

PROAKTIV

Enebolig med utleie og dobbelgarasje

Fantastisk beliggenhet, dobbel
garasje og utleiemuligheter.

KRIKEN 10



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



SKODJE

Superkjekk enebolig over tre etasjer med dobbelgarasje og utleiedel.
Solrik orientering og nydelig utsikt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kriken 10, 6260 SKODJE

Gnr./Bnr.: Gnr. 527, bnr. 78, i Ålesund kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 125.840,-

Totalpris: 5.115.840,-

Kommunale avgifter: 31.688,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

Soverom: 4

BRA: 285 m²

BRA-i: 252 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode parkeringsforhold i den doble garasjen, i tillegg er det parkeringsmuligheter oppe på garasjen. Her er det elbillader som er koblet opp mot utleiedelen. Det er også god plass til parkering i innkjørselen.

Tomt: 1042.3 m²

Energimerke: Energiklasse:C

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	22	42	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
56	62	126	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF:
Anders Myking Waagan



Anders Myking Waagan
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 406 23 729
E-post: aw@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Anders Myking Waagan er opprinnelig fra Skodje, men har bodd i Ålesund siden 2015. Han har en bachelorgrad i Eiendomsmegling, jus og økonomi. Han har siden sommeren 2023 jobbet i Proaktiv Eiendomsmegling Ålesund, og fått tatt del i meglerhverdagen. For Anders er tilgjengelighet nøkkelen for å gjøre prosessen best mulig for kundene. Ved å tenke riktig først og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen merverdi av å bruke Anders.

Velkommen til et godt samarbeid!

Dette er eneboligen som du kan se for deg de neste tretti årene i. Flott beliggenhet i det populære byggefeltet Kriken, med en utsikt som tar pusten fra deg! Sokkel-leiligheten er utleid, med inntekt på 12 500,- per mnd. som supplerer godt på de månedlige bokostnadene, eller så kan du velge å bruke hele boligen selv. I hoveddelen er det en gjennomført og praktisk planløsning med god størrelse på alle rommene og med et loft hvor det er muligheter å lage til et fjerde soverom.

Utvendig er det stor hage med plen og beplantning. Det er flere soner på verandaer og terrasse. Den doble garasjen har automatiske porter og parkering på taket. Velkommen til hyggelig visning.

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Anders Myking Waagan



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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



SKODJE

Kommune: Ålesund / Område: Skodje

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

Beliggenhet

Er dere på jakt etter drømmeboligen i et barnevennlig område, med gode solforhold og nydelig utsikt? Denne boligen i Kriken på Skodje har gode forutsetninger for akkurat det.

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

Bare 2 kilometer unna har man alternativ for barn i alle aldersgrupper. Innenfor et lite område rundt Stadionvegen finner man både barnehage, barneskole og ungdomsskule. I samme område ligger også Gomerhuset med idrettshall og fotballstadion med to kunstgressbaner.

På baksiden av boligen ligger fjellet Nihusen, som er et populært turalternativ. Like i nærheten ligger også lysløypa som er godt



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Grindvik Linje 16, 17, 210, 230, 237, 238	4 min 0.3 km
✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Skodje Post i butikk, PostNord	20 min 1.8 km
Kiwi Skodje PostNord	4 min 2.6 km

VARER/TJENESTER

🏪 AMFI Moa	18 min
🏪 Apotek 1 Digerneset	6 min

SPORT

🏐 Grindvika ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
🏐 Fleirbrukshall i Gomerhuset Aktivitetshall	19 min 1.7 km
🏊 Aktiv Trening Digernes	7 min
🏊 Tren Vatne	12 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



brukt både på sommer- og vinterstid. På vinteren har man også den svært populære skiløypa som går fra Skodje Kirke helt til Fylling og Svartløken.

Offentlig kommunikasjon er også lett tilgjengelig fra eiendommen. 100 meter unna finner man nærmeste busstopp. Herfra går det busser til Digernes, Moa og Ålesund sentrum.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

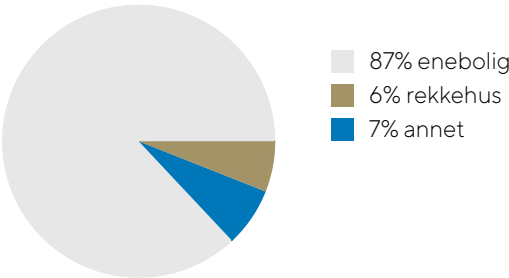
Dagligvarehandelen kan gjøres hos en av dagligvarekjedene i nærheten. Nærmeste matbutikk er Coop Extra og Kiwi, mens det finnes Rema 1000 m.fl. på Digerneset. Digerneset har utviklet seg til en attraktiv næringspark de siste årene. Her finner man ulike butikker, apotek, vinmonopol, dagligvarebutikk, bakeri og treningssenter.

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

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

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

BOLIGMASSE



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

SKOLER

Skodje barneskole (1-7 kl.) 234 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Skodje barne- og ungdomsskole (8-10 kl.) 141 elever, 9 klasser	20 min 1.7 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	16 min 17.2 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	17 min 18.4 km

BARNEHAGER

Skodje barnehage (0-5 år) 50 barn	20 min 1.8 km
Prestemarka barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 2 km
Plassebakken barnehage (0-5 år) 82 barn	6 min 4.4 km



VELKOMMEN TIL KRIKEN 10

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

Parkering

Gode parkeringsforhold i den doble garasjen, i tillegg er det parkeringsmuligheter oppe på garasjen. Her er det elbillader som er koblet opp mot utleiedelen. Det er også god plass til parkering i innkjørselen.

Tomtestørrelse

1 042,30 m²

Beskrivelse av tomt

Skrånende, sydvendt tomt. Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass foran garasjen mot nord. Støttemur av betong langs avkjørselen. Støpte dekker langs grunnmuren mot sør og øst, støpt trapp langs deler av grunnmuren mot øst. Lekehytte i hagen. Øvrige areal er i hovedsak beplantet med gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig fra 1994. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard. Det har vært utført normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger etter byggeåret, men de fleste bygningsdelene er fra 1994. Det er påvist enkelte riss og sprekker i grunnmuren. Taket er i normalt god stand i forhold til alder, men både tekking, undertak og takvinduer har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er ikke snøfangere langs takfoten. Det er litt mose på nordsiden av taket. Vinduene, og de fleste dørene, har noe aldersslitasje. En

ytterdør står foran utskifting, en verandadør nærmer seg tid for utskifting. Det er påvist en del "bom" / tomklang under fliser på terrassen med betongdekke (vest) Det er innredet er boligrom under terrassen. Undersiden av dekket er isolert med eps plater, uten luftesjikt. Dette anses i dag som en risikokonstruksjon med forhøyet risiko for kondens og fukt. Brennbar eps isolasjon er ikke tillatt brukt her og bør byttes ut. Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom sotluken i pipen, og brennbart materiale. Våtrommene er utført iht eldre byggeskikk, og nærmer seg sin forventede levetid. Gulvene i våtrommene har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk. På badet i underetasjen er det en del sprukne fliser. Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

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





Det er registrert totalt 9 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten:

- Boligen har fått følgende tilstandsgrad 3:
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist ingen ventilering eller lufting av yttertak. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Underetasje utleiedel > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Underetasje utleiedel > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
 - 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
 - 1. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
 - Loft > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Boligen har fått følgende TG IU:

- 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Boligen har fått følgende tilstandgrad 2:

- Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjoner: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Ytterdør: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass
- Utvendig > Verandadører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Innvendig > Rom under terreng(kjeller, underetasje, sokkeetasje): Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbreder: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Underetasje utleiedel > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser.
- Underetasje utleiedel > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
-Underetasje utleiedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- 1. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.
- 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Nedre kant på speilet er misfarget
- 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

befaringsstidspunktet.

- Loft > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- et er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber.
- Stoppekran for vann.
- Avløpsrør av plast.
- Sentralavtrekk.
- Varmepumpe.
- To varmtvannstanker, ca 200 liter.
- Skjult elektrisk anlegg.
- To sikringsskap og to strømmålere.
- Røykvarslere og håndslukker.
- Elbil lader.
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
- Gulvvarme i våtrom.

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 8. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmakthaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Fullmakthaver fylte ut egenerklæringsskjemaet alene. Han har ikke bodd i boligen selv, men har gjort boligen klar for utleie og fulgt opp boligen i 2 år. Også vært med å gjort oppgraderinger underveis.





3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Stod i takstrapporten når huset ble solgt til Frode Waagan at taknedløpet i nordvest hjørne på huset ikke var tilkoblet avløp og forårsaket derfor fukt i tilhørende hjørne i kjeller på boligen. Dette er utbedret.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av selger (Adrian Waagan): Det ble saget opp en remse i asfalten langs hele nordsiden av huset for å legge taknedløp i avløp og dekket med singel for å forhindre også overvann å renne inn til mur. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.



SOLFYLTT TERRASSE OG VERANDA

Flere uteområder med fantastisk utsikt og gode solforhold.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Underetasje utleiedel: Gang, stue/kjøkken, bad, bod og soverom.
Underetasje hoveddel: Teknisk rom, gang, bod og bod/yttergang.
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom og soverom.
Loft: Stue, bod, bad og to soverom.

