



Ålesund kommunale eideoms KF

SALGSOPPGAVE

BOLIGEIENDOM - SKODJE

Eiendommen gnr. 523, bnr. 110 som ligger i Ytreskodjevegen 62 – 6260 Skodje.

Eldre enebolig med attraktiv beliggenhet i Ytreskodjevegen, like nordøst for Skodje sentrum. Eiendommen ligger i et veletablert og trivelig boligområde med en variert bebyggelse og gode bomiljøkvaliteter. Boligen har en fin plassering i terrenget med god adkomst, gode solforhold og hyggelig utsikt mot nærområdet.

Prisantydning er kr 3.000 000,-.



PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER VED SALG AV EIENDOMMEN TIL PRISANTYDNING

Prisantydning	kr 3.000 000, -
Omkostninger er beregnet som følger:	
Dokumentavgift (2,5%) ved salg til prisantydning	kr 75.000, -
Tinglysingsgebyr for skjøtet	kr 545, -
Tinglysingsgebyr for ett pantdokument	kr 545, - (om nødvendig)
<u>Sum omkostninger ved prisantydning</u>	<u>kr 3.076.090, -</u>



Ålesund kommunale eignedom KF

OM EIENDOMMEN

Byggeår for boligen; 1983.
Bruks areal, (BRA); 202 kvm.

Boligen går over to plan og har en innholdsrik og familievennlig planløsning med gode bruksmuligheter.

Underetasje: Kjellerstue, tre soverom, bad, vaskerom, badstue, hall, vindfang samt to boder.
1. etasje: Stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, gang og trapperom.

Tilknytning vann og avløp; Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.
Tomteareal – 892 kvm. Tomten opparbeidet.
Adkomst; Tilkomst fra Ytreskodjevegen.
Parkering; Garasjebygg, 24 kvm. og biloppstillingsplass på tomten.

Standard; Bygget har gjennomgående lav standard.
Vedlikehold; Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

BOLIGENS BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Boligen har tak tekket med metallpanner. Taket er lagt om etter byggeår, men det er ikke kjent når dette ble gjort. Takrenner, nedløp og beslag er i metall. Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler og undertak av sutaksplater.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og har liggende bordkledning. Boligen har vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdører og verandadører er også i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret. På sørsiden av boligen er det en veranda på ca. 18 m². Verandaen er oppført i tre og har terrassegulv samt rekkverk i tre.

INNENDIG

Boligen har en praktisk planløsning med underetasje og hovedetasje. I underetasjen er det gulv med vinyl og teppe, vegger med panelplater samt malte og tapetserte overflater. I hovedetasjen er det parkett, vinyl og teppe på gulvene, tapetserte vegger og himlinger med takessplater.

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, og underetasjen har støpt plate på grunn. I stuen er det vedovn, som bidrar til både varme og en lun atmosfære. Boligen har elementpipe fra byggeåret.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og er innvendig isolert og kledd. Innvendig har boligen tretrapp med åpne trinn og rekkverk i tre, samt slette finerdører som gir et tidløst uttrykk.

VÅTROM

Boligen har bad i både underetasje og 1. etasje. Badet i underetasjen har vinylbelegg med varmekabler i gulvet, vegger med våtromsplater og våtromstapet, samt dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Det er ventilasjon i himlingen.

I underetasjen finnes også et praktisk vaskerom med epoxybelegg på gulv og våtromsplater/-tapet på veggene. Her er det varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og sotluke på pipe, samt adkomst til badstue og boder.

Badet i 1. etasje har vinylbelegg på gulv, malte og tapetserte vegger, samt dusjkabinett, toalett og heldekkende servantplate med underskap. Badet er overflateoppusset i løpet av de siste årene, men eksakt tidspunkt er ikke kjent. Elektrisk avtrekk er installert.

Vaskerommet i 1. etasje har vinylbelegg på gulv, våtromstapet på veggene og takessplater i himlingen. Rommet er utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og har utgang til hagen. Det er også tilgang til kryploft via trappeluke i himlingen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med slette fronter i høyglanslaminat, som gir et moderne og stilrent uttrykk. Innredningen har laminat benkeplate med nedfelt 1 1/2 oppvaskkum, ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er oppusset i senere år, men eksakt tidspunkt er ikke kjent. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.



SPESIALROM

Boligen har en egen badstue med epoxypanel på gulv, panel på vegger og i himling. Badstuen er innredet med sittebenker i tre, badstueovn og dør i tre med glassfelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har innvendige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Ventilasjonen er naturlig. Varmtvannsberederen er på 200 liter og er plassert i vaskerommet i underetasjen. Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer.

TOMTEFORHOLDENE / GRUNNFORHOLD

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og har en opparbeidet tomt med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer samt variert beplantning. I tomtegrensen mot nord er det oppført en støttemur av betongstein.

Byggegrunnen er ukjent. Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i lettklinkerblokker, som er pusset og malt utvendig. Dreneringen er fra byggeåret. Ut fra boligens alder og konstruksjon må det påregnes at det er benyttet en tradisjonell løsning med naturlig drenering, grøfter/singel og plastrør.

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Det er registrert dårlig fall, eller stedvis flatt terreng, inn mot grunnmuren. Dette kan gi økt risiko for vannansamling langs grunnmuren, med mulige følger som fuktbelastning, vanninntrenging, redusert inneklime og behov for utbedringer over tid.

Takrenner, nedløp og beslag er i metall. Det er registrert avvik ved enkelte beslagløsninger, blant annet rundt luftehatt på taket, hvor beslag bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres. Renner, nedløp og beslag har også en alder som tilsier at vedlikehold og senere utskifting må påregnes.

Dreneringen er fra byggeåret, og det må forventes at denne har redusert effekt som følge av alder. Det er også registrert noe fuktgjennomtrenging i grunnmur. Grunnmuren har enkelte sprekke-dannelser, og lokal utbedring bør påregnes.

Terrenget rundt boligen har stedvis svakt eller ugunstig fall inn mot grunnmuren, noe som kan gi økt risiko for vannansamling og fuktbelastning over tid. Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast. Disse fungerer i dag, men alder tilsier at vedlikeholdsbehov og risiko for skader kan øke med tiden.

TILSTANDSVURDERING PÅ BOLIGEN

En anser bygget tilstand som slitt og trenger omfattende vedlikehold og modernisering. Kjøper er innforstått med boligens standard og har gått igjennom opplysninger som er gjengitt i tilstandsrapporten av 08.06.2026 fra takstmann Roger Birkeland før en legger inn bud på eiendommen, se vedlegg av tilstandsrapporten i salgsoppgaven.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Boligen har tak med metallpanner. Taktekningen er skiftet en gang etter at boligen ble bygget, men det er ikke kjent når dette ble gjort. Taket er bare sett fra bakken, fordi det ikke var trygt å gå opp på taket under befaringen. Vurderingen er derfor begrenset, og det kan finnes forhold som ikke var synlige. Både taktekking og undertak begynner å bli gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Det må derfor regnes med vedlikehold, nærmere kontroll og etter hvert utskifting. Eldre tak har større risiko for lekkasjer, og dette kan over tid føre til skader på konstruksjonene under.

Ytterveggene er bygget i bindingsverk og har liggende bordkledning. Kledningen har vanlig slitasje etter alder og vær, med noen sprekker enkelte steder. Det må regnes med vedlikehold, noe lokal utbedring og

overflatebehandling av fasadene. Det er også registrert lite lufting nederst på kledningen mot grunnmuren, og det mangler musesperre. Det bør derfor vurderes tiltak for å forbedre dette.

Boligen har takkonstruksjon med A-takstoler og undertak av sutaksplater. Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjonen, særlig rundt takgjennomføringen ved luftehatten. Det ble ikke målt unormale fuktverdier under befaringen, men det er tegn på at det tidligere har vært fukt i både undertak og himlingsplater. Forholdet bør undersøkes nærmere, og det må regnes med lokale utbedringer. Beslag og blykrans rundt luftehatten bør også kontrolleres og eventuelt skiftes.

Boligen har vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra byggeåret og har vanlig slitasje. Det må regnes med vedlikehold, og enkelte vinduer kan etter hvert trenge utbedring eller utskifting. Det er registrert slitasje på karmen og utvendige flater, samt noen sprekker i treverket. I underetasjen mangler det sålebensbeslag på vinduene, noe som kan gi dårligere tetting nederst. Eldre vinduspakninger tetter også dårligere mot trekk enn nyere løsninger.

