom det etableres åpning, må det også monteres "musebånd",



Lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre med varierende, ukjent alder. Ett vindu fra 2022 i vindfang / gang. Ett vindu fra 2020, på kjøkkenet. Minst ett vindu i stue er fra 80 tallet. De fleste vinduene har to lag isolerglass. Enkelte nyere vinduer har koblede glassruter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

De fleste vinduene har ukjent alder og enkelte vinduer er av eldre dato, inntil ca 40 år. De eldste vinduene kan ikke forventes å ha den samme tetthet eller isolasjonsevne som et moderne vindu. Vinduer med koblede glass har mindre isolasjonsevne enn isolerglassvinduer. Vinduet i kjelleren er ikke ferdig montert. Karmene er ikke pusset inn og det er ikke montert beslag i underkant. Vinduene har en del gjenværende levetid, men denne er vanskelig å fastsette.



Vinduer av nyere dato, med koblede glass



Kjellervindu. Ikke innpusset, ikke montert beslag i underkant



Buet vindu i fasade vest

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Fra 2021. Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Fra 2020. Eldre dør til kjelleren med karmen og dørblad av malt tre, vindusfelt med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er saget hull og montert en katteluke i dørbladet på verandadøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dersom katteluken skal fjernes må dørbladet byttes

Det er saget hull for en katteluke i verandadøren. Dersom luken skal fjernes, må dørbladet byttes.

Døren til kjelleren er gammel og slitt. Treverket har sprekker. Det er ikke beslag under døren og terskelen har begynnende skade. Kjellerdøren fungerer i dag men nærmer seg tid for utskifting.



Verandadør



Kjellerdør

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse av trekonstruksjoner foran huset mot sør. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk og levegger av tre.

Liten, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran kjøkkenet mot sør. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverket rundt verandaen er for lavt iht dagens regelverk. Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyder til nytt regelverk, men dette anbefales likevel.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Rett åpen trapp av tre fra terrassen til verandaen foran kjøkkenet. Vanger og trinn av impregneret tre. Malt rekkverk langs en side.

Rett tett trapp av tre fra terrassen ned til terrenget (høyde 3 trinn)
Trinn av impregneret tre. Ikke rekkverk.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Konsekvens/tiltak**
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke håndrekke langs veggen ved den utvendige trappen fra terrasse til veranda.
Det er usikkert hvorvidt dette var et krav i byggeåret, men i dag ville her vært krav om håndrekke.



Liten trapp ned til hagen. Her er det ikke krav om rekkverk, høyde inntil 3 trinn.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og malte gulvbord på gulvene

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Panel, laftet tømmer og malt tapet på veggene
Panelte himlinger

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 10 mm / 2 meter målelengde, inntil 25 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken
Målt høydeforskjell inntil 20 mm / 2 meter målelengde, inntil 25 mm gjennom hele rommet i gangen på loftet

- Vurdering av avvik:**
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
 - Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Målt høydeforskjell inntil 20 mm / 2 meter målelengde, inntil 25 mm gjennom hele rommet i gangen på loftet.
Dette er en del mer enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret. Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget, og det er ikke gjennomført radonmålinger.

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

- Konsekvens/tiltak**
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget, og det er ikke gjennomført radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn med stålpipe i stuen



Vedovn på stuen

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Beskrivelse

Kjelleren har murte vegger og støpt gulv på grunnen. Hulltaking er ikke utført.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under nord / østre del av bygget, uten tilkomst

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

- Konsekvens/tiltak**
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
 - Manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppbygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig inneklima.
 - Det er viktig å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å sikre luftutskifting og redusere fuktbelastning.
- Deler av bygget har krypkjeller uten tilkomst.
Det ble fra utsiden av grunnmuren ikke påvist lufteventiler.
Kjellere uten lufting eller tilkomst er en risikokonstruksjon der det kan være skjult fukt.
Kostnadsestimatet beskriver etablering av luke for tilkomst, og ventiler i grunnmuren

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom 1 etasje og loftet. Malte vanger, malte trinn.
Håndrekke på en side langs deler av trappen.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
 - Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

- Konsekvens/tiltak**
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
 - Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
 - Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
 - Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Trappen er bratt og har korte intrinn.
Det er håndrekke langs veggen på den ene siden av trappen.
Denne trappen ville ikke blitt godkjent som trapp mellom etasjer med boligrom i dag.
Det vil være vanskelig å endre trappen, men det anbefales å montere ekstra håndrekke for å redusere risiko for fall.