Areal
Bygg 1

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm

1. etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm

2. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 26 kvm

2. etasje: 5 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

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

Ikke målbare arealer
Bod på loftet har ikke målbart areal grunnet skråtak og liten romhøyde.

Standard
Velkommen til Kriken 10 - en fortreffelig enebolig over tre plan med dobbelgarasje og utleiedel.

Boligen ligger fint til på Skodje med fantastisk utsikt over fjord og fjell. Boligen er oppført i 1994 og har dobbelgarasje og uteområder som komplementerer boligen fint.

Fra du parkerer bilen i den asfalterte innkjørselen vil du kunne føle deg hjemme. Her er det kort vei fra parkering og garasje til inngangspartiet til hoveddelen. Det er også enkel tilkomst til utleiedel via trapp mot øst.

Du ønskes velkommen i en kjekk gang som har plass til å henge fra seg yttertøyet. Det er også egen inngang direkte til vaskerommet som har videre tilkomst til badet. Badet i denne etasjen har flislagte overflater, varmekabler i gulvet og er ellers



Plantegninger



innredet med både dusjkabinett, innredning med oppbevaring, høyskap og speil. Det ligger vegg i vegg med toalettrommet hvor det er wc og servant. Fra hallen går du straka vegen inn til stuen og kjøkkenet.

Stuen og kjøkkenet har delvis åpen løsning og dekker hele sørsiden av hovedetasjen. Kjøkkenet har hvitbeisede eikefronter og laminert benkeplate. Her er det utrolig godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Det er integrert stekeovn og ellers frittstående hvitevarer som vil medfølge.

Det er spisestue like ved kjøkkenet som har god plass til hele familien. Her kan du ha kontroll over ungene når leksene gjøres, du kan enkelt lage deg en omelett før dagens gjøremål og du kan samtidig ha alle på tacofredag når helgen endelig kommer. Store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp og ikke minst den fine utsikten til rommet.

Selve stuen er ellers romslig med gode innredningsmuligheter. Det er også god plass til å etablere en tv-krok. Det er utgang til den sydvestvendte terrassen fra stuen. Her har du solen store deler av dagen, hele året og til godt ut på kvelden om sommeren.

Tar vi turen opp på loftet er det en stue, to soverom og flislagt bad. Begge soverommene anses som romslige og kan enkelt gjøres om til å huse en ekstra gjest eller fastboende. Det er også muligheter for å etablere et tredje soverom i den østlige delen av stuen. Badet er flislagt og innredet med badekar, varmekabler i gulvet, vegghengt wc, dusjhjørne og innredning med gode oppbevaringsmuligheter.

I underetasjen er det en del som hører til hoveddelen med gang, bod og vaskerom.

Det er også en utleiedel i underetasjen, denne inneholder gang, et soverom, innvendig bod, bad og stue/kjøkken. Leiligheten har i dag kr 12.500,- i leieinntekter pr mnd. Leiligheten fremstår tidløs og er klar for nye leietakere fra 1.12. Se punkt ferdigattest angående lovliggheit.

Oppvarming

Det er varmepumpe i trappeoppgang. Peisovn på stuen, på kjøkken, på loftstuen og på stue i sokkel-leilighet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.



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

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk på ca 30 000kwh.

Info energiklasse

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

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen, bortsett fra kjøleskap på kjøkken i sokkel-leilighet. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring



ROMSLIG STUE

Stuen er av god størrelse med flere innredningsmuligheter. Nytt gulv og moderne fargevalg. Store vindusflater som sørger for mye lysinnslipp.







KJØKKENET

Kjøkkenet har fronter av eik og laminert benkeplate. Mye skap- og benkeplass. Hvitevarer som vil medfølge handelen.





GOD Plass til spise-
stue
på kjøkkenet



BAD, VASKEROM OG TOALETTROM

I hovedetasjen er det egen inngang til vaskerommet, som tar deg videre til badet. Seperat toalettrom med wc og vask.





VI BEVGER OSS OPP TRAPPENE

Oppe på loftet er det en loftstue, bad og to soverom med mulighet for å lage til et tredje.



LOFTSTUE

Romslig stue hvor man også kan lage til et tredje soverom mot øst.





TO SOVEROM

På loftet er det to typiske barnerom.
Muligheter for å etablere et tredje i stuen.



BAD PÅ LOFTET

Flislagt bad som er innredet med badekar, wc, dusj og servantskap.



UTLEIEDEL

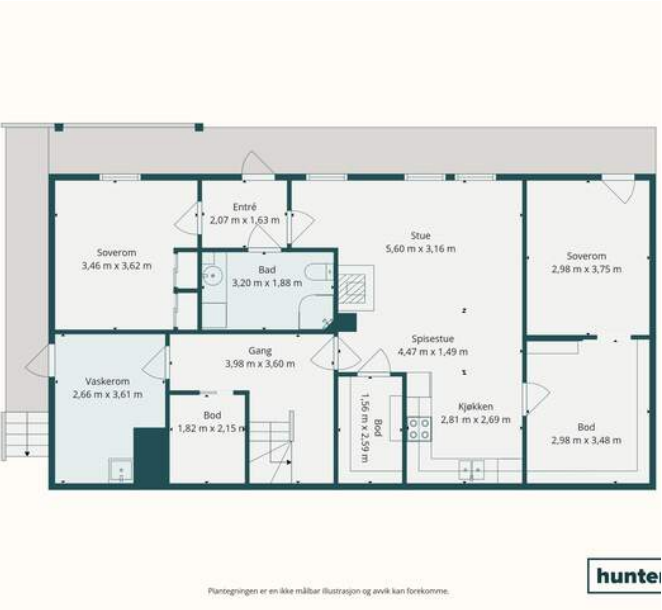
Utleiedelen har vært utleid for kr 12.500,- i mnd. Nåværende leietakere vil flytte ut innen 1.12 og det er klart for nye leieboere. Se punkt om ferdigattest angående lovlighet.



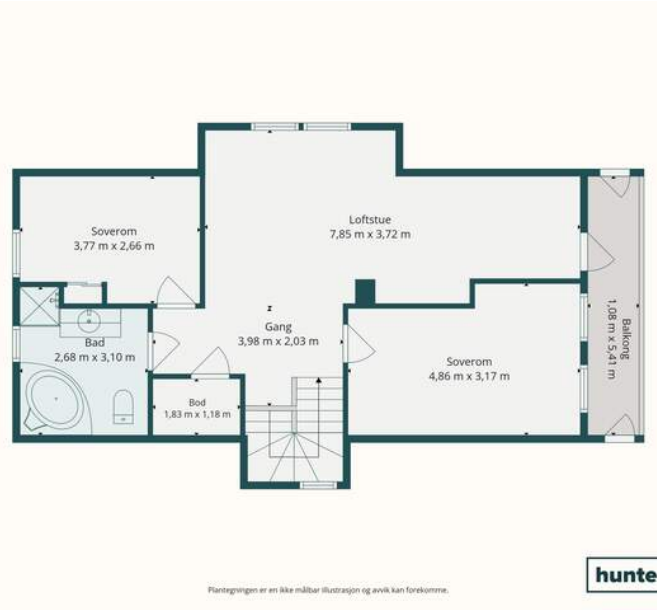




PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 042,30 m²

Beskrivelse av tomt

Skrånende, sydvendt tomt. Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass foran garasjen mot nord. Støttemur av betong langs avkjørselen. Støpte dekker langs grunnmuren mot sør og øst, støpt trapp langs deler av grunnmuren mot øst. Lekehytte i hagen. Øvrige areal er i hovedsak beplantet med gressplen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.299.890,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.199.561,- for 2024

Info kommunale avgifter

Feie- og tilsyngebyr, renovasjon, vann- og avløpsgebyr.

Kommunale avgifter

31.688,- for 2026

Eiendomsskatt

7.280,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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



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

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 30.000,-, en årlig kostnad for bygningsforsikring hos Fremtind på kr. 12.000,- og en månedlig kostand for internett på kr. 750,-. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at selger har en familiær relasjon med megler på oppdraget. Konferer med megler for ytterlige informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

ENEBOLIG:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 04.08.1994. Denne er gitt med forbehold om at det blir søkt om ferdigattest når følgende er utført:

1. Plan/skisse for avløps- og gassledninger skal innsendes av ansvarlig rørlegger.
2. Røykvarslere skal monteres.
3. Sotluke: Avstand treverk for liten, skal være min. 30 cm.
4. Drager under altan mot vest må utskiftes til trykkimpregneret materiale.
5. Brannslukkingsapparat festes på vegg med brakett.
6. Lås på sotluke mangler.

Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

De godkjente og byggemeldte tegningene datert 23.11.1993 har avvik fra dagens bruk: Deler av uteområde under terrassen mot vest er tatt i bruk som boligrom. Her er det bygget tett vegg i front og satt inn verandadør. Her er det i dag innredet som soverom og bod. Dette er søknadspliktig tiltak, både i forhold til bruk og fasadeendring. Rommet som i dag er benyttet som soverom, er på tegninger godkjent som bod. De godkjente tegningene viser videre at det er en separat utleiedel i underetasjen. Det er i ettertid åpnet opp mellom hoveddelen og utleieenheten (dør fra gang til spisestue). Endringen vurderes som en vesentlig endring, og lovlig bruk vil kreve søknad til kommunen, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Det er ikke søkt om bruksendring for tiltakene, og godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er 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. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Garasjen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller

midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det ble gitt byggetillatelse for garasjen 22.04.1994.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Ferdigattest/brukstillatelse datert**
Torsdag, 4. august 1994

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/527/78:
02.07.1991 - Dokumentnr: 104105 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:527 Bnr:3
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:527 Bnr:33
Vederlagsfri tilknytning til det kommunale vassverk
Overført fra: Knr:1508 Gnr:527 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1991 - Dokumentnr: 104105 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:527 Bnr:3
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:527 Bnr:33
Omlegging av tilkomstveg skal kostes av kommunen.
Overført fra: Knr:1508 Gnr:527 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1994 - Dokumentnr: 386 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om tekniske anlegg.
Rettighetshaver: Ørskog Interkommunale Kraftlag og Televerket.
Med flere bestemmelser
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger (1.037,93 kvm) og høyspenningsanlegg (252,27 (sørlig felt av eiendommen)) iht reguleringsplan for Grindvik-Berget vest, datert 30.10.1990 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Eiendommen har utleiedel i sokkeletasje. Denne er opprinnelig godkjent som egen del, men det er åpnet opp mellom hoveddel og utleiedel i dag. Det er gjort endringer på at åpent areal under veranda er tatt inn i boligarealet. Se mer info i pkt. ferdigattest. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon. **Offentligrettslig pålegg**
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 8. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt)

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Frode Waagan

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
13.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Kriken 10 , 6260 SKODJE
- ÅLESUND kommune
- gnr. 527, bnr. 78

Markedsverdi
5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 Rapportdato: 12.10.2026 Oppdragsnr.: 13707-1778 Eiendomsverdi ref nr: XB2004
Autorisert foretak: 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 2 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverken og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 3 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 4 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1994..

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Det har vært utført normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger etter byggeåret, men de fleste bygningsdelene er fra 1994. Det er påvist enkelte riss og sprekker i grunnmuren. Taket er i normalt god stand i forhold til alder, men både tekking , undertak og takvinduer har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er ikke snøfangere langs takfoten. Det er litt mose på nordsiden av taket. Vinduene, og de fleste dørene, har noe aldersslitasje. En ytterdør står foran utskifting, en verandadør nærmer seg tid for utskifting.

Det er påvist en del "bom" / tomklang under fliser på terrassen med betongdekke (vest) Det er innredet er boligrom under terrassen. Undersiden av dekket er isolert med eps plater, uten luftesjikt. Dette anses i dag som en risikokonstruksjon med forhøyet risiko for kondens og fukt. Brennbar eps isolasjon er ikke tillatt brukt her og bør byttes ut.

Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom sotluken i pipen, og brennbart materiale. Våtrommene er utført iht eldre byggeskikk, og nærmer seg sin forventede levetid. Gulvene i våtrommene har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk. På badet i underetasjen er det en del sprukne fliser.

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

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass. Takvinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og isolerglass. Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad med vindusfelt. Tett malt ytterdør mot vaskerommet. Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Skyvedør mot terrasse vest Terrasse med støpt dekke foran hovedetasjen mot vest. Flislagt dekke. Rekkverk og levegg av tre. Utkraget, overbygd balkong foran loftet mot vest. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Tak som saltak med knekte valmer, tekket med profilerte metallplater.

INNVEDIG

Laminat, parkett, gulvbelegg og fliser på gulvene. Tapet, malt tapet og panel på veggene. Panel og malte trefiberplater i himlinger Vedovner på stuene i sokkelleiligheten, i 1 etg og på loftstuen Sotluken er plassert i sokkelleiligheten Innvendige trapper som 1/2 åpne svingtrapper av tre mellom etasjene. Lakkerte vanger, trinn og rekkverk Innvendige fyllingsdører. Lakkert, delvis malt Foldedør mellom stue og kjøkken i 1 etg

VÅTROM

Badet i underetasjen har flislagt gulv, våtromstapet på veggene med brystning av flis langs nedre kant. Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Overskap, speil og lys på veggen over servanten. Dusjkabinett Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk fra badet

Badet i 1 etg har fliser på gulvet og på veggene. Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant. Overskap, speil og lys på veggen over servanten Høyskap. Dusjkabinett. Sentralavtrekk fra badet

Vaskerommet har flislagt gulv, tapet på veggene. Skyllekar av rustfritt stål på veggen Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel Sentralavtrekk fra vaskerommet

Badet på loftet har flislagt gulv, våromstapet på veggene. Flislagt nedre del av veggene i dusjnisen. Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant. Overskap, speil og lys på veggen over servanten Dusjnise med skyvedør av glass. Hjørne- badekar Gulvmontert wc. Sentralavtrekk fra badet

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen i underetasjen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl fryseskap. Avtrekksvifte over komfyren

Kjøkkeninnredningen i 1 etg har fronter av beiset eik og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin og kjøøl / fryseskap. Damphette med avtrekksvifte over koketoppen

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 5 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rommet har gulvbelegg på gulvet, tapetserte vegger
Servant på veggen.
Gulvmontert wc
Sentralavtrekk fra wc rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber
Stoppekran for vann på teknisk rom i underetasjen.
Egen stoppekran for sokkelleiligheten i en "sluse" mellom leilighetene.
Avløpsrør av plast.
Hoveddelen av huset, 1 etg og loft, har sentralavtrekk fra våtrom, wc og loftsbod.
Utleiedelen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og enkelte veggventiler.
Luft til luft varmepumpe i hoved- delen av huset
To varmtvannstanker, ca 200 liter
Skjult elektrisk anlegg, i stor grad fra byggeåret.
To sikringskap og to målere.
Røykvarslere og håndslukkere
Lader for el - bil
Opplegg for fiberoptisk internettlinje
Gulvvarme i våtrom

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	252 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Et overbygd uteområde, under terrassen mot vest, er innredet som soverom.

Det er satt inn dør mellom hoveddelen og utleiedelen i underetasjen.

Dette vil normalt være søknadspliktige arbeider.

Garasje

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

Garasjen er oppført mindre enn på tegningen.

Tegningen beskriver ca 49 m², garasjen ble målt til ca 33 m².

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 6 av 35

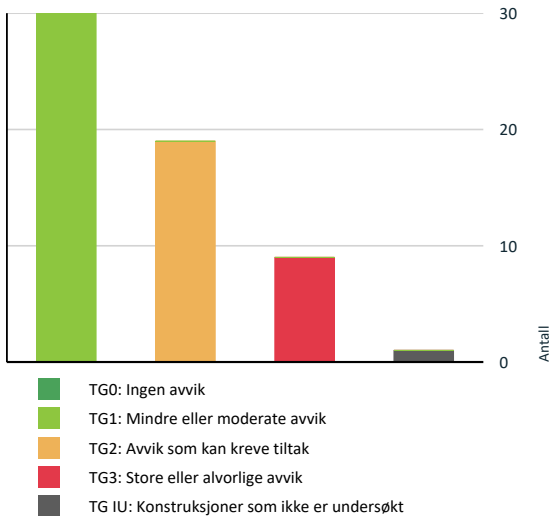
Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



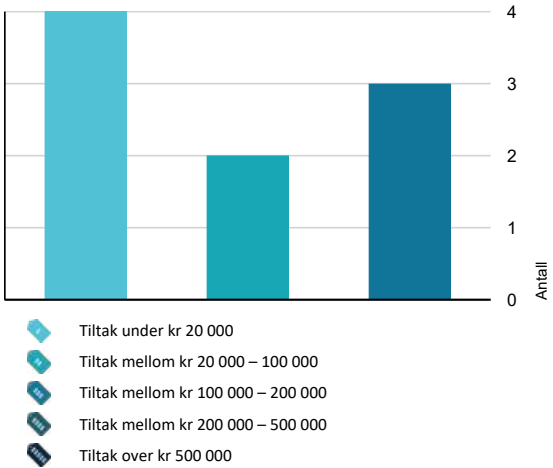
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Verandadører [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 7 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET		
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet		

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

[Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår 1994	Kommentar
Anvendelse Bolig	
Standard Boligen fremstår med normalt god standard	
Vedlikehold Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt	

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekkt med profilerte metallplater, "Decra" eller tilsvarende. Besiktiget fra bakkenivå og med dronekamera

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket er ca 32 år gammelt.
Både tekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.



Litt mose på takside nord, bør fjernes



Takside sør



Takside sør

TG 1

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Fast monterte stigetrinn til pipen
Takkvannet ledes til rør i grunnen

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Det er ikke snøfangere langs takfoten.
Dette var ikke et krav i byggeåret, men neste gang taket skal legges om, må det monteres snøfangere.