Boligen har ytterdører og verandadører i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret og har vanlig aldersslitasje. Det må regnes med vedlikehold og lokale utbedringer, og enkelte dører kan på sikt måtte skiftes ut. Det er registrert værslitasje og sprekker i noen karmen, samt noe utetthet som kan føre til trekk. Verandadørene går litt tregt ved åpning og lukking, og det er også slitasje på vridere og beslag. Under inngangsdøren i underetasjen mangler det beslag.

Boligen har vedovn i stuen, som bidrar til både varme og en lun atmosfære. Pipe er av elementtype og fra byggeåret. Ut fra alder bør det påregnes nærmere kontroll av pipeløpet.

Hei.

Status for feiing er "ikke utført" i 2024 og 2025. Vi har ingen historikk på tilsyn.

Vennlig hilsen

Bjørn Eivind Skarpaas Haagensen

Fagleder Boligsikkerhet

Ålesund brannvesen KF

Mob. +47 97 09 31 35

bjorn.eivind.skarpaas.haagensen@aabv.no



**Ålesund
brannvesen**

www.aabv.no | www.facebook.com/alesundbrannvesen

Vaskerommet i underetasjen har behov for oppgradering, og det må regnes med renovering og utbedringer. Ved kontroll av konstruksjonen ble det registrert noe fukt i en tilstøtende bygningsdel. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning fra grunnmuren.

Badet i 1. etasje er pusset opp på overflatene i senere år, men det er ikke kjent nøyaktig når arbeidet ble utført. Badet har vinylbelegg på gulvet, malte og tapetserte vegger, malt himling, dusjkabinett, toalett, servantinnredning og elektrisk avtrekk. Det er registrert vindu eller dør med materialer i våtsonen som ikke

er spesielt godt egnet for fukt. Så lenge dusjkabinettet brukes som forutsatt, er området noe beskyttet mot direkte vannsprut, men forholdet bør følges opp over tid.

Boligen har også en egen badstue i underetasjen. Denne er innredet med epoxypanel på gulvet, panel på vegger og i himling, sittebenker i tre, badstueovn og tredør med glassfelt.

Badstuen fremstår som et trivelig tilleggsrom med gode muligheter for avslapning. Det er registrert mangelfull ventilasjon i badstuen, og det bør påregnes utbedring av dette. Badstuen har en eldre badstueovn som antas å være tilpasset rommets størrelse. Det er ikke opplyst om konkrete feil eller mangler ved ovnen, men på grunn av alder bør den kontrolleres og følges opp. Over tid kan det bli behov for utskifting.

Boligen har innvendige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Anlegget fungerer i dag, men både vann- og avløpsrørene har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes oppfølging og på sikt utskifting, særlig i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i vaskerommet i underetasjen. Berederen er fra byggeåret og fungerer i dag, men alder tilsier at oppfølging og eventuell utskifting må påregnes over tid.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Overflater

Boligen har varierte overflater med vinylbelegg, tepper og parkett på gulv, samt panelplater, tapetserte og malte vegger. I himlingene er det i hovedsak takessplater. Overflatene bærer preg av alder og bruk, og det må påregnes oppussing, fornying og lokale utbedringer.

Det er registrert enkelte skader på gulv, vegger og tapet, samt fuktskader i himling ved loftsluke i vaskerommet. Det er også påvist mugg og sopp i konstruksjonen, og årsaken til fuktforholdet må utbedres før nye himlingsplater monteres. Kostnadsestimat for nødvendige tiltak er oppgitt til ca. kr 100 000–200 000.

Rom Under Terreng

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og er innvendig utforet, isolert og kledd, i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen må sees i sammenheng med boligens alder og dreneringsforhold.

Ved undersøkelser er det registrert forhøyede fuktverdier i deler av konstruksjonen mot terreng, samt tegn til fuktgjennomtrenging og fuktpåvirkning på enkelte innvendige overflater i underetasjen. Det er også observert kondensmerker stedvis på veggplater. Selv om det ikke er påvist skader i alle undersøkte områder, tilsier forholdene at det må påregnes nærmere vurdering og utbedringstiltak for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning over tid.

Ved kontroll av veggkonstruksjonen mot terreng er det registrert en løsning som var vanlig på oppføringstidspunktet, med asfaltapp mot grunnmur og dampspærre bak innvendige veggplater. Målinger og observasjoner viser forhøyede fuktverdier i deler av konstruksjonen, noe som tyder på fuktpåvirkning fra grunnmur og grunnforhold.

Det er også registrert tegn til fuktgjennomtrenging i veggplater og stedvise kondensmerker på innvendige overflater i underetasjen. Forholdet tilsier at det må påregnes nærmere vurdering og aktuelle utbedringstiltak.

Det er registrert fuktgjennomtrenging i grunnmur under terreng, med forhøyede fuktverdier i treverket i de utforede veggene. Dette kan over tid øke risikoen for råte- og muggsoppangrep, med mulig påvirkning på både konstruksjon og innemiljø.

Forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak, og det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen. Det anbefales også videre kontroll av konstruksjonen for å vurdere behovet for utbedringer. Oppgitt kostnadsestimat for aktuelle tiltak er ca. kr 20 000–100 000.

Våtrom

Badet i underetasjen har vinylbelegg med varmekabler i gulvet, våtromsplater og våtromstapet på veggene, samt dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Det er ventilasjon i himlingen.

Badet er fra byggeåret og har nå en alder som tilsier at det må påregnes full oppgradering. Overflater og tettesjikt har passert normal levetid, og våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring. Det er registrert blant annet løse tapetskjøter og fuktmerker i himling rundt ventilkanal. Manglende oppgradering vil kunne øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Oppgitt kostnadsestimat for tiltak er ca. kr 20 000–100 000.

Vaskerommet i underetasjen har epoxybelegg på gulv, våtromsplater og våtromstapet på veggene, samt varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, sotluke på pipe og stoppekran. Herfra er det også adkomst til badstue og boder.

Rommet er fra byggeåret og har en alder som tilsier at det må påregnes omfattende oppgradering. Tettesjikt og overflater har passert normal levetid og tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring. Det er registrert sprekker i gulvbelegget, mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer og manglende ventilasjon. Uten oppgradering er det økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Oppgitt kostnadsestimat for tiltak er ca. kr 20 000–100 000.

Badet i 1. etasje er utstyrt med elektrisk styrt vifte og ventilasjon i himling. Det er registrert skade på deler av sanitærutstyret, nærmere bestemt dusjarmatur/blandebatteri i dusjkabinettet, og utskifting må påregnes. Oppgitt kostnadsestimat for dette er under kr 20 000.

Vaskerommet i 1. etasje har vinylbelegg på gulv, våtromstapet på veggene og takesplater i himlingen. Rommet er utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, utgang til hage og adkomst til kryploft via trappeluke i himlingen.

Vaskerommet har i hovedsak standard fra byggeåret, med noe nyere gulvbelegg, og det må påregnes full oppgradering. Tettesjikt og overflater har passert normal levetid og tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring. Det er registrert fuktskader i himlingsplatene, samt tegn til soppdannelse i himling og bak taklister. Manglende oppgradering vil kunne medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Oppgitt kostnadsestimat for tiltak er ca. kr 20 000–100 000.

Elektrisk anlegg

Boligen har sikringsskap med skrusikringer. Det er ikke opplyst om el tilsynsrapport uten avvik fra de siste fem årene. Vurderingen av det elektriske anlegget bygger på en forenklet kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten, og denne kan ikke sidestilles med en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn.

Kjøper bør derfor være oppmerksom på at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes ved en slik begrenset gjennomgang, og det kan være aktuelt å innhente nærmere vurdering fra fagkyndig.

