PROAKTIV

Koselig hytte i landlige omgivelser

Utsikt, ettermiddagssol og bynært.

UTVIKBYGDA 1041

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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

UTVIKA

Koselig hytte i landlige omgivelser på romslig utsiktstomt. Nytt tak i 2018, nytt el-anlegg i 2022 og ettermiddagsol.

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE

Gnr./Bnr.: Gnr. 541, bnr. 6, i Ålesund kommune

Prisantydning: 650.000,-

Omkostninger: 17.340,-

Totalpris: 667.40,-

Kommunale avgifter: 3.016,-

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 1980

Soverom: 1

BRA: 37 m²

BRA-i: 37 m²

TBA: 14 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 1003 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

28 Plantegninger

30 Kjerneinformasjon

34 Vedlegg

86 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."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø

Inge-André Godø
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 41 31 90
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

Inge-André Godø har oppparbeidet 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 Inge 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 Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Koselig hytte i landlige omgivelser på romslig tomt. Nydelig utsikt, ettermiddagssol og gode parkeringsmuligheter.

Dette er en koselig, liten hytte i naturskjønne omgivelser i Utvika, i Ålesund kommune. Fra eiendommen er det bare 6 minutter med bil til senterområde på Moa, hvor du har alle nødvendige servicefunksjoner.
Hytta ble gjenreist etter en brann i 1980, og de fleste bygningsdelene er fra denne perioden. Senere er taket blitt lagt om i 2018, samt oppført nytt bad i 2020 og nytt el-anlegg i 2022.

NB! Det er påvist fukt og råteskader i takkonstruksjonen som følge av mangelfull lufting, se tilleggsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Hytta går over to plan, i tillegg til hems. Tomten er på overkant av ett mål, og har plen, gruset gårdsplass og en stor veranda. Eiendommen får vann fra egen brønn på eiendommen, er ikke tilknyttet avløpsnettet og er ikke koblet til strømnettet.

Eiendomsmegler MNEF
Inge-André Godø

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Ålesund

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

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:

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 lykkes 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 tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennom førte 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.

UTVIKBYGDA

Kommune: *Ålesund* / ***Område:*** *Ålesund - 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
Utvikbygda ligger i naturskjønne omgivelser øst for Ålesund, innen Ålesund kommune, nær grensen mot Skodje. Området består av spredt bolig- og fritidsbebyggelse, med rolige veier, gårdslandskap og kort vei til sjø.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos en av dagligvarekjedene i nærheten. Nærmeste matbutikk er Coop Extra og Rema 100 på Digerneset. Digerneset har utviklet seg til en attraktiv næringspark de siste årene. Her finner man ulike butikker, apotek, vinmonopol, dagligvarebutikk, bakeri og treningssenter.

Området rundt Utvikbygda tilbyr fine muligheter for naturopplevelser - inkludert strandlinje, skog og jordbrukslandskap. Mulighetene kan inkludere kystvandring, lokal skogstur, fisking ved vann eller sjø, og rolige turer i landlige omgivelser.

OFFENTLIG TRANSPORT

Ålesund Lufthavn, Vigra	29 min
Høyvika Linje 17	13 min 1.3 km
Alvika Linje 17	2 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Breivika	5 min
Rema 1000 Breivika Post i butikk	5 min 5.6 km

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	8 min
Apotek 1 Moa Gård	7 min

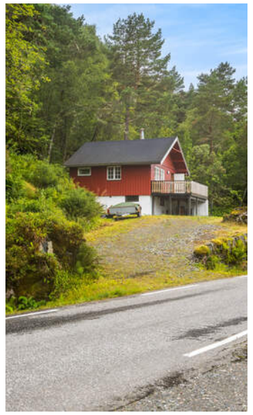
SPORT

Utvikbygda ballplass Ballspill	4 min 5.1 km
Olsvika balløkke Fotball	5 min 4.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PostNord Ålesund	3 min
Tafjord Marked AS	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av noen få hytter og naust.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

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

AVSTAND TIL BYER

Ålesund	19 min
Ulsteinvik	1 t 50 min
Kristiansund	3 t 34 min

AVSTAND TIL SJØ

77 m

AKTIVITETER

Baronen bowling	8 min
Moa Svømmehall	8 min
Ålesund Rideklubb	13 min
Borgund Dyreklubb	14 min
Ålesund Golfklubb	17 min
Aksla Utsiktspunkt	22 min
Atlanterhavsparken	25 min
Ålesund Havfiskesenter	25 min

VELKOMMEN TIL UTVIKBYGDA 1041

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

BYGGEMÅTE

Hytta ble gjenoppført etter en brann i 1980. De fleste bygningsdelene er fra denne perioden. Taket ble reparert og tekket om i 2018. Det ble byttet bjelkelag og gulv under badet, oppført nytt bad, i 2020. To vinduer har vært byttet, i hhv 2018 og 2021. Det ble lagt inn nytt elektrisk anlegg i 2022.
Utover dette er det utført en del generell overflateoppussing.

Takstmann har vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrad:
Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er utført iht gjeldende krav i byggeåret, men er for lavt iht dagens regelverk.
Målt høyde ca 92 cm. Dagens krav til rekkverk er minst 100 cm høyde. Det er ikke montert beslag i overgangen mellom verandadekket og
ytterveggen. Det er påvist råteskader i søyler, gulvbjelker og drager under verandaen.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på gulv, ca 30 mm gjennom hele rommet, i stuen.
- Innvendig > Rom under terreng: Det er generelt høyt fuktnivå i kjelleren. Synlige fuktmerker på nedre del av panelte vegger. Målt høyt fuktinnhold i organiske materialer, paneler, plater og søyler. Søk med fuktindikator med forhøyet utslag på vegger av mur og på gulv på grunnen.
- Branntekniske forhold: Det ble ikke observert røykvarsler eller slukkeutstyr på befaringsdagen. Dette må fremskaffes før varig opphold i boligen.

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen er innekledd, i sin helhet panelt på innsiden. Konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det
foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen. Luftespalter langs takfoten indikerer likevel en ventilert konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Takvannet fra den ene taksiden ledes til terrenget ved grunnmuren. Dette gir forhøyet fuktpåkjenning på drenering og på grunnmur. Det er ikke montert stigetrinn til pipen. (tg 3, dette er et krav dersom boligen har ildsted) Pipen / pipetrekket over tak har en knekk på midten.
- Utvendig > Veggekonstruksjoner: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen
- Utvendig > Dører: Kjellerdøren er gammel og slitt. Den stenges med beslag, ikke vanlig låskasse.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke spiler i rekkverket, bare stolper og håndrekke. Åpningene i rekkverket er for store iht gjeldene regelverk.
- Innvendig > Krypkjeller: Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Måling med motstandsmåler i bakveggens bunnsvill gav forhøyet resultat, målt 24,5 % fuktighet på befaringsdagen. Fuktnivået er såpass høyt at mugg og råte har mulighet for utvikling. I kjellerrommet foran