Takvannet ledes til rør i grunnen



Pipetrekk av metall



Fast monterte stigetrinn til pipen



Kilrenne

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltak med knekte valmer, av prefabrikkerte loftstakstoler.
Undertak av impregnerte trefiberplater
Innredet loft med isolerte skrå takflater.
Ventilerte raftekott langs takfoten. Luftepapp mellom isolasjon og skrå takflater.
Kryploft over midten av huset med tilkomst via en liten luke over verandaen.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Det er ikke musebånd / gnagesikring bak bordkledningen.
Dette gir forhøyet risiko for at gnagere trenger inn i bygget

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass.
Takvindue har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig innneklima eller ventilasjon.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene er ca 32 år gamle og kan ikke forventes å ha samme tetthet eller isolasjonsevne som et nytt vindu.
Enkelte vinduer åpner og lukker tregt, og bør smøres.
Vinduskarmene mot sør og vest er malingsslitte, vinduene nærmer seg tid for skraping og maling.
Det er spor etter kondens på nedre kant av rammen på ett takvindu.
Dette skyldes at det er en tett rullegardin på innsiden av vinduet, som reduserer luft sirkulasjonen forbi glassruten.

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Vinduene har karmen av tre og isolerglass



Spor etter kondens på nedre kant av rammen på et takvindu



Malingsslott vindu, fasade sør

TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad med vindusfelt.
Tett malt ytterdør mot vaskerommet.
Hoveddøren til sokkelleiligheten har vært byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det er ikke beslag i underkant av ytterdørene.
Dette gir redusert tetthet mot både vind og regn, beslag bør monteres.
Døren mot rommet under terrassen er slitt, nedre del av dørbladet er preget av fukt. Denne døren nærmer seg tid for utskifting.
På befaringsdagen var det en del kondens på innsiden av glassruten.
Dette antas å skyldes høy luftfuktighet i kombinasjon med tette gardiner.
Døren mot bod / yttergang i underetasjen har en del slitasje, og det er montert et bord utenpå nedre del av dørbladet.
Vedlikehold med maling kan forlenge dørens levetid, men også denne døren nærmer seg tid for utskifting.



Dør mot soverom under terrasse



Hoveddør sokkelleilighet. Av nyere type



Dør mot bod / yttergang underetasje

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Hoveddør 1 etg

Verandadører

Beskrivelse

Verandadørene har karmere og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Skyvedør mot terrasse vest

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Nedre del av dørbladet på verandadør sør i 1 etg er preget av fukt. Vedlikehold med maling vil kunne forlenge dørens levetid, men døren står foran utskifting i løpet av få år.



Skyvedør mot terrasse vest



Verandadør på loftet



Verandadør 1 etg sør. Nedre del av dørbladet er preget av fukt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med støpt dekke foran hovedetasjen mot vest. Flislagt dekke med ukjent tettesjikt. Rekkverk og levegg av tre. Terrassen danner tak over en bod i underetasjen.

Utkraget, overbygd balkong foran loftet mot vest.

Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist ingen ventilering eller lufting av yttertak.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Rekkverkene er oppført iht krav fra byggeåret og er for lave i forhold til dagens regelverk. Målt høyde ca 90 - 92 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 100 cm. Det er ikke krav om oppgradering av rekkverk til nytt regelverk.

Tettesjiktet på terrassen mot vest er av ukjent type og har ukjent alder. Tettesjiktet må antas å være minst 18 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er påvist en del "bom" / tomklang under fliser på terrassen. "Bom" under utendørs fliser kan føre til frostsprenging og løse fliser.

Det er oppvarmet boligrom under terrassedekket. Påvist konstruksjon uten lufting, og med innvendig isolasjon av eps under betongdekket. Dette anses i dag som en risikokonstruksjon med forhøyet risiko for kondensering. Se også punkt for "branntekniske forhold" vedr bruken av eps isolasjon i himling / yttertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong på terrenget langs grunnmuren mot øst. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Trappen har rekkverk langs fri side, men ikke håndreke på veggen. Dette ville vært et krav i dag.



Trapp av betong på terrenget



Tre trappetrinn opp til inngangspartiet

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat, parkett, gulvbelegg og fliser på gulvene.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet, malt tapet og panel på veggene. Panel og malte trefiberplater i himlinger

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen i underetasjen. Trebjelkelag mellom etasjene.

Målt høydeforskjell inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken sokkelleilighet
Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, i loftstuen
Målt høydeforskjell inntil 10 mm / to meter målelengde og inntil 15mm gjennom hele rommet, i stuen i 1 etg

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret. Det er ikke radonsperre mot grunnen under huset

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe. Vedovner på stuene i sokkelleiligheten, i 1 etg og på loftstuen. Sotluken er plassert i sokkelleiligheten

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Det er mindre enn 30 cm mellom sotluken og brennbart materiale. Dette kan gi forhøyet risiko for brann. Det bør etableres større avstand mellom sotluken og brennbart materiale, monteres ubrennbare plater eller monteres isolert sotluke.

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Vedovn i sokkelleiligheten



Sotluken er plassert mindre enn 30 cm fra brennbart materiale



Vedovn på loftet



Vedovn i hovedetasjen

TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Borret hull i yttervegg under terrenget i gangen under trappen. Målt fukt i bunnsvillen med motstandsmåler uten unormalt utslag. Måleresultat 14,4 %

Vurdering av avvik:

- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Ved hulltaking ble det påvist dampsperre av plast på varm side av fremforet og isolert yttervegg under terrenget. Dette anses i dag som konstruksjonsfeil med forhøyet risiko for kondensering i veggen



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper som 1/2 åpne svingtrapper av tre mellom etasjene. Lakkerte vanger, trinn og rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskafe, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er ikke håndrekke på veggen langs trappen. Dette ville vært et krav i dag.

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Innvendige trapper av tre mellom etasjene.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører. Lakkert, delvis malt
Foldedør mellom stue og kjøkken i 1 etg

TO 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod / inngangsparti i underetasjen har ytterdør og sluk i gulvet, og kan forholdsvis enkelt bygges om til et vaskerom eller grovkjøkken. Merk at dette vil være en bruksendring, som vil være søknadspliktig.

VÅTROM

UNDERETASJE Utleiedel > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er ca 32 år gammelt og er oppført iht eldre byggeskikk. Tettesjiktet er ikke iht dagens standard og oppfyller ikke alle dagens krav. Badet nærmer seg tid for total fornying.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE Utleiedel > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet i underetasjen har våtromstapet på veggene med brystning av flis langs nedre kant. Panelt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

Det er påvist sprekker i veggfliser, nedre rad mot gulvet. Årsak til oppsprekningen er usikker. Utskifting av sprukne flis anbefales ikke som et enkeltstående tiltak, dette bør tas i sammenheng med fornying av badet



Sprekker i veggflis



Sprekker i veggflis

UNDERETASJE Utleiedel > BAD

TO 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er myk fuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Gulvet på badet har lokalt fall til sluk, men har ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.
Det er påvist bom / tomklang under enkelte gulvfliser.
Skade på glasuren på overflaten på minst en gulvflis.



Skade i overflaten på en gulvflis
UNDERETASJE Utleiedel > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt i gulvet.
Tettesjikt av våtromstapet på veggene
Plastsluk i gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 15 mm

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tettesjiktet i badet er av eldre dato, har oppnådd sin forventede levetid og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Ved fjerning av dusjvegger til fordel for et kabinett, har tettesjiktet på veggene blitt skadet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 15 mm. Denne bør være minst 25 mm.
Dusjing må gjøres i tett dusjkabinett frem til badet skal fornyes.
Kostnadsestimat for fornying av badet er lagt til under "Generell" og er derfor satt til minste interval her, inntil 20 000 kr

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tettesjiktet på veggene er skadet og utett der dusjveggene tidligere var montert



Plastsluk uten synlig slukmansjett eller membran
UNDERETASJE Utleiedel > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett
Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.

Det er en skade/ hakk i glasuren på servanten.
Skaden kan flikkes med hvit farge, men for fullgod utbedring må servanten byttes.

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 16 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Skade i overflaten på servanten
UNDERETASJE Utleiedel > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

UNDERETASJE Utleiedel > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fra tilstøtende rom, gang / sluse mellom boenhetene ble det målt fukt i nedre del av bindingsverket i veggen, uten unormalt utslag (8,4 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret
Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er ca 32 år gammelt og er oppført iht eldre byggeskikk.
Tettesjiktet er ikke iht dagens standard og oppfyller ikke alle dagens krav.
Badet nærmer seg tid for total fornying.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Gulvet på badet har lokalt fall til sluk, men har ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.
Det er mindre sprekkdannelser i gulvfliser nær døren mot vaskerommet.
Det anbefales ikke å utbedre sprukne fliser eller fallforhold som enkeltstående tiltak.
dette bør ses i sammenheng med fornying av badet.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

To plastsluk i gulvet.
Ukjent tettesjikt, ikke synlig slukmansjett eller membran ved slukene.
Høydeforskjellen fra den laveste slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tettesjiktet i badet er av eldre dato, har oppnådd sin forventede levetid og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Høydeforskjellen fra den laveste slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 10 mm. Denne bør være minst 25 mm.
Kostnadsestimat for fornying av badet er lagt til under "Generell" og er derfor satt til minste interval her, inntil 20 000 kr

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 17 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Plastsluk uten synlig slukmansjett eller membran

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten
Høyskap.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Nedre kant ppå speilet er misfarget

Konsekvens/tiltak

- Speilet bør byttes.