OM GARASJE / TILSTANDSVURDERING GARASJEN

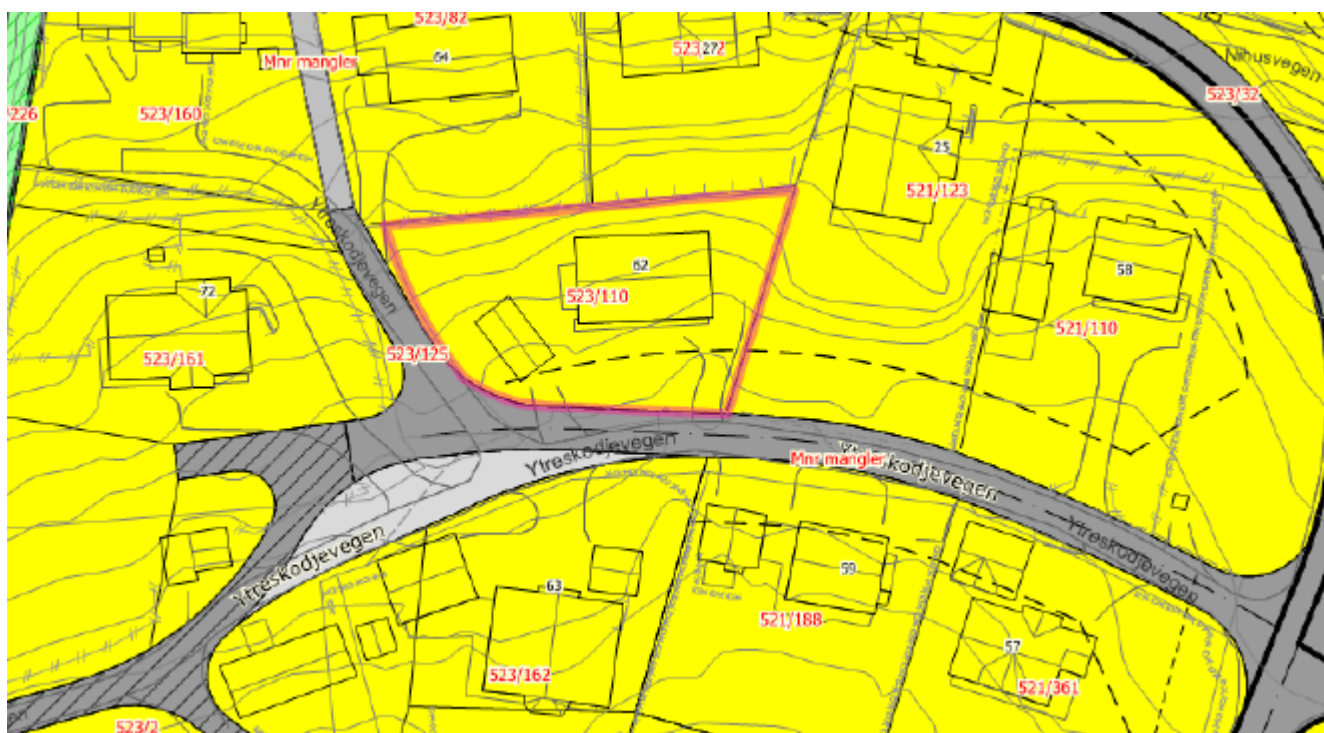
Byggeår; 1983.

Bruks areal, (BRA); 24 kvm.

Garasje på ca 24 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med metallpanner. Vippeport av treverk. Garasjen har en del overflateslitasjer, stedvis fukt og råteskader, og står foran generelt vedlikehold og lokale utbedringer. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

OFFENTLIG REGULERING / FORHOLD

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse jf. Reguleringsføresegner av 13.02.1990.



ENEGIATTEST

Energiattest, oppvarmingskrav og energikarakter – Orange F. Se vedlegg av Energiattest.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Adresse Ytreskodjevegen 62, 6260 SKODJE	
Dato for energimerking 16.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-312549
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10261163
Gårdsnummer 523	Bruksnummer 110
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	



ØKONOMISKE FORHOLD

Skattemessig formuesverdi, kjøper vil få beregnet en skattemessig verdi på eiendommen fra skattemyndighetene.

Eiendomsskatt, det er ikke fastsatt noe eiendomsskatt på eiendommen. Ved et salg vil det komme beregninger om eiendomsskatt for kjøper. I 2026 er skattesatsen 2 for alle eiendommer som skal betale eiendomsskatt. Det betyr at du skal betale 2 promille av skattegrunnlaget i eiendomsskatten.

Kommunale avgifter ca. kr. 31.500, -

En tar forbehold at vi har fått opplyst de riktige opplysninger fra Ålesund kommune og ÅRIM vedr. kommunale avgifter.

HEFTELSE REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN.

Heftelser som følger eiendommen. Eiendommen selges ellers uten andre pengeheftelser.

1983/104277-2/58
09.06.1983

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:1508 GNR:523 BNR:62
RETTIGHETSHAVER: KNR:1508 GNR:523 BNR:82

1983/104277-3/58
09.06.1983

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkre
m.m.
Rettighetshavere: Fremtidige parseller utskilt fra :
8.

1983/104690-1/58
22.06.1983

ERKLÆRING/AVTALE
Refusjonsplikt til kommunen

2003/9176-1/58
09.07.2003

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:1508 GNR:523 BNR:62
RETTIGHETSHAVER: KNR:1508 GNR:523 BNR:82
RETTIGHETSHAVER: KNR:1508 GNR:523 BNR:123
Bestemmelse om vann/kloakkledning
rett til vedlikehold
Med flere bestemmelser

VISNING

Visning etter avtale.

OVERTAKELSE

Overtakelsen skjer etter nærmere avtale, men innen tre måneder fra avtaleinngåelsen (aksept av budet). Det kan avtales en relativt rask overtakelse.

NÆRMERE OM EIERFORHOLD, SALGSPROSESSEN OG OVERDRAGELSEN

Eiendommen eies av Ålesund kommune (org. nr. 929 911 709), men hører under og selges av Ålesund kommunale eigedom KF (org. nr. 986 074 988). Eiendommen selges direkte til kjøper uten bruk av eiendomsmegler eller oppgjørsmegler / oppgjørsadvokat. Eiendomsmeglingsloven kommer derfor ikke til anvendelse.

Alle innbetalinger i forbindelse med kjøp av eiendommer skal gjøres til konto 4202.46.54669 tilhørende Ålesund kommunale eigedom KF.

Kjøpesummen med tillegg av tinglygingsomkostninger må være innbetalt til ovennevnte bankkonto før eiendommen overtas og før skjøtet sendes til tinglysing. Hvis kjøpet skal lånefinansieres med sikkerhet i eiendommen, må banken/ finansieringsselskapet sende pantedokumentet til Ålesund kommunale eigedom KF i god tid før overtakelsen. Oversendelsesbrevet og eventuelt brev med forutsetninger for overførselen må også sendes som epost til: kiell.einar.hatloy@aake.no

AVTALEBETINGELSER

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse.

Kjøper må sette seg grundig inn i alle salgs- dokumenter, herunder salgsoppgaven, reguleringsplanen mv. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og vedlegga til salgsoppgaven. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nærmere. For det tilfelle slike undersøkelser ikke er gjort, kan man ikke gjøre gjeldende som mangel noe man burde blitt gjort kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at en kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom han hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

Overtakelsen må gjennomføres snarest mulig dog innen tre måneder etter at avtale inngås (aksept av budet). Skjøtet skal deretter tinglyses.

Kjøp av eiendommen, boligen i forbrukerkjøp

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

mangelskravet blir ikke rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd, 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).

Kjøp av eiendommen, boligen i næringsvirksomhet

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.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger og partene er enige om at eventuelle uriktige angivelser av eiendommens arealer (utvendige og innvendige) ikke under noen omstendighet skal kunne gi grunnlag for mangelskrav.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

BUDGIVNING

All budgivning må skje per epost, eventuelt ved å levere inn skriftlige bud til Ålesund kommunale eigedom KF. Av dokumentasjonshensyn godtas ikke muntlige bud og bud per SMS.

Budskjemaet som følger vedlagt må benyttes. Denne kan enten sendes / leveres inn i original, eller skannes og sendes som vedlegg til en epost. Epostadressen og annen kontaktinformasjon i forbindelse med budgivning kommer frem av budskjemaet og av første side i denne salgsoppgaven. Senere forhøyelser av et bud kan sendes som vanlig epost.

Ålesund kommunale eigedom KF vil forsøke å styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at både kommunen og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. Bud bes derfor gitt med minst 24 timers frist som løper i en periode mellom kl. 9-16 på hverdager, slik at det blir anledning til å orientere øvrige interessenter som kan tenkes å ville delta i budrunden.

Ålesund kommunale eigedom KF vil gjøre bud kjent for andre interessenter, og tar forbehold om å kunne sende over kopi av budjournalen i anonymisert form til de som har lagt inn bud på eiendommen. For ordens skyld gjøres

Ålesund kommunale eigedom KF står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Ålesund kommunale eigedom KF vil normalt, før et bud aksepteres, be om opplysninger om hvordan ervervet skal finansieres, samt eventuelt kontrollere dette.

