

Velkommen til

Langnesvegen 93/95, 6260 Skodje

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Langnesvegen 93/95
6260 Skodje

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 200 000,-	Boligtype	Hytte
Omkostninger	kr	31 090,-	Eierform	Eier
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-	BRA/BRA-i	114 / 105 m²
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 231 090,-	Soverom	3

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Emilie Myren har gleden av å presentere Langnesvegen 93/95!

Her har du en sjelden mulighet med mye potensiale; fritidsbolig med bl.a. anneks, en lekehytte/bod og naust nede ved vannet. Eiendommen har en idyllisk og skjermet beliggenhet på Fylling i Ålesund kommune.

Velkommen til hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sunniva Østigård
Eiendomsmegler

+47 917 73 444
sunniva.ostigard@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Langnesvegen 93/95, 6260 Skodje.

Registerbetegnelse
Gnr. 554, Bnr. 8, Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 200 000,-
Omkostninger	kr	31 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 231 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 246 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 30 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 31 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 4 206,- pr. år 2024
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing og renovasjon.
Oppgitte avgifter blir fakturert over 4 terminer og kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt pr. år: kr 1 196,-

Areal
BRA - i: 105 m² (Fritidsbolig)
BRA - e: 63 m² (Arbeidsrom, bad, kryperom i fritidsbolig)
BRA - e: 24 m² (Anneks)
BRA - e: 25 m² (Naust)
BRA - e: 5 m² (Bod/lekehytte)
BRA - e totalt: 63 m²

BRA totalt: 114 m²
TBA: 37 m²
GUA: 129.00 m²
ALH: 15.00 m²

P-rom: 105 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Brukstillatelse / ferdigattest".

Eierform
Eier.

Boligtype
Hytte.

Parkering
På egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 9 835 m² på eiet tomt.
Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier, terrasse og flere bygg. Eiendommen går helt ned til vannet, hvor det er i hovedsak er skog. Det er en enkel sti ned til vannet hvor det er et naust.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.
Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

I skylddelingsforretningen datert 1941, så ligger det blant annet bestemmelser om at parsellen skal ha rett til å legge vannledning over hovedbruket. Parsellen skal ha veirett over hovedbruket, nedfor langs veien til hovedbrukets østgrense. Gjerdeplikt. Hovedbruket (554/7) skal ha en nausttomt på parsellen. Tomten er avmerket med størrelse og er 4x6 meter. Hovedbruket skal ha rett til å bruke parsellens vei til naustetomt.
Ovenstående følger eiendommen, men siden dette er eldre bestemmelser anbefales det å gå i dialog med eier av hovedbruket om noe ønskes avklart i fremtiden.

Innhold
Fritidsboligen går over 3 plan og inneholder følgende:
Loft: gang med trapp, soverom, soverom 2 og soverom 3.
Hovedetasje: gang, annet, gang med trapp, kjøkken og stue.
Kjeller: kjellerstue, stue/kjøkken, gang, bod.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under brukstillatelse/ferdigattest.

I tillegg til hovedhuset er det et anneks, en lekehytte/bod, utedo og et naust nede ved vannet. Det er også en campingvogn med spikertelt hvor det er bygget en terrasse fremfor.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Gulv har furu, teppe og belegg.
- Panel og tapet på vegger.
- Panel på innvendige tak.

Bad:
Det er ett bad som er et eksternt rom til boligen (BRA-e, utvendig tilkomst). Rommet har enkel standard og det er ikke fuktsikre overflater. Rommet har et dusjkabinett, baderomsinnredning og en varmtvannsbereder. Det er ikke tilknyttet vann til eiendommen.

Det er opplyst om at det tidligere var en brønn, som nå er tørket ut.

Kjøkken hovedetasje:
Kjøkkenet i hovedetasjen er av eldre dato. Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, vask, komfyr og frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alder på ventilatoren er ukjent, men ser ut til å være av nyere dato.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet i underetasjen er av eldre dato. Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, vask, komfyr og det er tilrettelagt for frittstående kjøleskap. Det er ingen avtrekkssystem fra kjøkkenet.

Tekniske installasjoner:
- Røropplegg av kobber og noe jern. Røropplegget er av enkel standard og er per nå ikke i bruk.
- Varmtvannstanken fra 2011 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på badet med utvendig tilkomst.
Varmtvannsberederen er pt. ikke i bruk.
- Det er kun naturlig ventilasjon i boligen. Enkelte rom mangler ventilering.
- Det er en varmepumpe av ukjent alder, men ser ut til å være av eldre dato.
- Sikringsskap med skrusikringer og skap er plassert på det ene soverommet på loftet og og i boden utvendig.
Det er ingen informasjon om det elektriske anlegget.
- Det er ikke tilfredsstillende montering av røykvarslere og enkelte av disse er skadet.
- Brannslukningsapparatet er 2009.