Nedre kant av speilet på badet er misfarget, speilet bør byttes



Nedre kant av speilet er misfarget

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, wc rom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag.
(8,4 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet er ca 32 år gammelt og er oppført iht eldre byggeskikk.
Tettesjiktet er ikke iht dagens standard og oppfyller ikke alle dagens krav.
Vaskerommet nærmer seg tid for total fornying.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har tapet på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Gulvet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet på vaskerommet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Tetesjikt av tapet på veggene, ukjent tettesjikt i gulvet.
Slukristen har samme høyde som gulvet foran dørene

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tettesjiktet i vaskerommet er av eldre dato, har oppnådd sin forventede levetid og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 0 mm. Denne bør være minst 25 mm.
Kostnadsestimat for fornying av vaskerommet er lagt til under "Generell" og er derfor satt til minste interval her, inntil 20 000 kr

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plastsluk uten synlig slukmansjett eler membran.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar av rustfritt stål på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra vaskerommet

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har tre yttervegger og en vegg mot bad.
Rommet har støpt gulv på grunnen, ikke mulig med hulltaking fra undersiden.
Hulltaking var ikke praktisk mulig og er ikke utført

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Hulltaking var ikke mulig og er derfor ikke utført.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er ca 32 år gammelt og er oppført iht eldre byggeskikk.
Tettesjiktet er ikke iht dagens standard og oppfyller ikke alle dagens krav.
Badet nærmer seg tid for total fornying.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet på loftet har våromstapet på veggene, panelt himling.
Flislagt nedre del av veggene i dusjnisen.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Lokalt fall til sluk i dusjen, mer enn 1:100.
Resten av gulvet har fall til sluk ca 1:200.
Litt motfall nær døren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 18 av 35

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 19 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet har lokalt fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.
En mindre del av gulvet, nær døren, har motfall.
Denne delen av gulvet vil normalt ikke utsettes for vannsøl.
Det anbefales å rengjøre sluken regelmessig og være oppmerksom ved bruk av badet frem til badet skal fornyes.

LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Ukjent tettsjikt i gulvet, ikke synlig slukmansjett eller membran ved sluken.
Tettesjikt av våtromstapet på veggene.
Høydeforskjellen fra slukristen i dusjen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 12 mm

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tettesjiktet i badet er av eldre dato, har oppnådd sin forventede levetid og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 12 mm. Denne bør være minst 25 mm.
Kostnadsestimat for fornying av badet er lagt til under "Generell" og er derfor satt til minste interval her, inntil 20 000 kr

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plastsluk uten synlig slukmansjett eller membran.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten
Dusjnisje med skyvedør av glass.
Hjørne- badekar
Gulvmontert wc.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag. (måleren har en nedre begrensing på ca 7,5 %)



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

UNDERETASJE Utleiedel > STUE/KJØKKEN

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i underetasjen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål.
Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl fryseskap.
Innredningen er i normalt god stand i forhold til alder.



Kjøkken utleiedel

UNDERETASJE Utleiedel > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over komfyren



Avtrekksvifte

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har fronter av beiset eik og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn.
Plass for oppvaskmaskin og kjøøl / fryseskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Damphette med avtrekksvifte over koketoppen

TOALETTRUM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rommet har gulvbelegg på gulvet, tapetserte vegger

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant på veggen.
Gulvmontert wc

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra wc rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber
Stoppekran for vann på teknisk rom i underetasjen.
Egen stoppekran for sokkelleiligheten i en "sluse" mellom leilighetene.



Stoppekran for vann i et teknisk rom

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Egen stoppekran for sokkelleiligheten

1 TG 1

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Avløpet er luftet over tak.

1 TG 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Hoveddelen av huset, 1 etg og loft, har sentralavtrekk fra våtrom og loftsbod.
Utleiedelen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og enkelte veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Det ene soverommet i underetasjen, under terrassen har ikke ventilasjon utover åpning av døren.
Dette er en lite gunstig løsning.

Ventilasjonsanlegget ble ikke lokalisert ved befaringen men antas å være plassert i boden på loftet.
Boden var helt full på befaringsdagen.
Anlegget har oppnådd høy alder. Det er ikke kjent hvorvidt det er utført service i senere tid.
Gjenværende levetid er vanskelig å fastsette.

1 TG 2

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i hoved- delen av huset

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

Varmepumpen nærmer seg 20 år.

Gjenværende levetid er usikker.

Det anbefales å gjennomføre en service og kontroll.



Luft til luft varmepumpe

1 TG 2

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

To varmtvannstanker, ca 200 liter

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Begge varmtvannstankene er ca 32 år gamle og har oppnådd sin anbefalte brukstid.
Tankene er tilknyttet strømnettet via stikkontakter. dette er ikke lenger tillatt.

Ved neste utskifting av varmtvannstanker må det etableres ny el - tilkobling iht nytt regelverk



Varmtvannstank utleiedel

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 22 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Varmtvannstank hoveddel

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg, i stor grad fra byggeåret.

To sikringsskap og to målere.

Samsvarserklæring for lukket avvik etter tilsyn, Acel elektro as fra 2026

Samsvarserklæring for lader til el bil Acel elektro as fra 2025



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, hoveddel



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, utleiedel

1 TG 2

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukkere

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det er påvist brennbar eps isolasjon bak panel i himlingen over bod og soverom, vestre ende av sokkelleiligheten
- Det er ikke tillatt å montere brennbar isolasjon bak panel i himling.

Skilleveggen mellom boenhetene er åpnet, og der er satt inn to dører med en liten sluse mellom.
Dette oppfyller ikke dagens krav til brannmotstand mellom boenheter. Enten bør veggen tilbakeføres, eller det må settes inn minst en brannklassifisert dør.

Det er montert brennbar eps isolasjon i himlingen over bod og ett soverom i underetasjen.

Dette gjelder arealet under terrassen.

Brennbar isolasjon er ikke tillatt bak panelt himling, da isolasjonen kan bidra til brannspredning, og kan avgir giftig gass ved brann. Isolasjonen bør fjernes eller byttes ut med annet materiale.



Bakre del av boden har ikke panel i himlingen. Synlig eps isolasjon her.

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 23 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

FG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør. Stedvis synlig fuktsikring av grunnmurplast langs grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen er av eldre dato.

Bygningsdelen svekkes gradvis med alder, og vil naturlig få gradvis redusert effekt over tid.

Det er ved hulltaking ikke påvist unormal fukt i fremforet vegg under terrenget, men eldre drenering har usikker fuksjon. Gjenværende levetid er vanskelig å fastsette.

Det anbefales å følge med på utviklingen, og gjøre tiltak dersom det blir behov.



Stedvis synlig grunnmurplast langs grunnmuren

FG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker på ukjent fundament mot grunnen

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.

Det er enkelte riss og sprekker i grunnmuren. Riss og sprekker bør flikkes og males over.



Sprekk i grunnmuren



Sprekk i grunnmuren

FG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur av betong langs innkjørselen nord for huset

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det er ikke rekkverk langs toppen av støttemuren. Høyden er større enn 0,5 meter.

Her ville det vært krav om rekkverk i dag

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Støttemur høyere enn 50 cm, uten rekkverk eller gjerde.

FG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Asfaltert dekke nord for huset, med en smal stripe singel inn mot grunnmuren. Singlet langs grunnmuren mot vest Støpte dekker og trapper langs grunnmuren mot sør og øst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Deler av det asfalterte dekket nord for huset har fall nesten helt inn til grunnmuren.

Dette kan føre til forhøyet fuktpåkjenning på både grunnmur og drenering.

Terrenget bør ha fall 1:50 i to meter bredde ut fra huset.



Vest



Sør



Øst



Deler av terrenget nord for huset har fall nesten inn til grunnmuren

FG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem.

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

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det er påvist brennbar eps isolasjon bak panel i himlingen over bod og soverom, vestre ende av sokkelleiligheten
- Det er ikke tillatt å montere brennbar isolasjon bak panel i himling.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 26 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og oppbevaring

Byggeår

1995

Kommentar

Standard

Garasjen har normalt god standard

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje.

Oppført med vegger av lettklinkerblokker og støpt gulv på grunnen.

Tak som dekke av betong, parkeringsplass på taket.

To isolerte stålporter med automatiske åpnere, byttet i senere tid.

Sidedør av tre.

Innlagt strøm. Lys og stikkontakter.