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

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

KONTAKTINFORMASJON VED SALG AV EIENDOMMEN

Hvis dere er interessert i å legge inn bud på eiendommen, og ønsker å bli holdt orientert om andre bud som kommer inn, må dere sende en e-post til kjell.einar.hatloy@aake.no

Besøksadresse: Korsegata 4B, Ålesund
Postadresse: Postboks 1521, 6025 Ålesund
E-post: kjell.einar.hatloy@aake.no eller tomter@alesund.kommune.no
Telefon nr.: 907 333 08 Kjell Einar Hatløy I T: 70 16 20 00 (sentralbord).



Ålesund kommunale
eidegom KF

VEDLEGG

- Tilstandsrapport av 08.06.2026 fra takstmann Roger Birkeland
- Energiattest
- Matrikkelbrev
- Utsnitt av plankartet og reguleringsplanen.
- Kart over området samt ledningskart vann og avløp.
- Tegninger
- Budskjema

Tilstandsrapport



Enebolig



Ytreskodjevegen 62, 6260 SKODJE



ÅLESUND kommune



gnr. 523, bnr. 110

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 18872-2069

Eiendomsverdi ref nr: BX1345

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1983 og ca 45 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med metallpanner. Takteking er omlagt siden byggeår, men ukjent når dette er gjort.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Takkonstruksjon av A-takstoler med undertak av su-takplater.
Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass
Ytterdører av treverk med 2-lags isolerglass. Verandadører av treverk med 2-lags isolerglass. Dører er fra byggeår.
Veranda på ca 18 m² mot sør. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har vinylbelegg og teppe på gulv, panelplater og malte/tapetserte vegger, takessplater i himling.
1. etasje har parkett, vinylbelegg og teppe på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker som er kledd med asfaltapp, utlektet, isolert, montert dampspærre (plast) og kledd med plater innvendig.
Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige slette finerdører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:
Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater og -tapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med epoxybelegg på gulv, våtromsplater og -tapet på vegger. Vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, sotluke på pipe, stoppekran, tilgang til badstue og bod.

Bad 1. etasje:

Bad med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Badet er overflateoppusset siste årene, men usikkert når dette ble gjort.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger, takessplater i himling. Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, utgang til hage, tilgang til kryploft via trappeluke i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter i høyglanslaminat. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Kjøkkenet er oppusset senere år, men usikkert når dette ble gjort.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue

Badstue med epoxypanel på gulv, panel på vegger og i himling.
Sittbenker av treverk, badstueovn, dør av treverk med glassfelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
200 liter vv-bereder fra byggeår i vaskerom i underetasje.
Sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør.
Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig.
Det er etablert støttemur av betongstein i tomtegrense mot nord.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og diverse beplantning.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

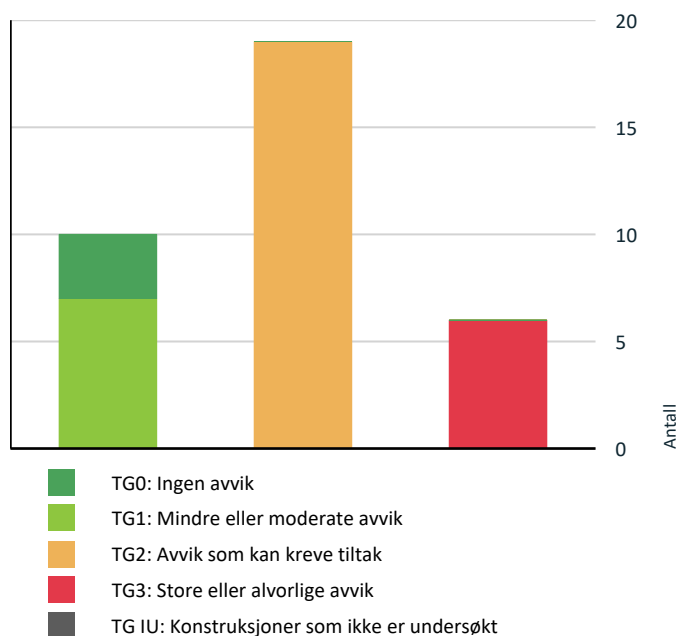
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

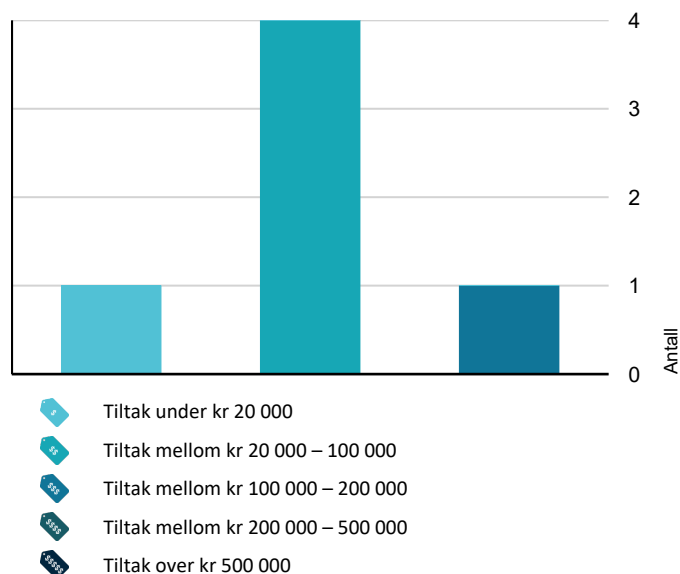
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med metallpanner. Taktekking er omlagt siden byggeår, men ukjent når dette er gjort. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler av blykrans på beslag rundt luftehatt på yttertak ligger lavere enn taktekking rundt og har dårlig avrenning. Det kan være skader på blykappe.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Beslag rundt luftehatt må undersøkes nærmere og eventuelt montere nytt beslag og blykappe.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledning har overflateslitaser og stedvise sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og overflatebehandling av fasader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av A-takstoler med undertak av su-takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker i takkonstruksjon, spesielt rundt takgjennomføring til luftehatt. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold, men det har vært fukt i både su-takplater og himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må utføres lokale utbedringer. Blykrans og beslag rundt luftehatt må kontrolleres og eventuelt utskiftes, jmf kommentar angående "Beslag".

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke montert sålebensbeslag på vinduer i underetasje- det kan være noe dårlig tetting i underkant. Vinduer har utvendige overflateslitaser. Vinduspakninger er gamle og har begrenset effekt i forhold til trekk etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er fra byggeår og ca 43 år gamle. Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører av treverk med 2-lags isolerglass. Verandadører av treverk med 2-lags isolerglass. Dører er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler beslag under inngangsdør i underetasje. Verandadører er trege å åpne/lukke, slitasjer på åpningsvrider og beslag. Det er utvendige slitasjer på dører.

Konsekvens/tiltak

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

Dører er fra byggeår og ca 43 år gamle. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på ca 18 m² mot sør. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Verandaen har overflateslitaser. Terrassebord har for liten dimensjon og det er noe "svikt" i gulv ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Verandaen står foran generelt vedlikehold og overflatebehandling. Det kan være påregnelig med montering av nye terrassebord.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

Underetasje har vinylbelegg og tepper på gulv, panelplater og malte/tapetserte vegger, takessplater i himling.
1. etasje har parkett, vinylbelegg og tepper på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er fuktskader i takessplater ved loftsluke i vaskerom og det er påvist mugg og sopp i konstruksjonen. Det er stedvis skader på gulv og vegger, tapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må utføres lokale utbedringer og oppussing/fornyning av overflater. Ang fuktskade i himling så må årsaken utbedres før nye himlingsplater monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker som er kledd med asfaltpapp, utlektet, isolert, montert dampsperre (plast) og kledd med plater innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