Innvendig trapp av tre mellom 1 etasje og loftet

Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene i 1 etasje har karmen av tre og malte, profilerte dørblad. Av nyere type.
Malte fyllingsdører av eldre, enkel type på loftet. Trolig fra byggeåret.



Dører av eldre type på loftet

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2008, i flg tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller diffusjonssperre, utover at det er gitt ferdigattest for bygget

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk men mindre enn 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledning foran døren ble målt til ca 7 mm.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk. Badet fungerer likevel med dagens bruk. Det dusjes i tett dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Baderomsplater på veggene.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 7 mm.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tettesjikt, membran og plater, er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Sluken er plassert under et dusjkabinett som det grunnet liten plass er vanskelig å trekke frem.
Dette vanskeliggjør både rengjøring og inspeksjon, men rengjøring av sluk vil være mulig med noe innsats.
Sluk ble ved befaring besiktiget med kamera på mobiltelefon.

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Plastsluk i gulvet, under dusjkabinettet

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med fronter av heltre og heldekkende servant.
Speil med hylle og lys over servanten.
Dusjkabinett
Opplagg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, bod.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (11,8 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i vegg

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass for kjøl / fryseskap.
System for lekkasjesikring på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredningen ble opplyst å være "av nyere dato" i forrige salgsoppgave fra 2024.

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør av plast til badet. Installert i fbm fornying av badet i 2008.
Ikke fordelingsskap for vannrør, koblinger er plassert i kjelleren

Kobberrør til kjøkkenet.
Stoppekran for vann i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Rør i rør systemet er ikke komplett. Vannrørene er ikke avsluttet i tett skap med avrenning til gulv i rom med sluk.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Kobberrørene har ukjent alder men antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Rørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.
Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av kjøkken.

Det bør monteres et fordelingskap for rør i rør systemet.

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Stoppekran og reduksjonsventil for vann, i kjelleren

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank ca 120 liter fra 2008 på badet, til badet.

Varmtvannstank ca 45 liter fra 2021 i kjelleren, til kjøkkenvasken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Begge varmtvannstankene er koblet til strømmettet via stikkontakt.

Dette er ikke lenger tillatt.

Ved neste utskifting av varmtvannstanker må det etableres ny el -

tilkobling iht nytt regelverk



Varmtvannstank ca 45 liter i kjelleren

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i et kott under trappen.

Det foreligger samsvarserklæringer for oppgradering og utvidelser, primært i perioden 2018 - 2022

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Det foreligger samsvarserklæringer for nyere arbeider med el anlegget.

Deler av anlegget kan være fra før 1999, for dette finnes det ikke samsvarserklæringer.

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas på bakgrunn av alder å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren.

Dreneringen har ukjent alder emn antas å være helt eller delvis fornyet i fbm tilbygg og reparasjoner omkring 1967

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- 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.
- Bygget har uinnredet kjeller uten fuktsperre mot grunnen. Dette gir forhøyet fuktinnhold i støpt gulv på grunnen.

Dreneringen er av eldre dato men det er fra tilgjengelig kjellerrom ikke indikasjon på svikt.

Eier opplever kjelleren som tørr og lagrer en del eiendeler der.

Kjelleren er uinnredet så et evt forhøyet fuktnivå i mur / betong vil ha begrensede konsekvenser.

Det anbefales å være oppmerksom, følge med i kjelleren, særlig ved eller etter mye nedbør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong / sparesteinsmur på ukjent fundament mot grunnen

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skiferlagt dekke langs grunnmuren mot nord.