Delevegg ca midt i garasjen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

252 m²/252 m²

Enebolig: 3 Gang, Stue/kjøkken, 5 Soverom, 3 Bad, 5 Bod, Teknisk rom, Vindfang, 2 Stuer, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Oppdragsnr.: 13707-1778

Befaringsdato: 07.10.2026

Side: 27 av 35

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 6 150 000 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 5 000 000 Konklusjon markedsverdi 5 000 000
--	--

Markedsvurdering
Stor enebolig med garasje og utleiedel.
Fint beliggende i et etablert boligområde i Kriken.
Ca 1,5 km til lokalt sentrum i Skodje med dagligvarebutikker, barnehage og skole.
Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nilsgjerdet 23 ,6260 SKODJE	165 m²	2016	4 sov	08-04-2026	5 690 000	5 800 000	5 800 000	35 152
2	Kriken 6 ,6260 SKODJE	137 m²	1995	3 sov	14-06-2022	3 900 000	4 700 000	4 700 000	34 307
3	Nilsgjerdet 25 ,6260 SKODJE	184 m²	2013	4 sov	09-09-2025	5 950 000	5 850 000	5 850 000	30 789
4	Grindvikvegen 14 ,6260 SKODJE	127 m²	2003	4 sov	28-02-2026	3 990 000	3 825 000	3 825 000	30 118
5	Grindvikvegen 9B ,6260 SKODJE	229 m²	2015	3 sov	26-08-2025	7 200 000	7 000 000	7 000 000	28 000
6	Nilsgjerdet 24 ,6260 SKODJE	192 m²	2003	5 sov	07-02-2024	5 400 000	5 150 000	5 150 000	26 823
7	Nilsgjerdet 17 ,6260 SKODJE	225 m²	2016	5 sov	13-06-2025	5 990 000	5 850 000	5 850 000	26 000
8	Kriken 8 ,6260 SKODJE	265 m²	1997	6 sov	15-05-2018	4 300 000	4 300 000	4 300 000	16 226

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	7 278
Kommunale avgifter	Kr.	31 688
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 900 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 170 000
-----------------------------	-----	-----------

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 150 000

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

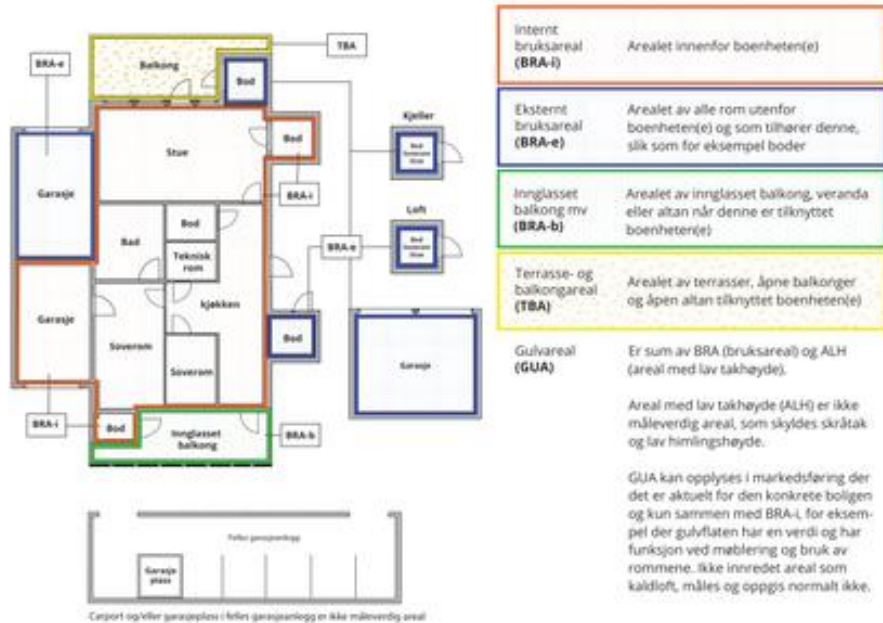
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje utleiedel	78			78	
Underetasje hoveddel	22			22	
1 etasje	94			94	26
Loft	58			58	5
SUM	252				
SUM BRA	252				31

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje utleiedel	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2		
Underetasje hoveddel	Teknisk rom, gang, bod, bod / yttergang		
1 etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, toalettrom		
Loft	Stue, soverom, soverom 2, bad, bod		

Kommentar

Boden på loftet har ikke målbart areal grunnet skråtak og liten romhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et overbygd uteområde, under terrassen mot vest, er innredet som soverom. Det er satt inn dør mellom hoveddelen og utleiedelen i underetasjen. Dette vil normalt være søknadspliktige arbeider.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Acelelektro as har i 2025 montert lader for el - bil og lagt opp ny kurs til gulvvarme i et soverom i underetasjen. Acelelektro as har også utbedret avvik etter en el - kontroll , i 2026

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er oppført mindre enn på tegningen.
 Tegningen beskriver ca 49 m², garasjen ble målt til ca 33 m².

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Adrian Peterson Waagan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	527	78		0	1042.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kriken 10							
Hjemmelshaver Waagan Frode							

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Kriken, vest for Skodje sentrum.
Bussholdeplass finnes i nærheten.
Ca 1,5 km til dagligvarebutikk, skole og barnehage.
Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til i "Reguleringsplan for Grindvik-Berget vest " fra 1990

Om tomten

Skrånende, sydvendt tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass foran garasjen mot nord.
Støttemur av betong langs avkjørselen.
Støpte dekker langs grunnmuren mot sør og øst, støpt trapp langs deler av grunnmuren mot øst.
Lekehytte i hagen.
Øvrige areal er i hovedsak beplantet med gressplen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	04.08.1994	Bolighus	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.10.1990		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.10.1993	Bolighus	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	11.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.02.1994	Garasje	Gjennomgått		Nei

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kriken 10 , 6260 SKODJE
Gnr 527 - Bnr 78
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Kriken 10, 6260 SKODJE

08 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kriken 10

Kriken 10

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene

☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Har ikke bodd i boligen selv. Men har gjort boligen klar for utleie og fulgt opp boligen i 2 år. Også vært med å gjort oppgraderinger underveis.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ble kjøpt november 2024

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Waagan, Adrian Peterson

Side 1

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.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Stod i takstrapporten når huset ble solgt til Frode Waagan at taknedlopet i nordvest hjørne på huset ikke var tilkoblet avløp og forårsaket derfor fukt i tilhørende hjørne i kjeller på boligen. Dette er utbedret.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen 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

Dette er beskrevet i punkt over.

Side 2

98

KRIKEN 10

PROAKTIV.NO

99



8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2025

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Beskrevet i punkt over.

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

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Laget til elbillader for kjellerleilighet. I tillegg er det lagt opp ny kurs til varmekabel for soverom mot vest i kjeller. Etter elkontroll, ble det utbedret av Acel i forbindelse med annet arbeid. Samsvarserklæring foreligger.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Acel 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, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Side 3

Vedlegg

☐ 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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Beskrevet i punkt over

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Acel As

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 4

100

KRIKEN 10

PROAKTIV.NO

101



21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

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?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

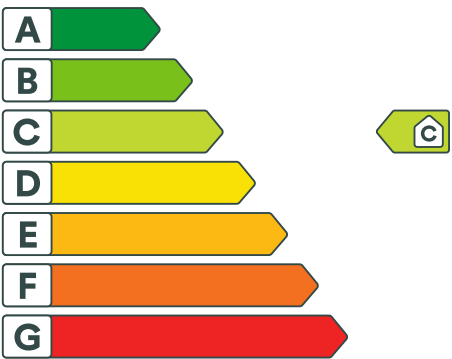
Forsikringsnummer 36180052



Energiattest



Adresse Kriken 10, 6260 SKODJE	
Dato for energimerking 13.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-368657
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13870411
Gårdsnummer 527	Bruksnummer 78
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjøn

Byggeår 1994	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 250,0 m²	Oppvarmet bruksareal 250,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjøn Mekanisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 158,11



Kriken 10, 6260 SKODJE

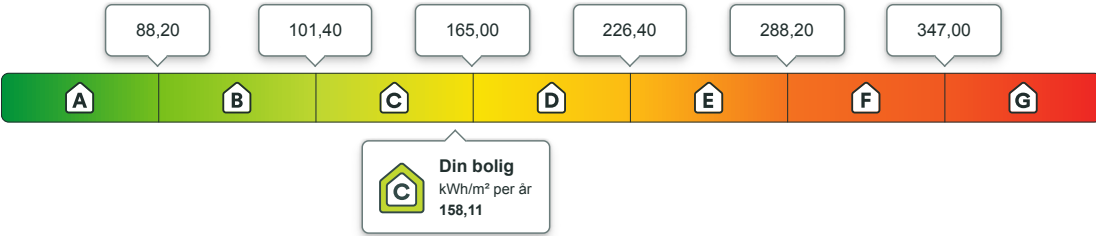


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 37 880,56	kWh/m² per år 151,52
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Kriken 10, 6260 SKODJE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

(Kommune)

SKODJE

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygninglova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Ørskog Bruk A/S
6240 SJØROLT

Byggherre

Ottar Bjørkedal
6260 SKODJE

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eiendom/byggjestad

Gnr.

Bor.

Festehr.

Seksjonsnr.