Det er boret inspeksjonshull i bod mot yttervegg mot terreng, og det er observert asfaltapp mot grunnmur, og dampspærre bak veggplater, som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltapp eller plast i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter, og det er målt 30,6 vekt-% fukt i bunnsvill/utføringslekt på grunnmur mot nord, som tyder på at det trekker fukt gjennom grunnmur samt kapillærsug (fukt) fra bakken. Det er målt 23,6 vekt-% i bunnsvill ved grunnmur mot vest og det er tydelige tegn på fuktgjennomtrenging i veggplater. Det er stedvis kondensmerker på innvendige veggplater i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Målingene viser at det er fuktgjennomtrenging i grunnmur under terreng med forhøyet fuktighet i treverket i utforet vegg. Dette kan gi økt risiko for råte - og muggsoppangrep over tid, som kan påvirke konstruksjonen og innemiljøet. Det anbefales derfor nærmere utredning og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen. Asfaltapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Dampspærre (plast) bak veggplater gjør at eventuell fuktighet blir innestengt. Det anbefales å rive utforet vegg mot grunnmur for å få oversikt over forholdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater og -tapet på vegger. Dusjkabientt, toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeår og ca 43 år gammelt. Det er løse tapetskjøter på vegger, fuktmerker rundt ventilkanal i himling. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i hall under trapp mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med epoxybelegg på gulv, våtromsplater og -tapet på vegger. Vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, sotluke på pipe, stoppekran, tilgang til badstue og boder.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er fra byggeår og ca 43 år gammelt. Det er sprekker i epoxybelegg på gulv, dårlig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg. Det er ingen ventilasjon i rommet. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i bod mot vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er målt 17,5 vekt-% fukt i bunnsvill som tilsier at det er noe fukt i området. Det er ikke observert tegn til fukt- eller råteskader. Hulltaking er utført i nærheten av hulltaking mot grunnmur og fuktigheten i området her vil spre seg til nærliggende konstruksjoner. Det vurderes at fuktforholdene ved grunnmur påvirker fuktforholdet i lettvegg mot vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet står foran renovering og det må påregnes utbedringer.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Badet er overflateoppusset siste årene, men usikkert når dette ble gjort.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte/tapetserte vegger, malte gipsplater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu er forsåvidt beskyttet mot direkte fuktpåkjenning så lenge det blir benyttet dusjkabinett, men forholdet må overvåkes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.
- Dusjarmatur/blandebatteri i dusjkabinett er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Ventilasjon i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger, takessplater i himling. Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, utgang til hage, tilgang til kryploft via trappeluke i himling.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeår og er ca 43 år gammelt, noe nyere gulvbelegg. Det er fuktskader i himlingsplater og det er observert fremvekst av sopp i himling og bak taklister. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot vaskerom uten å avdekke unormale forhold. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Våtsone grenser til trapperom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter i høyglanslaminat. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Kjøkkenet er oppusset senere år, men usikkert når dette ble gjort.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med epoxypanel på gulv, panel på vegger og i himling. Sittebenker av treverk, badstueovn, dør av treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Det er mangelfull ventilering av badstuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilering av badstuen må utbedres.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn antatt dimensjonert utifra størrelse på badstu. Det er ikke meldt om feil eller mangler ved badstueovn, men ovnen er av eldre dato og må kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstueovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra byggeår i vaskerom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1983

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det er ikke forevist samsvarserklæring på utført arbeid på anlegget.

Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det er ikke forevist samsvarserklæring på utført arbeid på anlegget. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe fuktgjennomtrenging i grunnmur, jmf Rom under terreng. Drenering er ca 45 år gammel og vil ha naturlig svekket effekt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller, dårlig innneklima og kostnader for reparasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje på ca 24 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med metallpanner. Vippeport av treverk. Garasjen har en del overflateslitasjer, stedvis fukt- og råteskader, og står foran generelt vedlikehold og lokale utbedringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: Kjellerstue, 6 Soverom, 2 Bad, 2 Vaskerom, Badstue, Hall, Vindfang, 2 Bod, Stue, Kjøkken, Gang, Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Ytreskodjevegen like nord/øst for Skodje sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og konsentrert bebyggelse fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skodjevegen 297 ,6260 SKODJE 185 m² 1990 6 sov	04-06-2025	5 400 000	5 250 000		5 250 000	26 119
2 Nihusvegen 58 ,6260 SKODJE 193 m² 1969 4 sov	21-08-2025	4 200 000	4 400 000		4 400 000	22 335
3 Vangen 13 ,6260 SKODJE 221 m² 1973 2 sov	07-10-2025	5 490 000	5 530 000		5 530 000	22 298
4 Ytreskodjevegen 59 ,6260 SKODJE 190 m² 1971 5 sov	20-06-2024	4 400 000	4 400 000		4 400 000	22 222
5 Harehaugen 2 ,6260 SKODJE 160 m² 1970 4 sov	14-04-2024	4 250 000	4 000 000		4 000 000	21 978
6 Steinsvegen 4 ,6260 SKODJE 192 m² 1963 5 sov	13-11-2025	4 190 000	4 150 000		4 150 000	20 443
7 Flatevegen 8 ,6260 SKODJE 265 m² 1966 5 sov	26-05-2026	4 900 000	4 750 000		4 750 000	17 925
8 Steinsvegen 12 ,6260 SKODJE 204 m² 1966 3 sov	09-09-2025	3 690 000	3 400 000		3 400 000	16 425

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.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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 tomtverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

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

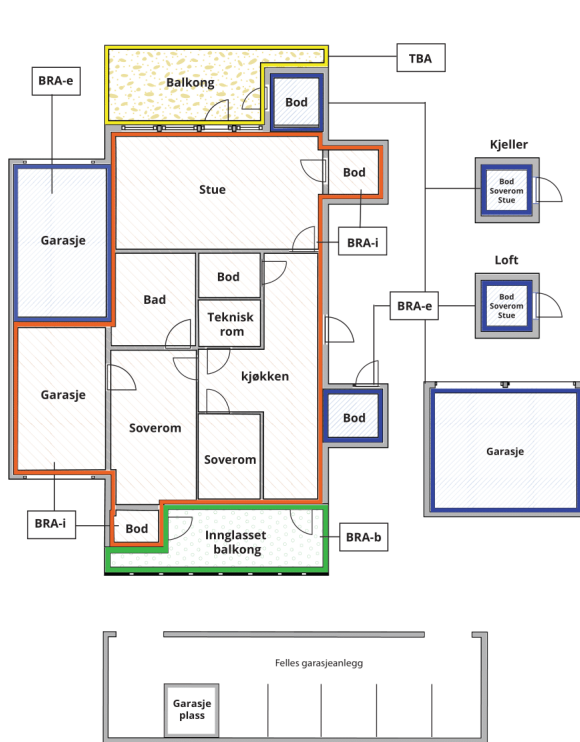
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	97			97	
1. etasje	105			105	18
SUM	202				18
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, badstue, hall, vindfang, bod, bod 2		
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, gang, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for små vinduer i underetasje i forhold til krav angående rømningsveier og lysforhold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Ålesund Kommune / Kjell Hatløy	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	523	110		0	961.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ytreskodjevegen 62

Hjemmelshaver

Ålesund Kommune

Kommentar

Det er pågående arbeider med regulering av veikrysset sør/vest for boligen og dette fører til at tomten blir ca 890 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ytreskodjevegen like nord/øst for Skodje sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og konsentrert bebyggelse fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er pågående arbeider med regulering av veikrysset sør/vest for boligen og dette fører til at tomten blir ca 70 m² mindre. Det vurderes at dette ikke vil ha noen vesentlig betydning for verdifastsettelsen av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått	10	Nei
Infoland.no	08.06.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	08.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	08.06.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX1345>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Ytreskodjevegen 62, 6260 SKODJE

Dato for energimerking

16.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-312549

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10261163

Gårdsnummer

523

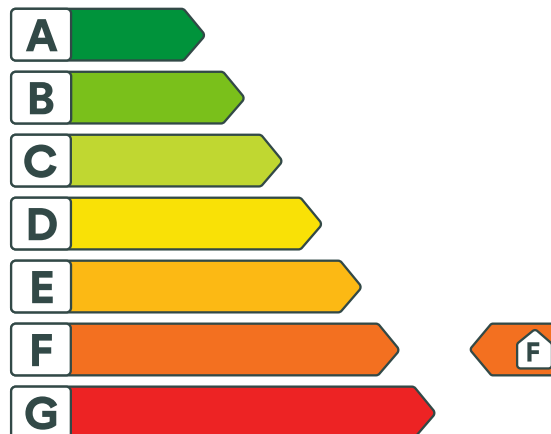
Bruksnummer

110

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1983

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

296,06 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

279,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

56 458 kWh



Ytreskodjevegen 62, 6260 SKODJE



Detaljering

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



Ytreskodjevegen 62, 6260 SKODJE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for 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.