Langs øvrige sider er terrenget planert med fall ut fra grunnmuren

Vurdering av avvik:

- Fallforhold langs deler av grunnmuren mot nord er ikke iht dagens anbefalinger. Det er ikke fall 1:50 i anbefalt bredde 3 meter ut fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall ut fra grunnmur, alternativt kompenserende løsninger

Det er et forsenket, skiferlagt område, bredde ca 0,6 meter ut fra grunnmuren, avgrenset mot gruset parkeringsplass med en liten mur.

Her vil det være krevende å oppnå fall ut fra grunnmuren med anbefalt bredde 3 meter.

En mulig løsning kan være å støpe ned renner i dekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skiferlagt dekke ca 60 cm bredde langs husveggen. Her er det vanskelig å etablere fall 3 meter ut fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Påvist en vannledning av plast som kommer inn gjennom grunnmuren i kjelleren, utvendig vannrør antas å være av plast.

Avløpsrør av plast er synlige ned til gulvet i kjelleren.

Videre utvendig avløpsrør er av ukjent materiale.

Rørene har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendig avløpsrør er av ukjent materiale. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon, enten fra tidligere eier(e) eller ved kamerainspeksjon. Utvendig vannrør antas på bakgrunn av observasjoner fra kjelleren å være plastrør. Det ble ved befaring ikke påvist utvendig stoppekran for vann på eiendommen. Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder.

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:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Oppdragsnr.: 13707-1734

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 18 av 26

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 52 m²/52 m² <i>Enebolig: Uinnredet kjellerrom, Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Bod, 2 Soverom</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 2 400 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 650 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 2 400 000 Konklusjon markedsverdi 2 400 000

Markedsvurdering

Fint beliggende i et etablert boligområde like nord for Skodje sentrum. Bussholdeplass, barnehage, skoler, dagligvarebutikker og de fleste sentrumsfunksjoner finnes i nærheten. Fine tur og friluftsmuligheter i området

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1734

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 19 av 26

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nihusvegen 26A ,6260 SKODJE			29-04-2024	2 490 000	2 400 000		2 400 000	37 500
	64 m²	1929	2 sov						
2	Nihusvegen 26A ,6260 SKODJE			09-01-2019	2 200 000	1 900 000		1 900 000	29 688
	64 m²	1929	2 sov						
3	Bergsbakken 17 ,6260 SKODJE			26-05-2026	2 990 000	3 400 000		3 400 000	22 819
	149 m²	1961	3 sov						
4	Nihusvegen 58 ,6260 SKODJE			21-08-2025	4 200 000	4 400 000		4 400 000	22 335
	193 m²	1969	4 sov						
5	Ytreskodjevegen 59 ,6260 SKODJE			20-06-2024	4 400 000	4 400 000		4 400 000	22 222
	190 m²	1971	5 sov						
6	Harehaugen 2 ,6260 SKODJE			14-04-2024	4 250 000	4 000 000		4 000 000	21 978
	160 m²	1970	4 sov						
7	Elvavegen 11 ,6260 SKODJE			18-05-2026	3 100 000	3 050 000		3 050 000	21 942
	139 m²	1970	3 sov						
8	Gjerdegeila 1 ,6260 SKODJE			01-09-2022	3 850 000	3 850 000		3 850 000	21 038
	183 m²	1974	4 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	2 728
Kommunale avgifter	Kr.	14 428
Forsikring. Omtrentlig antatt av takstmann	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 650 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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