Kriken, 6260 SKODJE

27

78

Dykkar søknad

Dato

16.11.93

Kva slag arbeid

Nybygg

Kva slag bygg

Bustadhus

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

HTS v/bygningssjefen

23.11.93

D30/93

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

☒ heile bygget

☐ følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

1.Plan/skisse for avløps- og vassledningar skal innsendast av ansvarleg rørleggar.
2.Røykvarsalarar skal monterast.
3.Sotluke: avstand treverk for liten, skal vere min. 30cm.
4.Drager under altan mot vest må utskiftast til trykkimpregnaert materiale.
5.Brannslukkingsapparat festast på vegg med brakett.
6.Lås på sotluke manglar.

og 6,

Pkt. 2,3 og 5 må utførast straks.
Pkt. 1 og 4 må utførast innan 1.9.94

Dette arbeidet må vere fullført innan:

UNDERSKRIFT

Stad

Dato

Sign. / Stempel

Skodje

4/8-94

Arne Valaker
bygningssjef

KOPI SENDT

☒ ansvarshavande

☒ andre

Namn

Namn

Namn

Namn

Adresse

Adresse

Adresse

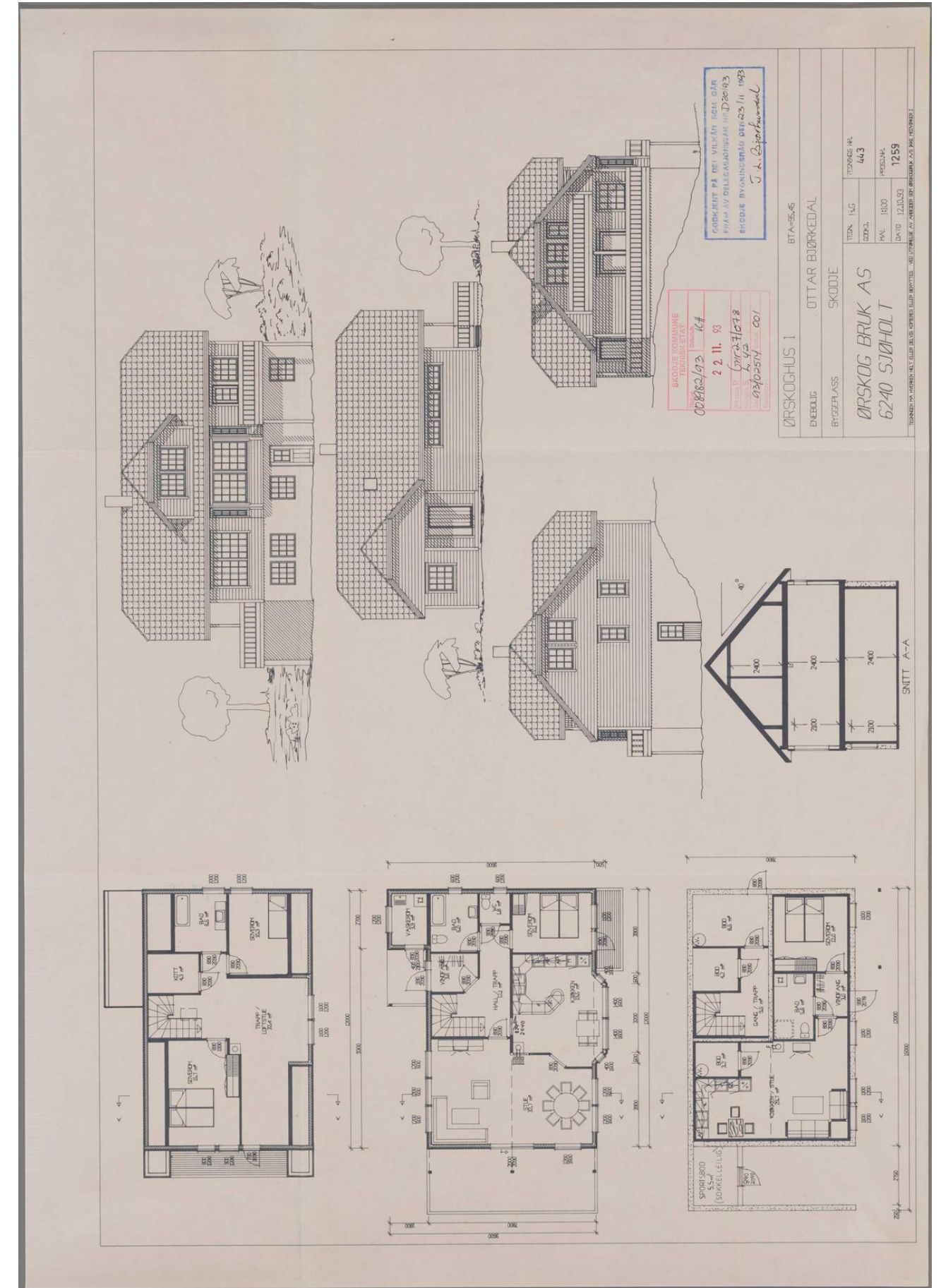
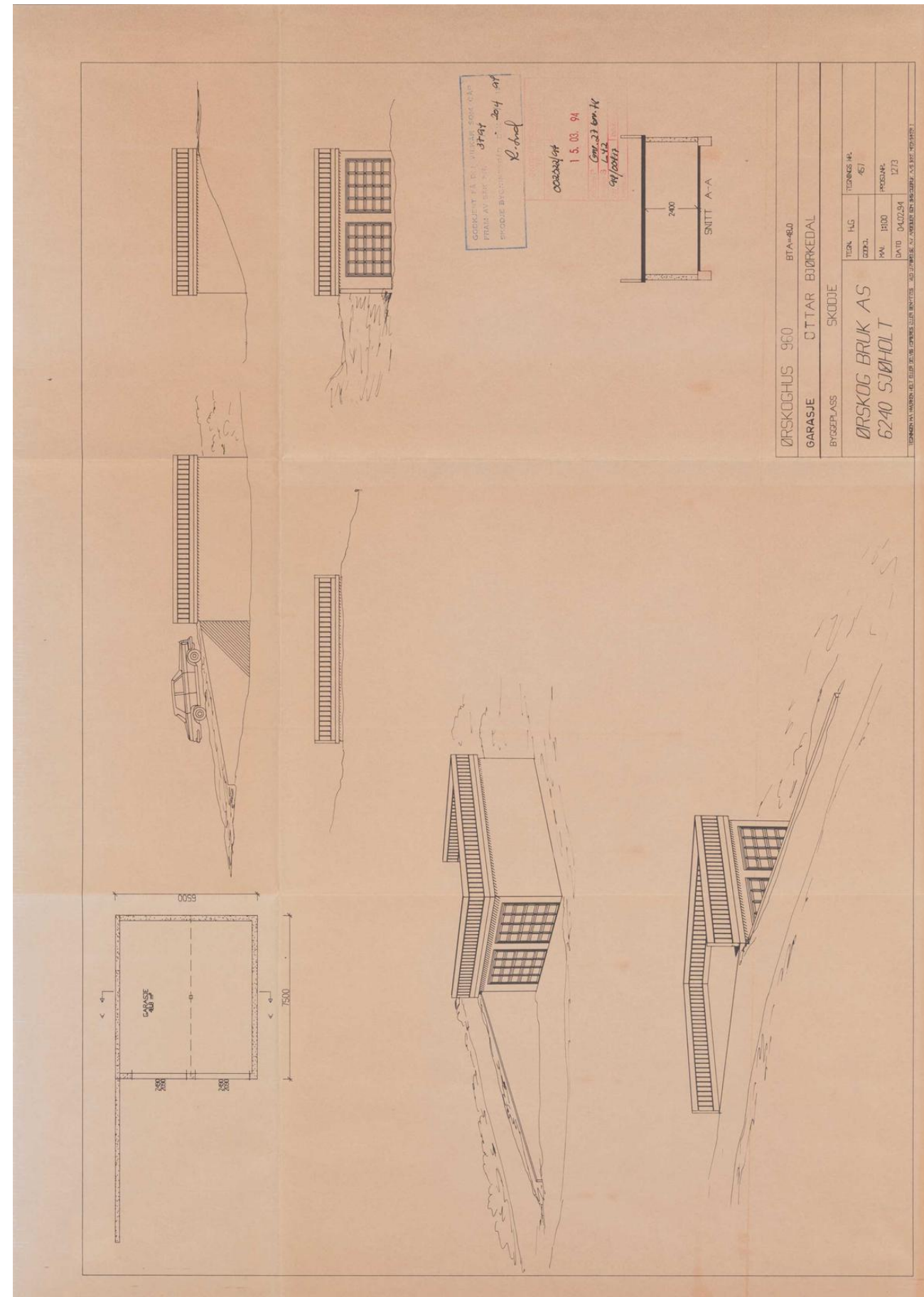
Adresse

Ove Furland
6393 Tomrefjord

Skodje likningskontor
6260 SKODJE

K: blankett B138 N Forlag Sam & Stenersen A/S, Oslo 6 87

Skodje



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

- 1 -

207

Skodje kommune

6260 SKODJE

Reguleringsplan for

GRINDVIK-BERGET

Skulekrins : Skodje

Kommune : 1529 Skodje

Kartteikning: -

Arkiv : 504

REGULERINGSFØRESEGNER

Dataarkiv : RF_GRINDVIK/WP:FELLES

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det om-

rådet som er vist på tilhøyrande plankart, og

avgrensningane er slik:

- mot aust: til steingarden mellom gnr.25

bnr.1 og gnr.25 bnr.3 i Berget,

- mot sør : fylkesvegen (midlertidig riksveg

rv-661),

- mot vest: vegen til Ytreberget,

- mot nord: høgspintlina - i vest dessutan

eit areal nord for lina.