Anneks:
Annekset er plassert vest for hovedboligen. Bygget har grunnmur av betong, bjelkelag av trevirke, yttervegger av trevirke med liggende kledning og saltak som er tekket med stålplater. Bygget går over 2 etasjer. Hovedetasjen består av gang med trapp, stue og et enkelt kjøkken. 2. etasjen/ loft har to rom som er under målbart høyde. På gulv er det furugulv. På vegger og i himling/ innvendig takflate er det panel. På kjøkkenet er det malte flater i himling/ innvendig takflate. Bygget har lav standard og det er lekkasje fra tak. Takplatene på loftet henger ned og det er synlige råteskader.

Naust:
Naustet er plassert nede ved vannet mot sør og det er tilkomst til dette via en enkel sti. Naustet har grusgulv.
Veggene er en oppført i grindverk med stående spaltekledning og taket er et sperretak som er tekket med shingelpapp.
I bakkant er det en dør og i fremkant, ned mot vannet er det en større to-fløyet dør. Naustet er av enkel standard og har generell høy grad av slitasje. Det må gjøres tiltak på bygget.

Bod/lekehytte:
På tomten er det en bod/ lekehytte. Bygget har trebjelkelag mot gulv, vegger av trevirke med stående kledning utvendig og plater innvendig med tapet. Taket er ett saltak som er tekket med stålplater. Det er observert fuktskjolder opp under undertaket og det er råteskader i gulvet.

Utedo:
Utedoen er plassert sør for annekset. Bygget har støpt fundament med åpning i grunnmur mot sør.

Over grunnmur er bygget av trevirke og veggene har liggende kledning. Taket er et saltak med sperrer. Bygget har enkel standard.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen er landlig plassert på Fylling i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, fritidsboliger, naust og turområder.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
- Taket er tekket med skiferstein og tilbygg har stålplater. Skifertaket er stedvis tettet/ lappet med stålplater.
- Plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft.
- Takrenner, nedløp og beslag er en kombinasjon av plast og stål.
- Ytterveggene er trekonstruksjon med liggende kledning.
- I hovedetasjen er vinduene fra byggeår. Disse er av trevirke med 1-lags glass. I underetasjen og på loftet er det vinduer fra 1989. Disse er av trevirke og har 2-lags glass.
- Ytterdørene er av eldre dato og er av trevirke.
- Dørene har glassfelt.
- Terrasse som er frittliggende på eiendommen med ett overbygg. Inn til bakre del av terrassen er det et spikertelet som ligger inn til en campingvogn. Veranda er bygget i trevirke med royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk er av trevirke.
- Campingvogn følger med salget. Den kan fjernes om kjøper ønsker dette.
- Det er en utvendig trapp opp til inngangspartiet. Trappen, med rekkverk, er av trevirke.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel.
Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Ålesund kommunes arkiv. Det er ukjent når boligen er oppført, og bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Ålesund kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Objektet er en fritidsbolig med ukjent byggeår. I tillegg til hovedhuset er det et anneks, en lekehytte/ bod, utedo og et naust nede ved vannet. Det er også en campingvogn med spikertelt hvor det er bygget en terrasse fremfor. Det er begrenset informasjon om byggene og alder på konstruksjoner.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger ingen tegninger for noen av byggene fra byggeår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Rapport fra feievesenet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Oppfordrer interessenter til å lese kommentarer fra feier.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.
Oppvarmingskarakter Gul og Energikarakter G.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er avsatt til Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende. Gjeldende plan er kommuneplan og kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029 (14.3.2019).

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal(landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger av ulik karakter knyttet til bruk og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift med mer kan finnes i kommuneplanens arealdel. Kopi av planen finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Treff i analysedata:
- Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
- Marin grense, modellert
- Areal over marin grense
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Tykk morene
- Bebygd
- Skog
- Vann
- Vassdragsområde
- Nedbørfelt
- Innenlandslandskap
- Flom aktsomhetsområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Vei, vann og avløp
Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.
Eiendommen er ikke tilknyttet vann. Det er opplyst om at det tidligere har vært en brønn som nå er tørket ut.
Eiendommen er ikke tilknyttet avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 166 318,- for 2022.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen.
Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Inger Johanne Ristesund, Gerd Berglijot Skutvik, Sissel Skram Bratteberg, Kari Skram Tverdal, Elisabeth Skram og Eva Skram Fløl0 iht. salgsfullmakt.