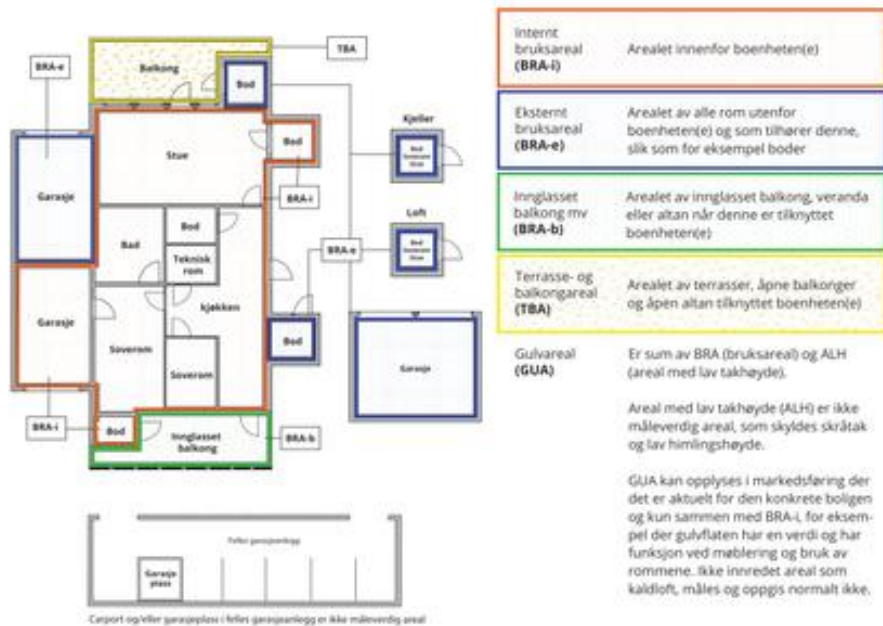
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 13707-1734

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 22 av 26

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller					22		
1 etasje	50			50	3		50
Loft	2			2		27	29
SUM	52				25	27	79
SUM BRA	52						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom uten målbart areal	
1 etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, bod		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Loftet har liten romhøyde og skråtak. Det meste av loftet er derfor ikke målbart areal iht takstbransjens måleregeler. For å synliggjøre at loftet likevel har et areal er det benyttet "ALH" for ikke måleverdig areal. ALH oppgir sammen med BRA-i den totale gulvflaten på loftet. Kjelleren har liten, noe varierende romhøyde. Målt ca 1,55 - 1,65 meter, og har ikke målbart areal. Kjelleren har utvendig adkomst og har ikke boligrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. *Kommentar:* Kjøkken og entre har byttet plass i forhold til tegningen. Inntegnet kjøkken er i dag vindfang, entre og bod. Inntegnet entre er i dag kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 13707-1734

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 23 av 26

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Alexander Dyb	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	523	12		0	1140.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nihusvegen 26A							
Hjemmelshaver							
Dyb Alexander, Sortehaug Renate							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde like nord for Skodje sentrum. Bussholdeplass, barnehage, skoler, dagligvarebutikker og de fleste sentrumsfunksjoner finnes i nærheten.
Fine tur og friluftsmuligheter i området

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Skodje tettstad nord" fra 1980.

Om tomten

Lett skrånende sørvendt tomt.
Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass.
Støpt skiferlagt dekke langs deler av grunnmuren mot nord,
Stor hage omrammet med hekk og gjerde.
Terrasse langs huset mot sør.
Beplantet med gressplen, busker og bed.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er eldre enn reguleringsplanen. Vestre del av bygget overskrider regulert byggelinje langs veien mot vest.

Nihusvegen 26A , 6260 SKODJE
Gnr 523 - Bnr 12
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.11.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.07.1980	sist endret 21.06.1988	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.06.1967		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

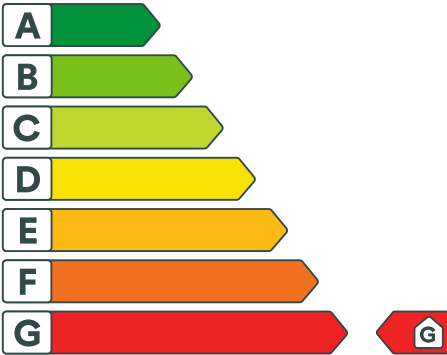
Forsikringsnummer 45708038



Energiattest



Adresse Nihusvegen 26A, 6260 SKODJE	
Dato for energimerking 04.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326740
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 180277013
Gårdsnummer 523	Bruksnummer 12
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 1929	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 52,0 m²	Oppvarmet bruksareal 52,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 611,70 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 573,47 kWh/m²	Totalt levert pr. år 31 890 kWh
--	---