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

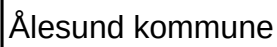


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Eiendom:	Gnr: 523	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

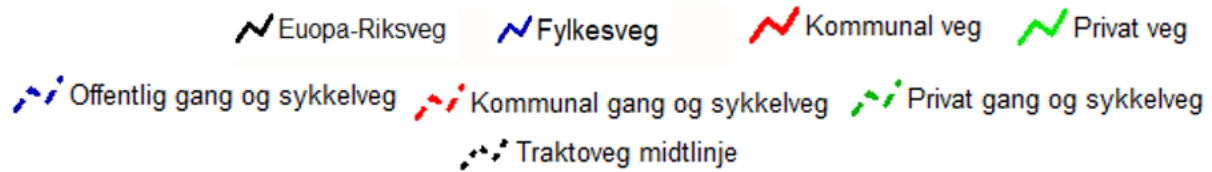
Annen info:



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forskningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 Påskrift reguleringsplan	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje
 Boligområde	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Jord- og skogbruk
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde	 Felles avkjørsel	 Frisikt
 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	 Boligbebyggelse, blokker	 Lekeplass
 Kjøreveg	 Fortau	 Annen veggrunn, tekniske anlegg
 Annen veggrunn, grøntareal	 Turveg	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Skodje kommune
6260 SKODJE

208

Reguleringsplan for

ELDREBUSTADER I SKODJE SENTRUM M.M.

Skulekrins : Skodje
Kommune : 1529 Skodje
Kartteikning: 8902r
Arkiv : 504

REGULERINGSFØRESEGNER

Dataarkiv : RF_ELDREBUST/WP:FELLES



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

- mot aust/nord: Ytreskodjevegen,
- mot søraust : kraftlina,
- mot sørvest : bustadhusa (23/84 og 23/88),
- mot vest : bytelina mot gnr.23 bnr.7.

---ooo000ooo---

Handsama i HTS bygningsrådet:	29.11.1989
Vedtatt i HTS bygningsrådet :	17.01.1990
Godkjent av kommunestyret :	13.02.1990

§§1-3 - GENERELT.

§1 - Reguleringsføremål.

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Arealbruken innan planen er inndelt i følgende reguleringsføremål:

1. BYGGJEOMRÅDE
 - bustader,
 - konsentrert busetnad (eldrebustader)
 - offentlig bebyggelse (helsesenter).
3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
 - køyrebane, grøfter, trafikkareal,
 - parkering,
 - gang- og sykkelveggar.
4. FRIOMRÅDE
 - grøn sone langs bekkefar.
5. FAREOMRÅDE
 - høgspentlyne (komb. med parkering).
7. FELLESOMRÅDE
 - felles privat veg, avkøyrslø.

§2 - Private servituttar, m.m.

a. Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova, byggeforskriftene, samt dei gjeldande bygningsvedtektene for Skodje kommune.

b. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere tilhøve som er i strid med desse reguleringsføresegnene.

§3 - Unntak m.m.

a. Unntak frå desse reguleringsføresegnene kan - der særlege grunnar talar for det - tillatast av bygningsrådet.

b. Alle unntak må vere innafor ramma av plan- og bygningslova - samt bygningsvedtektene for kommunen.

§§4-7 - BYGGJEOMRÅDE.

§§4-6 - Bustadområde.

§4 - BUSTADHUS (B- og Bk-områda).

- a. Bustadane i B-områda skal vere frittliggjande einebustader.
- b. Bustadane i Bk-områda skal vere eldrebustader som "tett/lav"-bebyggelse - i rekkje, kjeda, eller frittliggjande.
- c. Alle bustadhusa skal ha mønetak.
- d. Bustadane kan oppførast med gjennomsnittleg gesimshøgde på maksimum 6,5 meter, og gjennomsnittleg mønehøgde maks 8,5 meter.
- e. Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgde innreiast til bustadføremål i samsvar med byggeforskriftene.
- f. For kvart av Bk-områda vert det kravt framlagt ein samla bebyggelsesplan for området før byggjeløyve kan verte gitt.

§5 - GARASJER.

- a. Garasje kan berre byggjast i ei høgd med gjennomsnittleg mønehøgde ikkje over 4,5 meter, og grunnflate ikkje over 50 m². For Bk-områda kan likevel felles garasjeanlegg tillatast.
- b. Plassering av garasjen skal vere vist på byggjemeldinga. Dette gjeld sjølv om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset. Plassering av garasjen skal skje til minst mogleg ulempe for naboar.
- c. Fellesgarasje for to naboeigedomar bør oppførast i tomtegrense der dette er vist. Elles kan garasje innanfor krava i byggforskriftene oppførast inntil 0,5 m frå nabogrense.
- d. Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass til ein bil på eigen grunn eller på fellesareal. For Bk-områda er kravet minst 0,7 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr husvære.

§6 - YMSE.

a. Ved handsaming av byggjemeldinga skal byggningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk.

b. Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

Dersom ny planting vert gjort, må denne gjerast slik at den etter byggningsrådet si meining ikkje er til hinder og mishag for den offentlege ferdsla.

§7 - Område for offentlege bygningar.

a. Område Bk.2/OFF.1 kan nyttast til eldrebustadar og eldresenter.

b. Eldresenteret skal plasserast i særlege enden av området - med hovudtilkomst frå sør.

c. Bestemmelsane i §§4c,d,f og 6 gjeld også for eldresenteret.

§8 - OFF. TRAFIKKOMRÅDE.

a. Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på tomtemark.

b. Byggningsrådet kan i særlege høve tillate at gang(- og sykkel)vegar blir nytta som tilkomstveg til einskilde bustadar.

c. Det er i planen vist minimums grense for fri sikt i vegkryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt (i ei høgde på 0,5 m og meir over nivået til vegbanen) vert hindra.

§9 - FRIOMRÅDE.

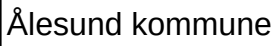
Friområda kan ikkje bebyggast. Vegetasjonen i friområda må ikkje fjernast.

PÅSKRIFT

Skodje kommunestyre eigengodkjende
reguleringsplanendring for
"Eldrebustader m.m. i Skodje sentrum"
i møte 13.02.90, i sak 7/90,
i medhald av §27-2 i plan- og bygningslova
av 14.juni 1985 nr.77, med endring ved lov
20.juni 1986 nr.37.

Skodje kommune,/..... 19....

.....
rådmann/ordførar



Eiendom:	Gnr: 523	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ytreskodjevegen 62 6260 SKODJE			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

 Mast	 Skap	 Gatelys (belysningspunkt)
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningslinje	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Veg	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
 Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-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