Heftelser og servitutter

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 101283
Dato: 29.08.1941
Bestemmelse om naustplass

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 101283
Dato: 29.08.1941
Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101283

Dato: 29.08.1941
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Iht. vedlagt egenerklæringsskjema er det observert mus på eiendommen.

Campingvognen kan fjernes om kjøper ønsker dette.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 48 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

1941/101283-2/58
29.08.1941
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om naustplass

1941/101283-3/58
29.08.1941
Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: knr: 1508 gnr: 554 bnr: 7

Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om veg

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-04-2024 av Steffen Terkelsen i Artikon AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Objektet er en fritidsbolig med ukjent byggeår. I tillegg til hovedhuset er det et anneks, en lekehytte/ bod, utedo og et naust nede ved vannet. Det er også en campingvogn med spikertelt hvor det er bygget en terrasse fremfor. Det er begrenset informasjon om byggene og alder på konstruksjoner, men alle byggene fremstår med lav standard og har et stort behov for vedlikehold/ renovering. På hovedboligen er det blant annet hull i taket på hovedboligen og råteskade på kledning og yttervegg. For mer beskrivelse og øvrige avvik, vises det til rapportens enkelte punkter.

MERK: Bygget holder lav standard og det vil være avvik med bygningene som ikke er nevnt under hvert enkelt punkt.
Bygget må ansees som renovering/ totalrehabiliteringsprosjekt.

Takstmann sin kommentar til areal:
Fritidsbolig
• Det foreligger ikke tegninger i dokumentene som er mottatt fra kommunen. Det finnes derfor ikke grunnlag for å vurdere lovlighet opp mot dagens bruk.
- Det foreligger ikke brukstillatelse og/eller ferdigattest på boligen. Det er normalt at det på bygg som er eldre enn 1998 ikke utstedes slike i etterkant. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det heller ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. At det ikke utstedes ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det ikke er gitt ferdigattest for tiltaket.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 3 (Store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Campingvogn med spikertelt
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Krypkjeller
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold

TG 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Fullmektig har likevel opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?
- Ja: Taket lekker.

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?
- Ja: Mus.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Egenerklæringsskjema datert 19.04.24
- Tilstandsrapport datert 25.04.24
- Skylddelingsforretning datert 26.08.41
- Deler av kommunal info datert 22.04.24

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Sunniva Østigård
Eiendomsmegler
Telefon: 917 73 444
Epost: sunniva.ostigard@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