Nihusvegen 26A, 6260 SKODJE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dagfinn Petter Gundersen
Postboks 30
6263 SKODJE

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	23/12405, 23/133074	L42 523/12	25.10.2023

Gbnr. 523/12 - Vedtak - Nihusvegen 26A - Bruksendring

Behandling:	
Delegert sak nummer: 947/23	Dato: 25.10.2023

Tiltak:	Bruksendring
Byggestad:	Gbnr. 523/12 Nihusvegen 26A
Tiltakshavar:	Dagfinn Petter Gundersen
Søknad komplett:	26.09.2023

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar, jf sak10 § 6-8

Saksopplysningar

For området gjeld følgande:
Reguleringsplan for Skodje tettstad nord -endring, med føresegner, gjeldande frå 13.02.1990
Arealdelen av kommunedelplan for Skodje med føresegner gjeldande frå 14.03.2019.

Eigedomen er i plan lagt ut til bustadbebyggelse område B7.

Eigedomen er knytt til offentleg veg og VA-anlegg. Tiltaket føreset ingen endringar.

Vurderingar

Saka gjeld:
Vi viser til søknad UtenAnsvar mottatt hos oss 26.09.2023 . Søknaden var komplett 26.09.2023.

Tidlegare Skodje kommune har i vedtak i sak 113/18 den 25.06.2018 godkjent bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad. Tiltakshavar har over periode som sjølvbyggjar utført

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte: 97 56 75 52	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		920 415 288

bygningsmessige arbeider men ved ein forgløymelse vart ikkje søknad om personleg ansvarsrett sendt inn til kommunen.

Tiltakshavar søker no om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for utføring av bygningsmessige arbeider. Han har i søknaden sannsynleggjort nødvendig kompetanse ved eigen utdanning og praksis.

Ansvar og uavhengig kontroll:
Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområde i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsrettar

Konklusjon
Søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar vert godkjent.

Andre opplysningar:
Du har rett til å klage på vedtaket, sjå vedlegg for meir informasjon om klagerett i byggesaker.

Aktuelle partar blir underretta om vedtaket. Gebyr blir fakturert i samsvar med satsar fastsett i bystyret, og blir sendt til deg seinare.
Du kan ikkje bruke tiltaket før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest er gitt. Ved slik søknad må du huske å sende opplysningar om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningane sendast til postmottak@alesund.kommune.no.

Dette løyvet skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Vi gjer merksam på at du må søke på nytt om byggearbeidet ikkje er satt i gang innan tre år. Du må også søke på nytt om arbeidet vert innstilt i meir enn to år, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Gjeldande lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsføresegner skal følgast, med mindre du har fått uttrykkeleg dispensasjon.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 23/12405» og gbnr. 523/12.

Ved å gå inn på lenka under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumenta som er registrert i saka.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument frå før 2020 finn du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/>

Med helsing
Espen Aaser Aker
Seniorrådgivar

Bent Leite
Gruppeleiar

Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune - Byggesak og oppmåling - Nynorsk

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemde personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betyding for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Ålesund kommune v/Byggesak og oppmåling Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	Fvl. § 33
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36



Dagfinn Petter Gundersen
Postboks 30
6263 SKODJE

Dykkar referanse:

Vår referanse:

Arkivkode:

Dato:

23/12405, 23/136410

L42 523/12

02.11.2023

Gbnr. 523/12 - Ferdigattest - Nihusvegen 26A - Bruksendring

Tiltak:

Bruksendring

Byggestad:

Gbnr. 523 / 12 Nihusvegen 26A

Tiltakshavar:

Dagfinn Gundersen

Ansvarleg søker:

Ing Rolf Stavset As

Søknad komplett:

24.10.2023

Byggeløyve:

Delegert sak (Skodje) 115/18, datert 25.06.2018

Bygningsnummer:

180277013

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing
Bent Leite
gruppeleiar
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse:

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:

Sentralbord: 70 16 20 00

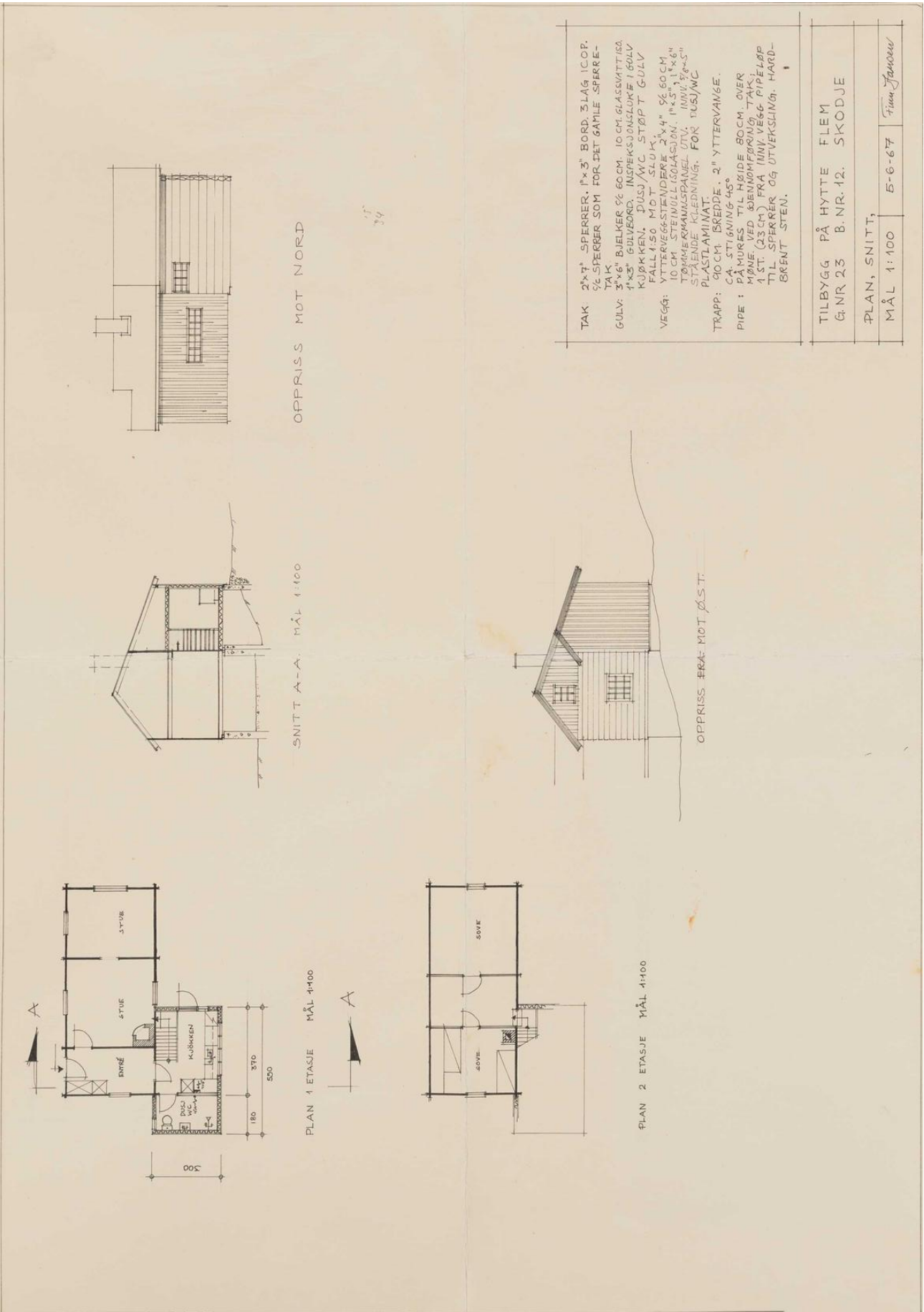
Direkte: 97 56 75 52

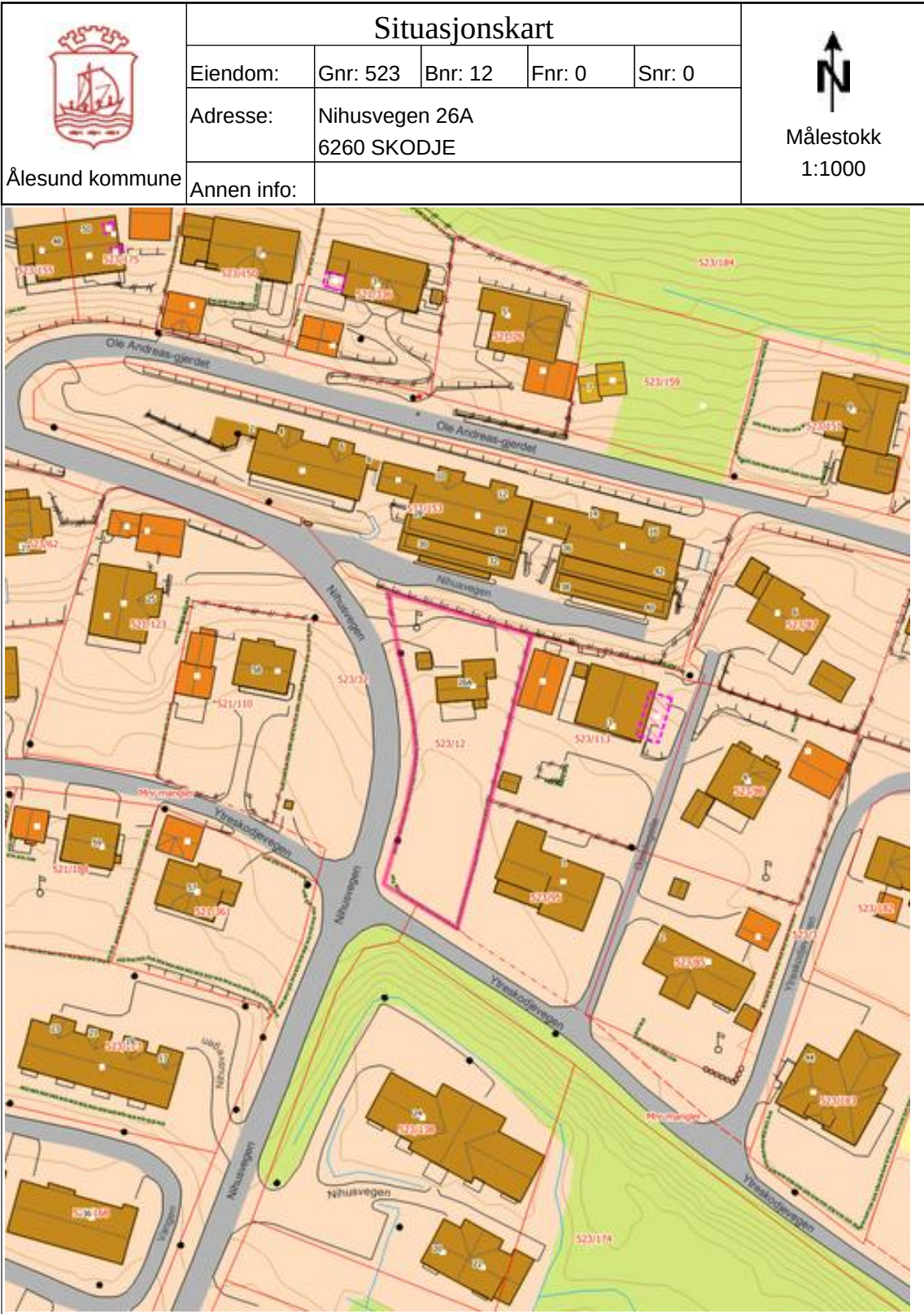
Nettside:

alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:

920 415 288





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



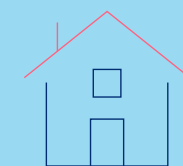
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nihusvegen 26A, 6260 SKODJE. Gnr. 523, bnr. 12, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260129
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no