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

krypkjelleren er det montert noe provisoriske understøttelser for å stive av bjelkelaget.
- Vannledninger: Vannrørene har ukjent alder. Det var ikke vann i bygget på befaringsdagen, evt tilkobling kan medføre rørleggerarbeid.
Det er ikke montert varmtvannstank. Det vil være nødvendig å montere trykktank til evt vannforsyning.
- Avløpsrør: Det er ikke synlig lufting av avløpet. Utførelsen med reduksjon i rørdimensjon i rørets fallretning synes lite fagmessig.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringen er ca 45 år gammel og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Det er påvist høyt fuktinnhold i grunnmur og i kjeller. Dette indikerer at drenering og / eller fuktsikring har redusert effekt.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har en del riss og sprekker.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Utvendig > Vinduer: De fleste vinduene er ca 45 år gamle. De er i normalt god stand i forhold til alder, men har selvsagt noe naturlig slitasje, og kan ikke forventes å ha den samme isolasjonsevne og tetthet som et moderne vindu
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav om tiltak mot eller måling av radon i fritidsboliger.
- Elektrisk anlegg: Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget utover manglende samsvarserklæring. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å kontakte installatørforetaket for en kopi av samsvarserklæringen.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Kun avløp for gråvann.
Eiendommen har ikke utslippstillatelse. Gråvann føres til terrenget på eiendommen. Det må evt monteres forbrenningstoalett eller annen løsning med tett tank.

Øvrige bygningskomponenter er vurdert til tilstandsgrad 0 eller 1.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 22.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Kjeller: Uinnredet kjellerrom, bod og teknisk rom.
1. etasje: Stue/kjøkken, soverom og bad.
Hems

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 37 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 37 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Første etasje:
- Totalt BRA: 37 m²
- BRA-i: 37 m²

I tillegg er det kjeller og hems som ikke har målbart areal grunnet romhøyde. Arealene kan likevel benyttes, og er oppgitt som ALH for å synliggjøres i rapporten.
ALH (ikke måleverdig areal): 8 kvm hems og 21 kvm kjeller.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard
Lita hytte som ble gjenreist etter en brann i 1980. Hytta framstår med nokså enkel standard på innredninger og overflater.

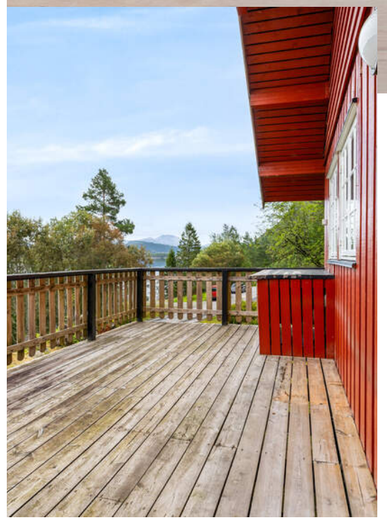
Det er etablert bad med fliser på gulv og våtromsplater på veggene. Her er det gulvvarme og sluk i gulvet. Per i dag er det verken toalett, dusj eller vask. Kjøkken er heller ikke installert per i dag.

Store stue med god plass til sittegruppe og spisebord. Del av stuen var opprinnelig et soverom nummer 2, men dette er fjernet til fordel for en større stue. Ellers er det et soverom med plass til dobbeltseng og en romslig hems med en til to soveplasser.

Velkommen til visning!

Oppvarming
Varmekabler i baderomsgulvet, ellers elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende. Videre er det en stålpipe i hytta, men det er ikke montert ildsted til denne.

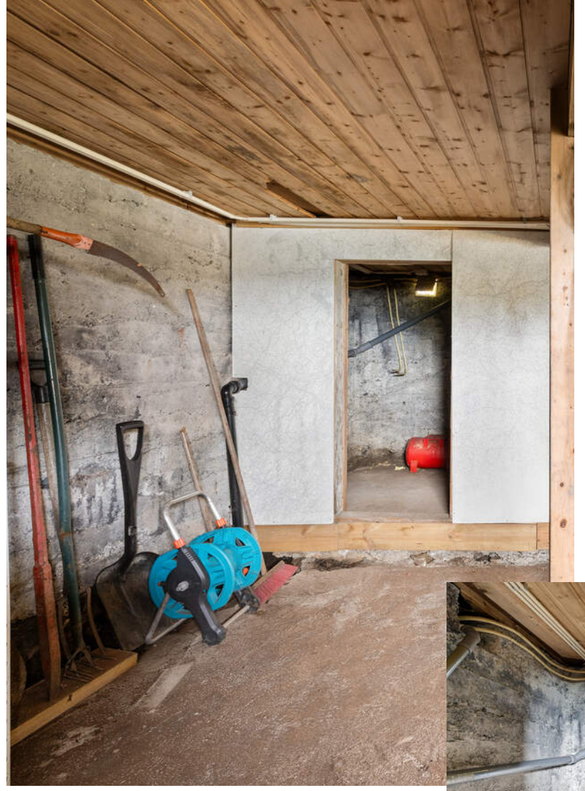
Energimerking
Energimerke F og oppvarmingskarakter rød.



PLANTEGNING

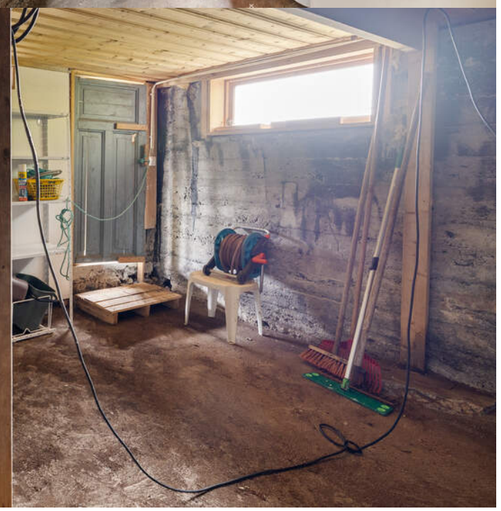
HOVEDETASJEN

BADET



KJELLEREN

Råkjeller med potensiale.



HEMS

PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Lett skrånende nordvendt tomt. Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. Planert hage med gressplen nord og vest for bygget.
Øvrige areal fremstår som naturtomt.
Areal: 1 003 kvm, Eierform: Eiet tomt

Utstyr
- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Varmekabel i badegulv.
- Naturlig ventilasjon.
- Skjult elektrisk anlegg.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi kr per

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 3 016 pr. år
Eiendomsskatt og renovasjon.

Faste løpende kostnader
I tillegg til kommunale avgifter vil det påløpe kostnader for strøm, tv- og internett og forsikringer.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse, men det foreligger byggetillatelse datert 08.10.1979. Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ett soverom er slått sammen med opprinnelig stue / kjøkken, og bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenkt LFNR formål (landbruk) i kommuneplanens arealdel.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 541 Bnr. 6 i Ålesund kommune

Vei/vann/avløp
Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen.
Vann fra egen brønn på tomten. Det har tidligere vært tilkoblet trykkpumpe for vann i kjelleren, ikke i drift på befaringsdagen.
Eiendommen er ikke tilknyttet avløpssystem.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
650 000,00 (Prisantydning)
————————————————
650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

16 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————
17 340,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
667 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
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.