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



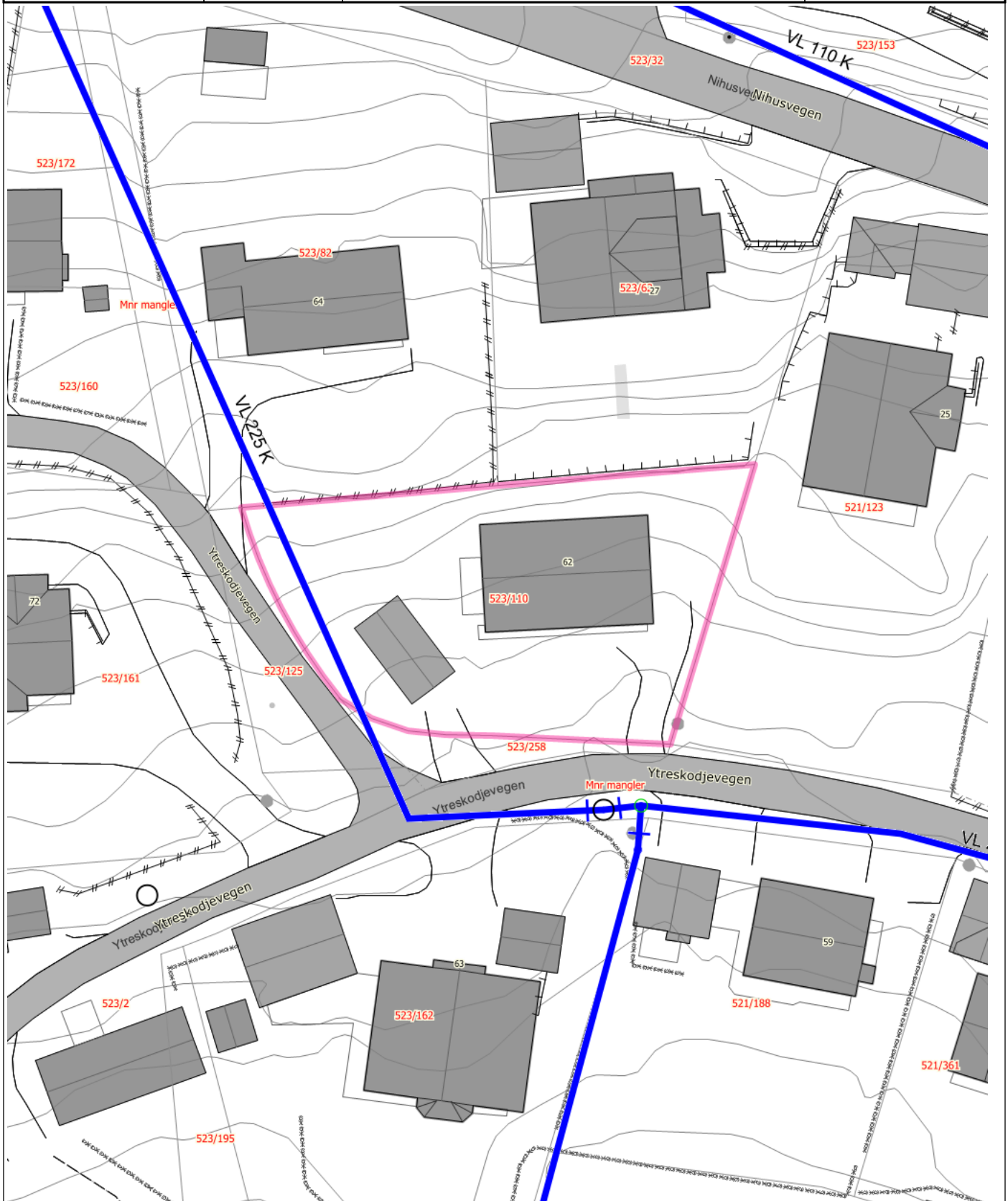
Ålesund kommune

Vann og avlop

Eiendom:	Gnr: 523	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ytreskodjevegen 62 6260 SKODJE			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

 Mast	 Skap	 Gatelys (belysningspunkt)
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningslinje	 Grenselinje nøyaktig måling
 Mønelinje	 Takkant	 Låvebru
 Veranda	 Sti	 Taksprang
 Sti	 Hekk	 Sti
 Gjerde	 Loddrett mur	 MurLoddrett
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Annet vegareal avgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 AnnetVegarealAvgrensning
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Udefinerte bygg
 Veg	 Trapp	 Garasje, carport og uthus

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

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

14700

8050

2400

2700

2800

800

7500

4200

2900

7600

1200

3000

4200

8550

2100

2700

40,0

STUE

8,7

SOV.

10,5

SOV.

KJÖKKEN

10,2

1500

1000

SOV.

7,8

WC

5,6

KÅRE HOLMEN

ENEBOLIG I SKODJE

TOMT NR.5 GNR.23 BNR.770

PLAN

Skodje Kommune

Ingeniørkontoret

Dato 29.3.83

Arkivnr. Journalnr.

511 398

Målestokk

75

1:50

Tegn

K. Holmen

Trac

Kir

Ersättning for

VARANGERBOTN

22-10-82

Ersatt av

COPYRIGHT PÅ TEGNINGEN

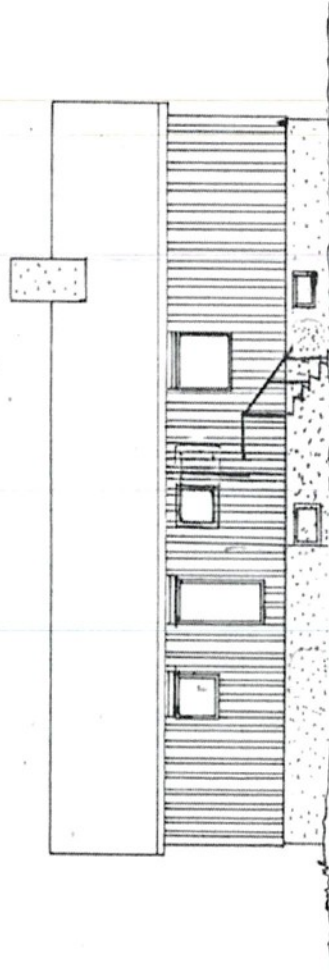
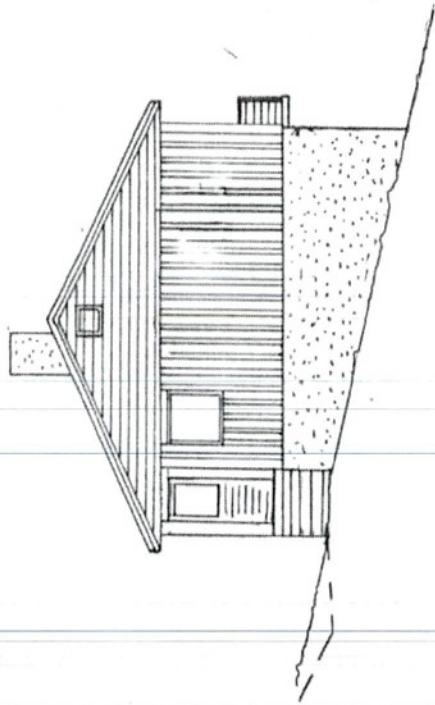
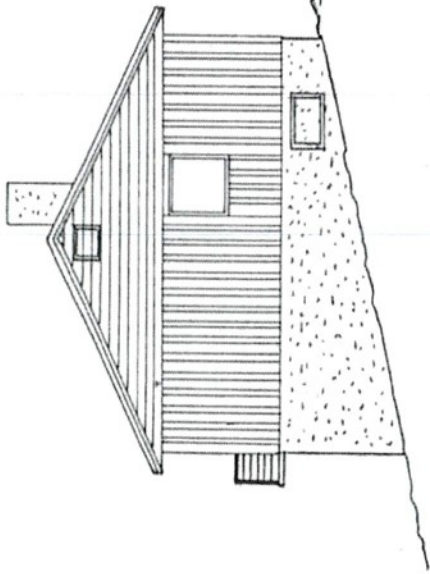
86 83