---ooo000ooo---

endra:

Handsama i HTS : 11.6.86 2911.89 15.08.90

Vedtatt i HTS : 1.7.87 17.1.90 3.10.90

Godkj av komm.st.: 9.2.88 13.2.90 30.10.90

- REGULERINGSFØRESEGNER FOR GRINDVIK-BERGET -

112

KRIKEN 10

PROAKTIV.NO

113

§1 - Generelt.

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

§2 - Reguleringsføre mål.

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

- A - BYGGEOMRÅDE
 - område for bustader
 - område for konsentrert busetnad
- B - LANDBRUKSOMRÅDE
 - område for jordbruk
- C - TRAFIKKOMRÅDE
 - offentlig køyreveg
 - offentlig gangveg
- D - FRIOMRÅDE
 - leikeplass
 - park
- E - FAREOMRÅDE
 - høgspentlyne
- F - FELLESOMRÅDE
 - felles avkøyrslø

§3 - Byggehøgder.

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

Ein viser elles til kap. 26:22 i byggefor-skriftene.

§4 - Parkering.

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

- REGULERINGSFØRESEGNEN FOR GRINDVIK-BERGET -

§5 - Krav til situasjonsplan m.m.

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

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

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

§6 - Materialval, form og farge.

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

§7 - Garasjer.

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

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

Garasjene skal tilpassast bustadhusa i form, farge og materialval.

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

§8 - Takform.

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

- REGULERINGSFØRESEGNEN FOR GRINDVIK-BERGET -

§9 - Bygningar innafor leikeområda.

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

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

§10 - Gjerde og beplantning.

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

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

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

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

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

§11 - Unntak.

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

§12 - går ut (etter endringa 30.10.90).

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

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

- REGULERINGSFØRESEGNER FOR GRINDVIK-BERGET -

LITT INFORMASJON OM GRINDVIK-BERGET.

Plassering.

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

Utstrekning.

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

Arealbruk.

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

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

Terrenget.

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

Skuleveg.

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

- REGULERINGSFØRESEGNER FOR GRINDVIK-BERGET -



Attestert kopi av dok.nr. 1994/386/58
Attestingstidspunkt 2026-09-30 14:31

Side 1 av 2

Retur til:

REGISTRERT

SUNNMØRE

BORENSKRIVEREMBEDE

10 JAN 1994

DAGBOKNR. 886

Skøyte¹⁾

Opplysningane i felta 1-6 vert registrert i grunnboka

1. Egedomen(ane)²⁾

Kommunenr. | Kommunenaamn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell del

1529 | SKODJE | 27 | 78 | | | 1/1

Omsetringa gjeld bygg på festa grunn ☐ Ja ☒ Nei

Art: ☐ 1 Bygd ☒ 2 Ubygd

Bruk av grunn: ☒ B Bustad-eigedom ☐ F Fritids-eigedom ☐ V Forretningskontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna

Bustadtype: ☒ FB Frittliggj. einestad ☐ TB Tomannsbustad ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkhusvære ☐ AN Anna

2. Kjøpesum

Kr 136.272,-

Lyst ut til sal på den frie marknaden ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt sal ☐ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjord etter avtale

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 136.272,-

4. Går over frå

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ | Namn | Ideell del

| SKODJE KOMMUNE | 1/1

Doknr: 386 Tinglyst: 10.01.1994 Emb. 058

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ | Namn | Ideell del

25 | 12 | 48 | JEANNE KARIN LID | 1/2

06 | 12 | 36 | OTTAR BJØRKEDAL | 1/2

6. Særskilde avtalar⁵⁾

Obs! Her ferast kun opplysningar som skal og kan tinglysast

NÅR KOMMUNEN ØNSKJER VATN, KLOAKK, ELEKTRISKE LEIDNINGAR ELLER ANDRE TEKNISKE ANLEGG LAGT TIL ANDRE BAKANFORLIGGJANDE TOMTER, HAR SKODJE KOMMUNE - I SAMRÅD MED EIGAREN - RETT TIL Å GRAVE NED SLIKE LEIDNINGAR PÅ EIGEDOMEN, ELLER FØRE DEI OVER GRUNNEN UTAN VEDERLAG AV NOKO SLAG.
KOMMUNEN SKAL OGSÅ UHINDRA OG UTAN VEDERLAG HA LOV TIL NÅR SOM HELST Å UTFØRE ETTERSYN OG REPARASJON, VEDLIKEHALD, OMLEGGING M.M. AV SLIKE ANLEGG.
NÅR ARBEIDET ER FERDIG, FLIKTAR KOMMUNEN Å PÅ EGEDOMMEN I SAME STAND SOM FØR ARBEIDET TOK TIL.
TILSVARANDE RETTAR OG FLIKTAR HAR ØRSKOG INTERKOMMUNALE KRAFTLAG NÅR DET GJELD ELEKTRISKE LEIDNINGAR, OG TELEVERKET NÅR DET GJELD TELEKABLAR.
DERSOM DET IKKJE ER BYRJA BYGGING I SAMSVAR MED REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET INNAN 3 - TRE - ÅR FRÅ DATOEN FOR BOKFØRINGA AV DETTE SKØYTET, HAR SKODJE KOMMUNE UTAN SØKSMÅL RETT TIL Å KREVJE PARSELLEN SKØYTT ATTENDE TIL SEG - ELLER DEN KOMMUNEN PEIKAR UT - MOT BETALING AV KJØPESUMMEN PLUSS OVERDRAGINGSKOSTNADER.

Nr. 48 N

På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 1994/386/58
Attestingstidspunkt 2026-09-30 14:31

Side 2 av 2

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

PARSELLEN SKAL NYTTAST I SAMSVAR MED GJELDANDE REGULERINGSPLAN MED FØRESEGNER.

PARSELLEN VERT SELD OG OVERDREGEN MED RETTAR OG FLIKTER SOM EIGD AV SKODJE KOMMUNE.

7. Kjøparen/til eignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Stad, dato

Kjøparen/til eignaren si underskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand m.v.⁶⁾

☐ Eg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gifte med kvarandre og baa skal skrive under ☐ Eg er gift, men overføringa gjeld ikkje felles bustad. Heller ikkje er ektemaken eller baa sin leveveg knytt til eigedommen.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato

SKODJE, 14.12.93

Utferdaren si underskrift⁷⁾

Her med maskin eller blokkbokstavar

SKODJE KOMMUNE
V/ ORDFØRAR PER STETTE

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Som ektemake samtykkjer eg i overføringa

Ektemaken si underskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

118

KRIKEN 10

PROAKTIV.NO

119

Arkiv: 505 (perm) Dataarkiv: SKØYTE_27066/WP:AVD Jnr.:

S K Ø Y T E

Underteikna Kjell Grindvik skøyter og let frå seg
Eigedommen : - Dagbokstempel

Gnr./Bnr.	: 27/66
Utskild frå	: 27/3
Målebrev nr.	: 1235
Målebr. dato	: 04.12.90
Arealstorleik:	: 27.368,3 m ²
Kommune	: 1529 Skodje

REGISTRETT
NOI E SUNNARE
SORE KRIVEREMGETE
02 JUL 1991
DAGBOKNR. 4105

til

Namn : Skodje kommune v/ordføraren
Adresse : 6260 SKODJE

Kjøpesum : kr 675.426,-

Parsellen skal nyttast i samsvar med gjeldande reguleringsplan med føresegner.

Parsellen får gjerdeplikt.

Eksisterende bygninger som på overskøytningstidspunktet har vassforsyning på gnr.27 bnr.3,33, skal knytast vederlagsfritt til den kommunale vassforsyninga.

Omlegging av tilkomstveg til gnr.27 bnr.3,33 som følgje av opparbeiding av bustadfeltet skal kostast av kommunen.

Dette skøytet er utferda på grunnlag av målebrev utferda av Skodje tekniske etat, og dagsett som synt i innleiinga til dette skøytet.

Skodje, 120691
dato



<i>Kjell Grindvik</i> Kjell Grindvik - eigar av gnr.27 bnr.8 - Fødselsnr.: 061039	<i>Ingeborg Grindvik</i> Ingeborg Grindvik - ektefelle - Fødselsnr.: 061241
---	---

Vi stadfester at Kjell og Ingeborg Grindvik har skrive under skøytet medan vi såg på.

Vitne 1: *Olav Grindvik*
 Navn : *Olav Grindvik*
 Fødselsnr.: *131118*
 Adresse : *6260 Mosby*

Vitne 2: *Klara Grindvik*
 Navn : *Klara Grindvik*
 Fødselsnr.: *130626*
 Adresse : *6260 Mosby*

-- Skøyte side 1 --

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

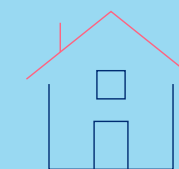
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Kriken 10, 6260 SKODJE. Gnr. 527, bnr. 78, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260170
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Anders Myking Waagan
Eiendomsmeglerfullmektig/
Partner
406 23 729
aw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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