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/.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking
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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Asbjørn Ingolf Fedje´s bo.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,45 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3000,-, og markedsføringspakke kr. 17 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 3 915,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel
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.

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Inge-André Godø

Dato salgsoppgave
22.8.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Norsk takst

Fritidsbolig
Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 541, bnr. 6

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 37 m²

Befaringsdato: 15.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13707-1608 **Referansenummer:** RJ1291

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS **Vår ref:** HG

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

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1980 oppført på eldre grunnmur.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Hytta ble gjenoppført etter en brann i 1980. De fleste bygningdselene er fra denne perioden.
Taket ble reparert og tekket om i 2018.
Det ble byttet bjelkelag og gulv under badet, oppført nytt bad, i 2020.
To vinduer har vært byttet, i hhv 2018 og 2021.
Det ble lagt inn nytt elektrisk anlegg i 2022.
Utover dette er det utført en del generell overflateoppussing.

Takvannet fra den ene taksiden ledes til terrenget ved grunnmuren.
Dette gir forhøyet fuktpåkjenning på drenering og på grunnmur.
Det er ikke montert stigetrinn til pipen. Pipen har en knekk over taket.
Det er lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen.
Kjellerdøren er gammel og slitt.
Den stenges med beslag, ikke vanlig låskasse
Det er påvist råteskader i søyler, gulvbjelker og drager under verandaen.
Det er påvist planhets- og retningsavvik på gulv, utover normale toleranser
Det er generelt høyt fuktnivå i kjelleren.
Synlige fuktmerker på nedre del av panelte vegger.
Målt høyt fuktinnhold i organiske materialer, paneler, plater og søyler.
Søk med fuktindikator med forhøyet utslag på vegger av mur og på gulv
på grunnen.
Måling med motstandsmåler fra krypkjeller, i bakveggens bunnsvill, gav forhøyet
resultat, målt 24,5 % fuktighet på befaringsdagen.
Fuktnivået er såpass høyt at mugg og råte har mulighet for uvikling.
Dreneringen er ca 45 år gammel og antas å ha redusert effekt.
Det er ikke permanent vann eller strøm i bygget.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene har karmer av tre, med varierende koblede glass og isolerglass.
Enkle glass i kjelleren.
Ytterdøren har karmer av tre og tett, malt dørblad. Fra ca 1980.
Eldre, gjenbrukt og tilpasset fyllingsdør mot kjelleren
Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hytten mot nord.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.
Rett, tett trapp av betong til inngangspartiet
Rekkverk av tre
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med pappshingel.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og malte gulvbord på gulvene
Malt panel på veggene og i himlingene.
Fast montert stige til hemsen
Innvendige dører som malte fyllingsdører i gammel stil

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er lagt opp vannrør av kobber og avløpsrør av plast til badet.
Varmekabel i badegulvet.
Boligen har naturlig ventilasjon med åpning av vinduene
Skjult elektrisk anlegg for både lys og varme.
Bygget er ikke tilkoblet strømnettet, det benyttes i dag byggestrøm som kobles til hytta via en utvendig stikkontakt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	37 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	37 m²
Totalpris	1 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

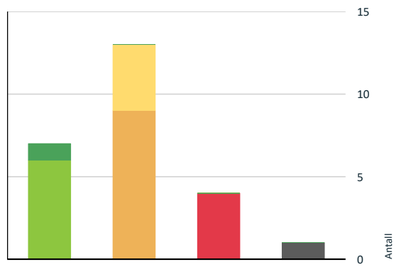
Ett soverom er slått sammen med opprinnelig stue / kjøkken.
Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

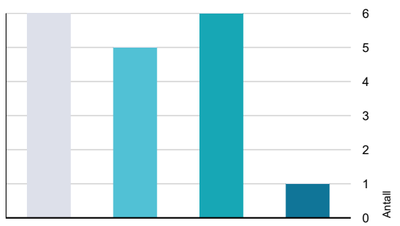
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Gjenoppbygd etter brann, på gamle murer

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Fritidsbolig med normalt god standard. Opplegg for strøm, forberedt for vann og avløp til grøft

Vedlikehold
Eiendommen har en del etterslep på vedlikeholdet

Tilbygg / modernisering

1980	Ombygging	Hytta ble gjenoppbygd etter brann, på gamle murer. (i flg byggesøknad og byggetillatelse)
2018	Modernisering	Reparert og lagt om taket
2020	Modernisering	Byttet råteskadet gulv under badet, bygd nytt bad ink sluk og varmekabel
2021	Modernisering	Byttet to vinduer, i 2018 og i 2021
2022	Modernisering	Lagt inn nytt elektrisk anlegg, for strøm i hele hytta (el tilførsel er i dag som byggestrøm, med utvendig kontakt)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Nedløp og beslag

Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Takvannet ledes delvis til rør i grunnen, delvis til terrenget ved grunnmuren

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Takvannet fra den ene taksiden ledes til terrenget ved grunnmuren.
Dette gir forhøyet fuktpåkjenning på drenering og på grunnmur.
Det er ikke montert stigetrinn til pipen. (tg 3, dette er et krav dersom boligen har ildsted)
Pipen / pipetrekket over tak har en knekk på midten.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Takvann bør ledes bort fra bygget, fortrinnsvis til integrasjonsløsning i terrenget
Det bør monteres takstige til pipen.
Pipen over tak bør rettes opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

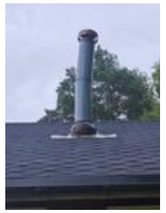
Takvannet ledes til rør i grunnen

Takvannet ledes til terrenget ved grunnmuren

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Pipe / pipetrekk over tak. Pipen er ikke helt rett.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

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

Det er lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres spalte for lufting og drenering bak bordkledningen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bilde tatt nedenfra, viser underkant av bordkledningen. Svært begrenset ventilering her.

TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tresperrer med undertak av taktro / bord.
Panelte skrå takflater.
Usikkert hvorvidt yttertaket er isolert.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er innekledd, i sin helhet panelt på innsiden. Konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen.
Luftespalter langs takfoten indikerer likevel en ventilert konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

De fleste vinduene har karmer av tre og to lag koblede glass, fra byggeåret.
Ett vindu med to lag isolerglass fra 2021 og ett vindu med tre lag isolerglass fra 2018
Vinduene i kjelleren har enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste vinduene er ca 45 år gamle.
De er i normalt god stand i forhold til alder, men har selvsagt noe naturlig slitasje, og kan ikke forventes å ha den samme isolasjonsevne og tetthet som et moderne vindu

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer med dagens tilstand og bruk

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer med koblede glass, fra 1980

Nyere vindu med isolerglass

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Kjelleervinduene har enkle glass

TG 2 Dører

Ytterdøren har karmer av tre og tett, malt dørblad. Fra ca 1980.
Eldre, gjenbrukt og tilpasset fyllingsdør mot kjelleren

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellerdøren er gammel og slitt.
Den stenges med beslag, ikke vanlig låskasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjellerdøren fungerer med dagens bruk av kjelleren (ikke innredet), men utskifting bør påregnes enten som del av generell oppussing eller i løpet av få år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Hoveddør

Kjellerdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hytten mot nord.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverket er utført iht gjeldende krav i byggeåret, men er for lavt iht dagens regelverk.
Målt høyde ca 92 cm. Dagens krav til rekkverk er minst 100 cm høyde.
Det er ikke montert beslag i overgangen mellom verandadekket og ytterveggen.