FRAHNS

INNEBUD AVBUD

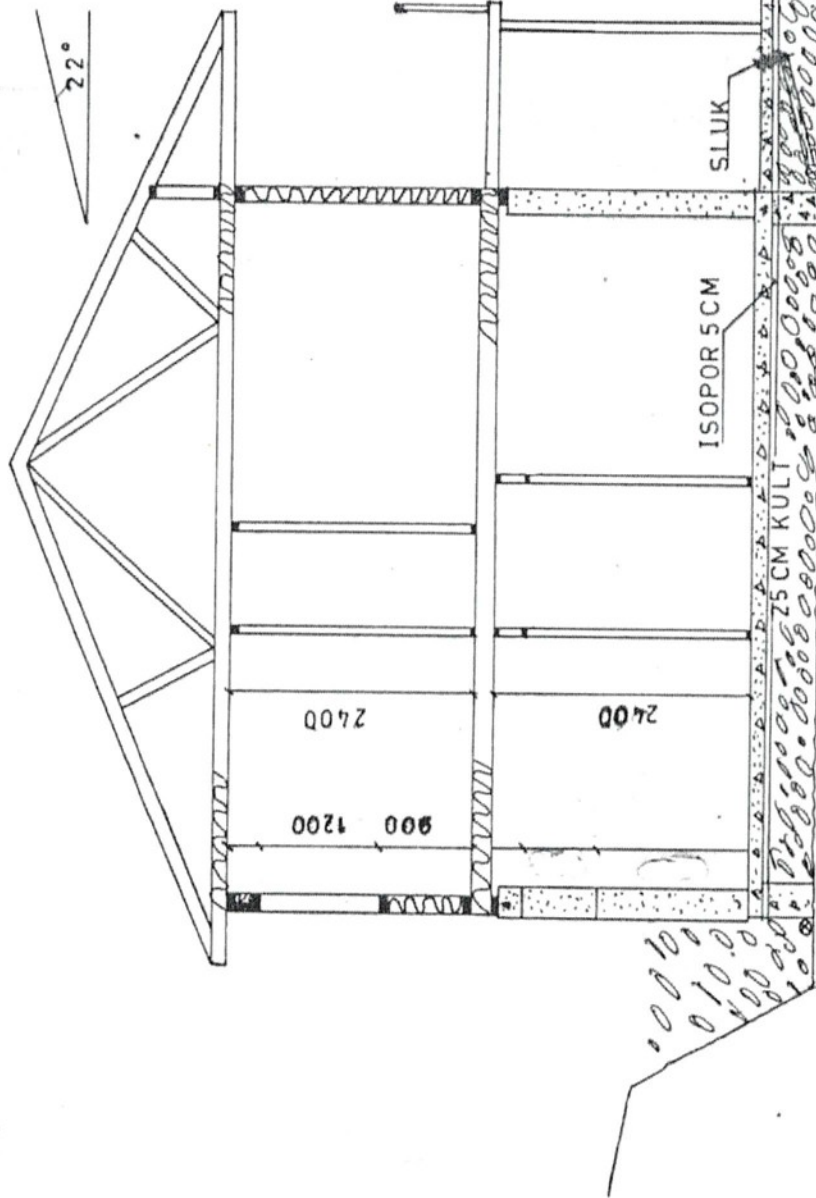
614 83

13. febr. 83



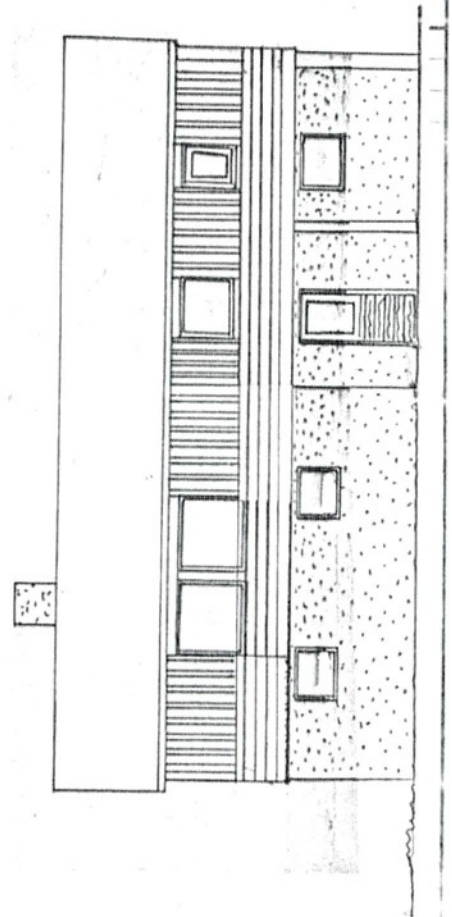
GODKJENT PÅ DET VILDMANNS TOMT GNR
FRAM AV GNR NR. 86 83
SKODJE I FURU KÅRE HOLMEN 6/10-88
Applid

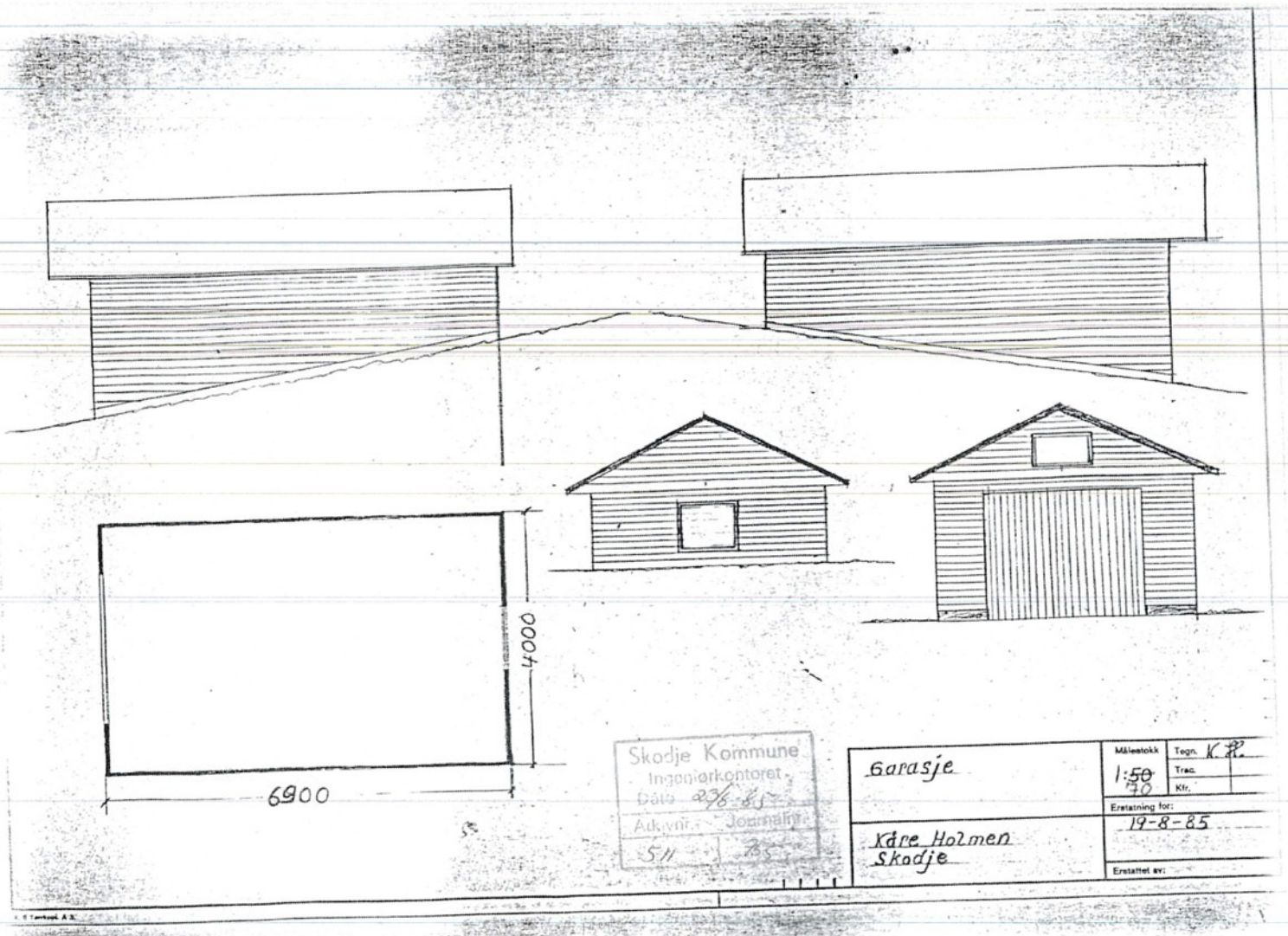
KÅRE HOLMEN ENEBOLIG TOMT 5 G.NR23 B.NR101 SKODJE	Målestokk	Tegn	Kåre Holmen
	1:100	Trac	
	150	Kfr	
FASADER	Erstatning for		
	1-6-82		
	Erstattet av		



GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV GÅK NR. 96/83
SKODJE BYGNINGSRÅD DAT. 6/4 1983
K. Holmen

KÅRE HOLMEN ENEBOLIG TOMT 5 G NR 23 BNR 7701 SKODJE	Målestokk	Tegn
	1:100	Trac
	1:50/75	Kiv
Erstatning for		
FASADE OG SNITT		23-10-82
		Erstatet av







Ålesund kommunale eidegdom KF

BUDSKJEMA

Undertegnede inngir herved bud som følger:

Gnr/bnr.: 523/110 – Ålesund kommune (1508).

Kjøpesum: _____ med tillegg av dokumentavgift og tinglysningsgebyrer.

Overtakelse: _____

Eventuelle andre betingelser: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med _____. (Hvis ikke det er angitt et klokkeslett er budet bindende for undertegnede frem til kl. 16 dagen etter budet er inngitt)

Jeg/vi bekrefter å ha lest salgsoppgaven med vedlegg og har vært på befaring på eiendommen. Jeg/vi samtykker av hver av oss forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

Navn 1: _____ Org.nr. / Født: _____

Epost: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Navn 2: _____ Org.nr. / Født: _____

Epost: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Underskrift

Underskrift

Budskjemaet sendes inn på følgende måte:

Enten: Innleveres til Ålesund kommunale eidegdom KF, Korsegata 4B, Ålesund

Eller: Skannes inn og sendes som vedlegg til e-postadresse: kiell.einar.hatloy@aake.no

Salgsansvarlig kan kontaktes på tlf.nr.: 907 333 08.