Det er påvist råteskader i søyler, gulvbjelker og drager under verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadde bygningsdeler må byttes ut.
Det bør vurderes å rive og gjenoppføre verandaen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Råteskade på gulvbjelker

Råteskade på drager

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Råteskade på søyle

Åpningene i rekkverket er for store

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og malte gulvbord på gulvene
Malt panel på veggene og i himlingene.

Det er ikke beslag i overgang verandadekke / yttervegg

TG 2 Utvendige trapper

Rett, tett trapp av betong til inngangspartiet
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke spiler i rekkverket, bare stolper og håndrekke.
Åpningene i rekkverket er for store iht gjeldende regelverk

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres spiler i eller kledning på rekkverket

Kostnadsestimat: Under 10 000

Trapp av betong til inngangspartiet

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom kjelleren og 1 etasje

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv, ca 30 mm gjennom hele rommet, i stuen

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

Avviket er en del større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke krav om tiltak mot eller måling av radon i fritidsboliger.
Det er ikke radonsperre mot grunnen, eller andre radontiltak, i hytta.

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

Det er ikke krav om tiltak mot eller måling av radon i fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er montert en stålpipe i hytta.
Ikke montert ildsted i dag.
Se også punkt "nedløp og beslag".

Stålpipe. Ikke ildsted

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har betonggulv, og i stor grad betongvegger.
Enkelte panelte vegger.
Målt fukt i nedre del av veggpaneler, og søkt med fuktindikator på åpen / bar mur.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er generelt høyt fuktnivå i kjelleren.
Synlige fuktmerker på nedre del av panelte vegger.
Målt høyt fuktinnhold i organiske materialer, paneler, plater og søyler.
Søk med fuktindikator med forhøyet utslag på vegger av mur og på gulv på grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør gjøres tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren.
Ventilering, eventuelt også drenering, bør forbedres. (se eget punkt for drenering)
Alt organisk materiale bør fjernes fra gulv og vegger.
Søyler for understøttelse av bjelkelaget bør endres, utføres på en måte som hindrer fuktopptrekk fra grunnen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Høyt fuktinnhold i platekledning på vegg

Høyt fuktinnhold i panel på vegg

Høyt fuktinnhold i nedre del av søyle under bjelkelaget

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under bakre del av hytta, med tilkomst via luke i grunnmuren.
"Gulv" av stedlige masser.
Betongvegger. Ventil i grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Måling med motstandsmåler i bakveggens bunnsvill gav forhøyet resultat, målt 24,5 % fuktighet på befaringsdagen.
Fuktnivået er såpass høyt at mugg og råte har mulighet for uvikling.

I kjellerommet foran krypkjelleren er det montert noe provisoriske understøttelser for å stive av bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales å følge med fuktnivået i krypkjelleren.
Det kan med fordel etableres bedre ventilering.
Organiske masser som ligger på gulvet bør fjernes, og det bør etableres fuktsperre mot grunnen.
Se også sjekkpunkt for drenering.

Understøttelsen av bjelkelaget over resten av kjelleren, bør gjøres mer permanent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

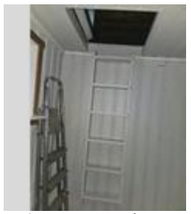
Krypkjeller under bakre del av hytta. Mye rester av organisk materiale på gulvet.

Høyt fuktinnhold i bunnsvill i yttervegg sør

Undersiden av bjelkelaget er kledd med porøse trefiberplater

TG 1 Innvendige trapper

Fast montert stige til hemsen



Adkomst til hemsen via fast montert stige på veggen

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som malte fyllingsdører i gammel stil

innvendig malte fyllingsdører

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er lagt opp vannrør av kobber til badet.
Vann var ikke tilkoblet på befaringsdagen, men det har tidligere vært benyttet en trykk - tank i tilknytning til brønn for vann i hytta.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrørene har ukjent alder.
Det var ikke vann i bygget på befaringsdagen, evt tilkobling kan medføre rørleggerarbeid.
Det er ikke montert varmtvannstank.
Det vil være nødvendig å montere trykktank til evt vannforsyning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr vannrør og tilkobling av vann til bygget

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Fra kjelleren er det påvist avløpsrør av plast fra badet.
Avløpet fra sluken synes å være av nyere dato, trolig lagt opp i fbm oppussing av badet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er ikke synlig lufting av avløpet.
Utførelsen med reduksjon i rørdimensjon i rørets fallretning synes lite fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det anbefales en gjennomgang av røropplegget sammen med fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør av plast, her fra sluken på badet

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med åpning av vinduene

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg for både lys og varme.
Automatsikringer.
Bygget er ikke tilkoblet strømnettet, det benyttes i dag byggestrøm som kobles til hytta via en utvendig stikkontakt.
Det var ikke påsatt strøm i bygget på befaringsdagen

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   El anlegget er i flg selger egenerklæring installert av Alfa elektro as i 2022.
   Det fantes ikke samsvarserklæring på plassen ved befaring, men installatørforetaket bør besitte en kopi.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget utover manglende samsvarserklæring.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke
har elektrofaglig kompetanse.

Det anbefales å kontakte installatørforetaket for en kopi av samsvarserklæringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygget har strømtilkobling via stikkontakt, "byggestrøm".

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det ble ikke observert røykvarsler eller slukkeutstyr på befaringsdagen. Dette må fremskaffes før varig opphold i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas på bakgrunn av byggeår å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.
Stedvis synlig fuktsikring av grunnmurplast over terrenget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringen er ca 45 år gammel og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Det er påvist høyt fuktinnhold i grunnmur og i kjeller. Dette indikerer at drenering og / eller fuktsikring har redusert effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales i første omgang en kontroll, evt oppspyling av drenering (om mulig)
På bakgrunn av alder, bør det påregnes å utføre tiltak med dreneringen i løpet av forholdsvis få år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med sparestein.
Grunnmuren er gjenbrukt ved oppføring etter brann, alder er ukjent

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vedlegg

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Grunnmuren har en del riss og sprekker

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker skyldes trolig alder og byggemåte, ikke setninger eller jordtrykk.
Grunnmuren står foran flikking og maling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

Det ligger et vannrør frem til grunnmuren. Ikke tilkoblet

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør av "pex" / plast fra brønn frem til grunnmuren. Ikke tilkoblet vann på befaringsdagen.
Påvist avløpsør av plast i hytta og videre ned i grunnen, utvendig avløp antas å være plastrør til grøft på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Kun avløp for gråvann.
Eiendommen har ikke utslippstillatelse.
Gråvann føres til terrenget på eiendommen. Det må evt monteres forbrenningstoalett eller annen løsning med tett tank.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om dokumentasjon av vannkvalitet for fritidsbolig med egen brønn, men dersom vannet skal drikkes anbefales det likevel årlig kontroll.
Det anbefales å undersøke nærmere med kommunen om lovlighet av utslipp av gråvann direkte til terrenget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Egen brønn på tomten

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

37 m²/37 m²

Fritidsbolig: Soverom, Uinnredet kjellerrom, Bod, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 000 000**

Markedsvurdering
Liten fritidsbolig på stor tomt.
Landlig beliggende ved den gamle kommunegrensen mellom Ålesund og Skodje, langs veien mellom Olsvika og Digerneset.
Ca 6,5 km til butikksentrene på Moa, ca 12 km til det nye handelsområdet på Digerneset.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområde

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	478
Renovasjonsavgift	Kr.	2 027
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**7 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 350 000**

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

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

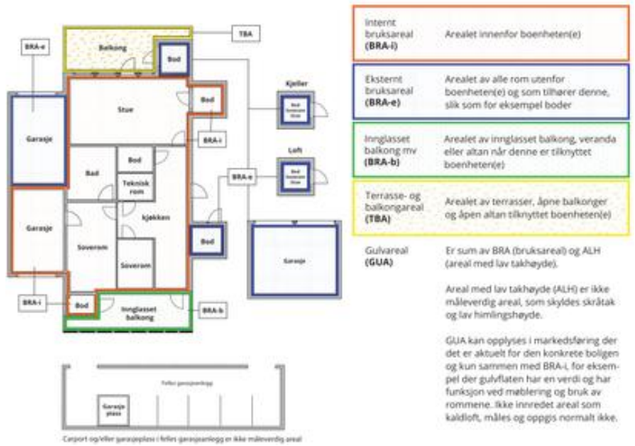
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	37			37	14		37
Hems						8	8
Kjeller						21	21
SUM	**37**				**14**	**29**	**66**
SUM BRA	**37**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje			
Hems	Soverom uten areal		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, Bod, Teknisk rom	

Kommentar

Kjeller og hems har ikke målbart areal grunnet liten romhøyde.
Arealene kan likevel benyttes, og er oppgitt som ALH for å synliggjøres i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ett soverom er slått sammen med opprinnelig stue / kjøkken.
Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Lagt inn elektrisk anlegg, opplegg for strøm. Alfa elektro as, 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Redusert romhøyde på arealet under hemsen - bad, soverom og del av stue. Målt ca 2,02 meter på kontrollert sted.
Hems og kjeller har ikke målbart areal grunnet liten romhøyde, mindre enn 1,90 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	37	0

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	541	6		0	1002.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Utvikbygda 1041

Hjemmelshaver
Fedje Asbjørn Ingolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved den gamle kommunegrensen øst for Alvika, langs veien mellom Olsvika og Digerneset.
Ca 6,5 km til butikksentrene på Moa, ca 12 km til det nye handelsområdet på Digerneset.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Vann fra egen brønn på tomten.
Det har tidligere vært tilkoblet trykkpumpe for vann i kjelleren, ikke i drift på befaringsdagen

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpssystem

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenkt LNFR formål (landbruk) i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Lett skrånende nordvendt tomt.
Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass.
Planert hage med gressplen nord og vest for bygget.
Øvrige areal fremstår som naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	1986

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2025		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	08.10.1979	Gjenoppbygging etter brann	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.03.2019	Kommuneplanens arealdel	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.09.1979		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	20.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE
Gnr 541 - Bnr 6
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RJ1291

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utvikbygda 1041 - Tilleggsrapport vedr fukt i takkonstruksjon 17.08.26

Ved første besiktigelse av bygget 15.08.2025 var takkonstruksjonen ikke tilgjengelig for inspeksjon, fordi hele himlingen var panelt på innsiden. Takets oppbygging, samt isolasjon og luftesjikt, var ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep.

Det er senere påvist fukt i takkonstruksjonen og deler av panelt himling over hemsen er åpnet.
Jeg var tilbake i bygget 24.07.2026 for å gjøre en ny vurdering av takkonstruksjonen:

Takkonstruksjonen er oppbygd av sperrer og dragere av tre.
Isolert tak med luftesjikt av forhudingspapp mellom isolasjon og undertak / tro.
Dampsperre av plast og panel på innsiden, utvendig tekket med pappshingel.

Luftespalten mellom forhudingspappen og taktroet er liten, og isolasjonen har i tillegg klemt luftespalten flat flere steder så luftstrømmen ikke slipper forbi.
Dette har over tid ført til kondensering og fuktskader.

Ved sørvestre del av taket, over vestre del av hemsen, var et panelbord demontert. Her var det med fingrene følbart vått inne i isolasjonen.
Synlig råte på øvre kant av drager og nedre kant av taksperrer.
Det ble kontrollert fukt i taksperrer nær mønet med hammerelektrode. En del mindre fukt der, men likevel forhøyet fuktinnhold med risiko for skader.

Jeg plukket selv ut et panelbord på den andre taksiden over hemsen, takside øst.
Der ble det også påvist delvis flatklemt luftespalte bak forhudingspapp, og høyt fuktinnhod i taksperrer. På denne taksiden var det likevel ikke direkte vått og bare mindre spor etter råte.

Mørke felt på panelen over stuen indikerer at forholdene er tilsvarende for hele taket, her er det kondens grunnet mangelfull lufting.

For utbedring kan det være mulig å demontere innvendig panel, rive plastfolien og demontere isolasjonen. Dersom det ikke er store skader på taktro, sperrer og dragere, kan dette tørkes ut og evt forsterkes før det etableres tilstrekkelig lufting og isolasjon, dampsperre og panel re-etableres. Panelen vil i stor grad kunne gjenbrukes men noe supplering bør påregnes. Isolasjon som er våt må byttes, tørre deler kan gjenbrukes.

Forutsatt gjenbruk av listverk, 50% av isolasjonen og 70 % av panelen er kostnad til utbedring fra innsiden estimert til ca 110 000 kroner ink mva.

Dersom det ved åpning av takkonstruksjonen viser seg å være mer omfattende skader, som råte på sperrer eller dragere som ikke kan repareres eller forsterkes, eller det er behov for å bytte taktro, må også den utvendige tekkingen byttes. Kostnaden for dette er estimert til et interval, mellom 170 000 kr og 200 000 kr ink mva, avhengig av faktisk omfang av skade.

Ingen av prisestimatene beskriver full utskifting, tallene forutsetter reparasjon av eksisterende takkonstruksjon til tilsvarende standard, og gjenbruk av de materialene som ikke er skadet. Det understrekes at dette er estimater og ikke pristilbud. Priser kan variere med metodevalg, den generelle aktiviteten i markedet, og mellom forskjellige håndverkere.

Henning Gartz
Byggmester / takstmann

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utvikbygda 1041	Utvikbygda 1041	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Dette er arv av mine foreldre. Etter hva jeg kan se, kjøpte de boligen i 1986.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Fedje, Ruth Venke

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Vårt om

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var råte i gulvet. Det er nå retter opp.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble lagt nytt tregulv. Smurte så med to lag membran. Videre ble de lagt varmekabler og lagt fliser. Veggene ble kledd med baderomspanel.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var lekasje i taket. Derfor ble det byttet av fagfolk, Snikkern AS, i 2018.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det var lekasje i taket. Derfor ble det byttet av fagfolk, Snikkern AS, i 2018. Dette er en hytte.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekkern AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Er ikke en feil egentlig. Er bare en vanlig råkjeller.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Er bare en vanlig kjeller som er noe fuktig. Går greit å oppbevare ting i den.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt inn strøm i hele hytta.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alfa elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Bare litt i kjelleren, men da var den full av ting og tang som hindret luftgjennomstrømming.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se spørsmålet over.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Se bad.

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

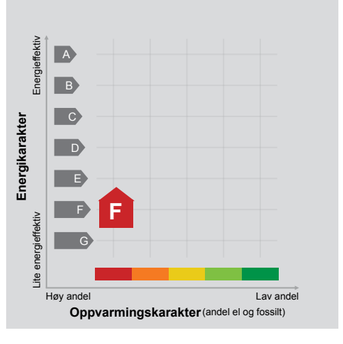
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95174261

ENERGIATTEST

Adresse	Utvikbygda 1041
Postnummer	6260
Sted	SKODJE
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	541
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180287205
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158915
Dato	22.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

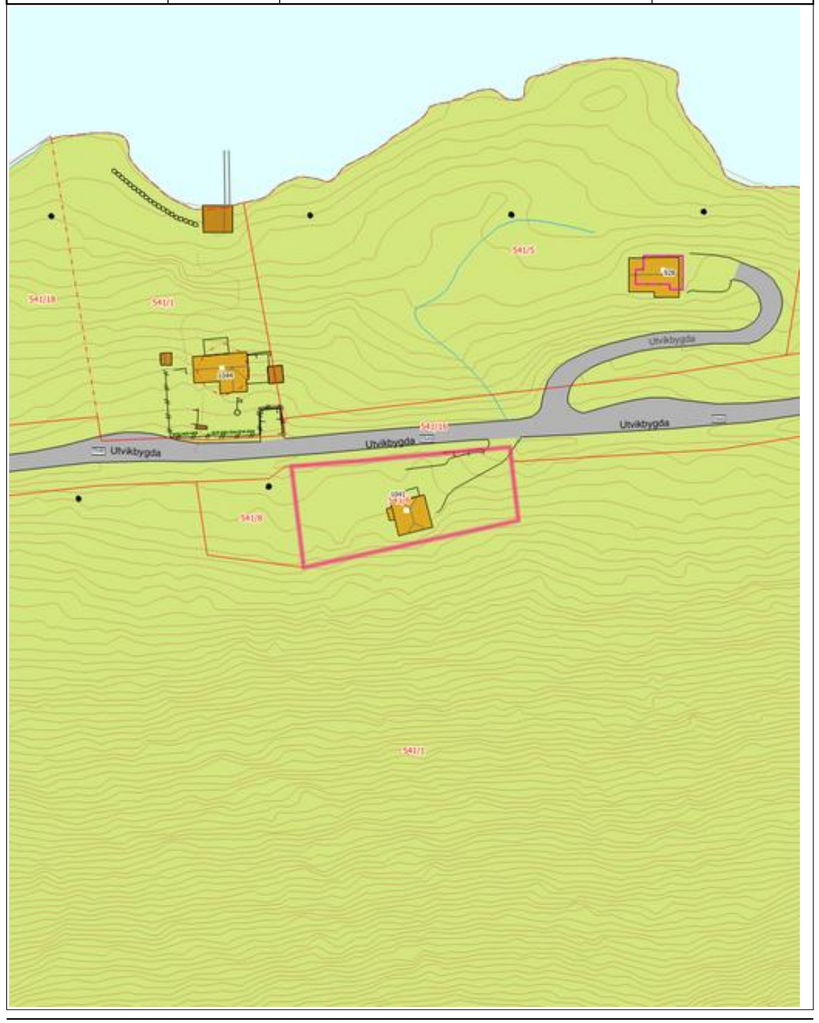
Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Ålesund kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 541	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Utvikbygda 1041 6260 SKODJE			
	Annen info:				



01.08.2025 13:22:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	Slipp	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Fritidsbolig	Veg	Høydekurve 1m Ålesund
Elv og bekk	Eiendomsteig	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Skog	Havflate
Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

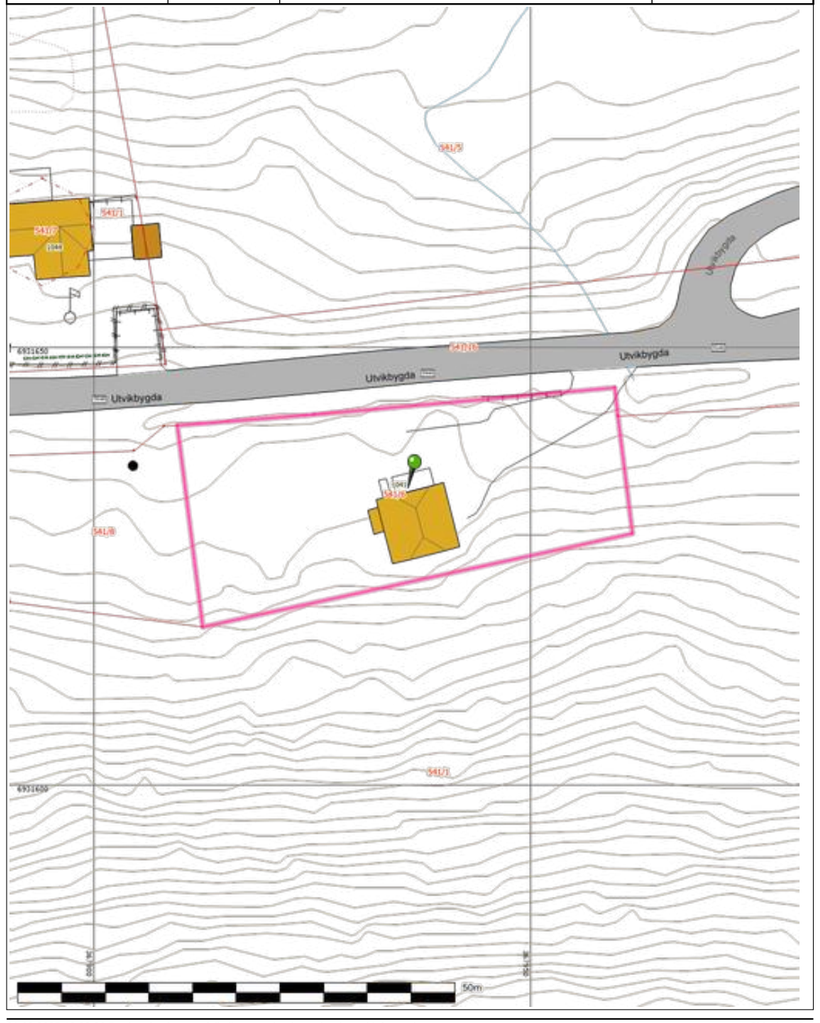
Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Ledningskart				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 541	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Utvikbygda 1041 6260 SKODJE			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Hjelpelinje fiktiv	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Fritidsbolig	Veg	Høydekurve 1m Ålesund
Elv og bekk	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

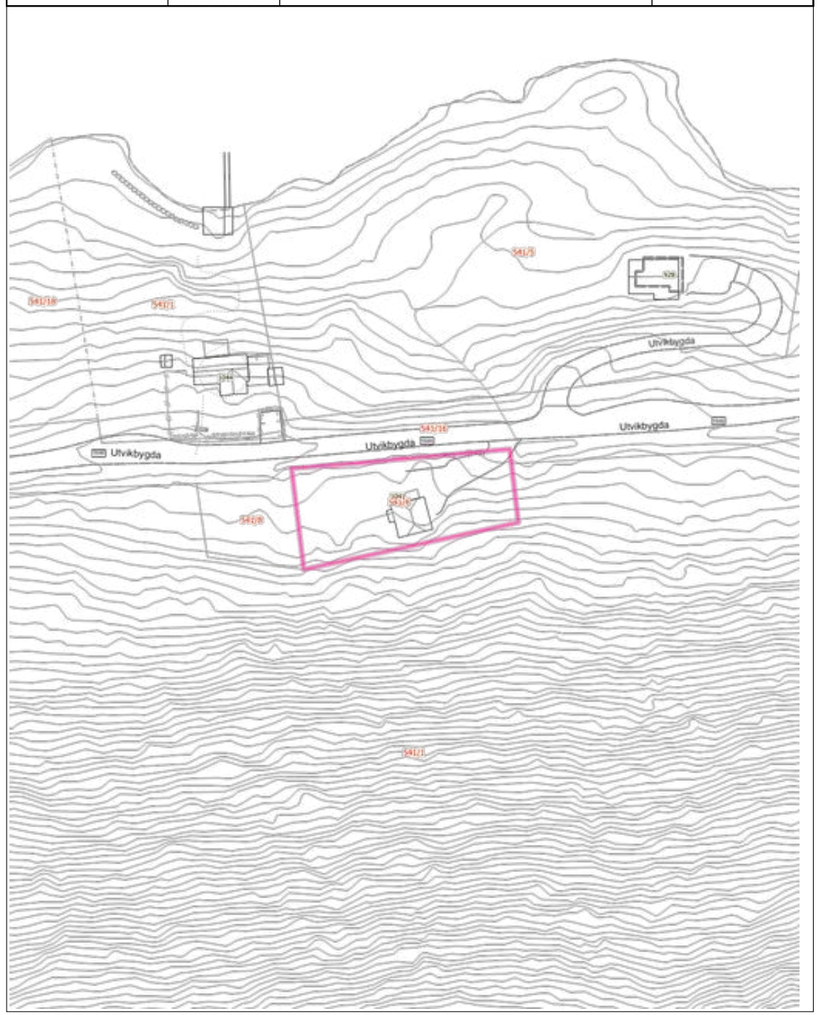
A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 541	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Utvikbygda 1041 6260 SKODJE			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Hekk	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Slipp	Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund
Elv og bekk	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Byggetiltak Ca. angivelse		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

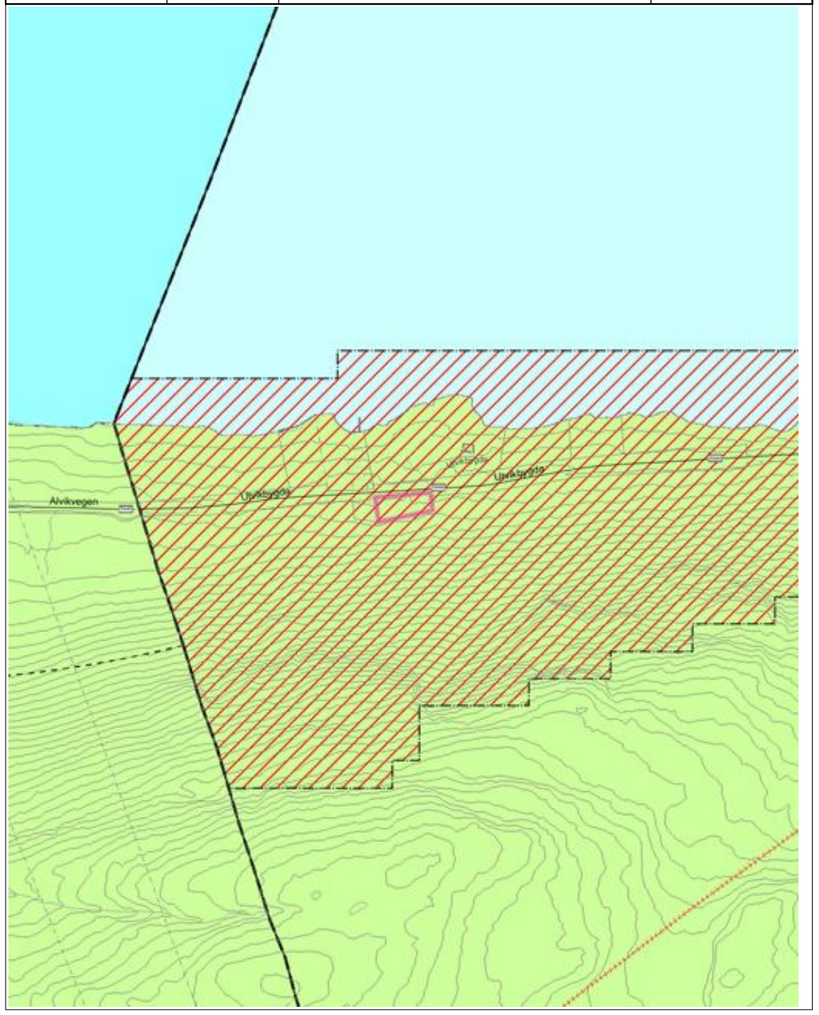
A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 541	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Utvikbygda 1041 6260 SKODJE			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Loddrett mur
- Slipp
- Stikkrenne
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

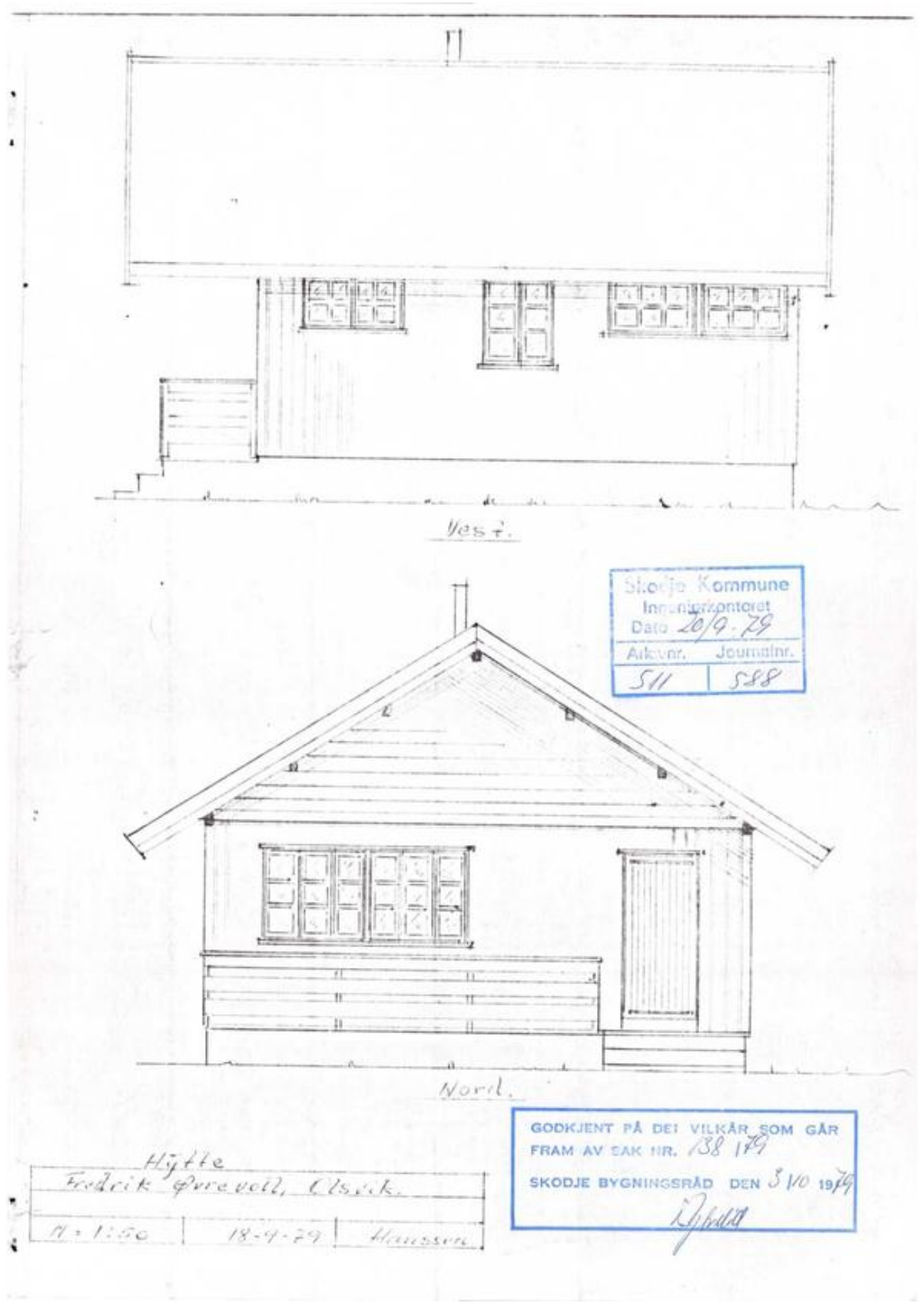
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

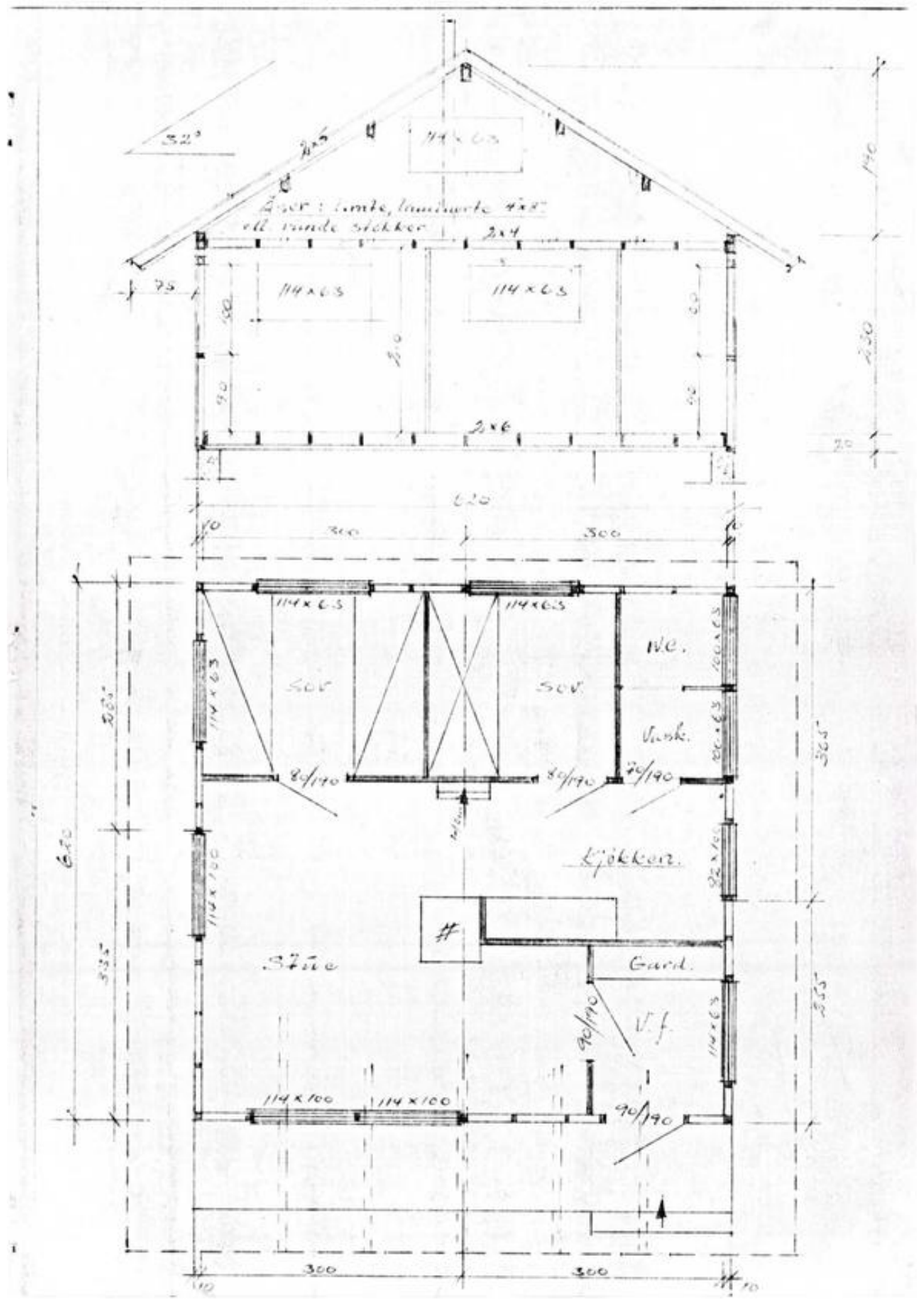
A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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





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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

NÅR
Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR
Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN
Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 8 500	Kr 11 900	Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 budgivningsplattform, 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 nettannonsen, 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:
Utvikbygda 1041, 6260 SKODJE. Gnr. 541, bnr. 6, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 83250131
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46 41 31 90, e-post: inge@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Inge-André Godø
Eiendomsmegler MNEF/
Partner / Salgsleder
46 41 31 90
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no