95


95

























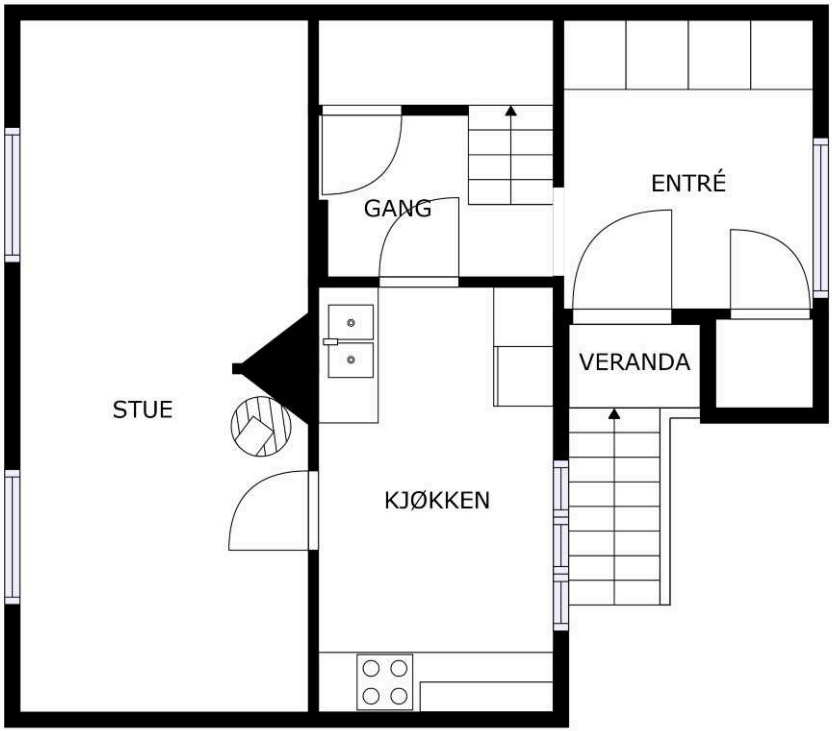






Plantegning

2. ETASJE

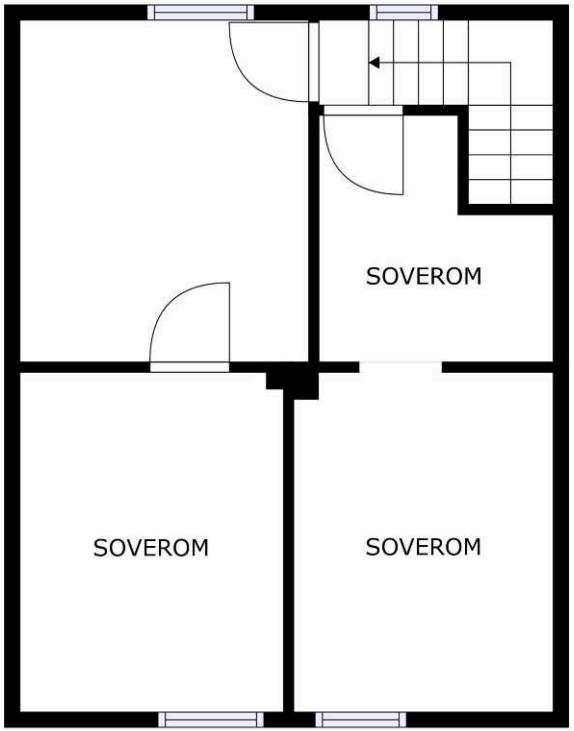


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

3. ETASJE

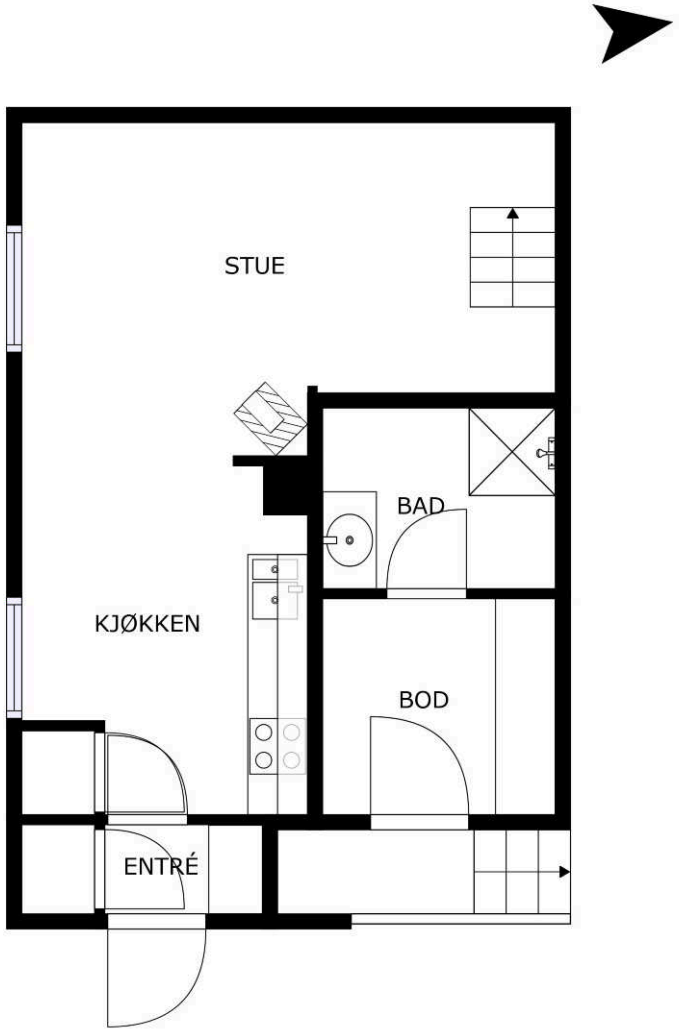


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

1. ETASJE



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Langnesvegen 95,
6260 SKODJE

- Utfylt av: Eva Skram Fløl0
- Utfylt dato: 19.04.2024 kl. 18:25
- Eiendommen selges med fullmakt

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Taket lekker.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja: Mus

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 554, bnr. 8

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 25.04.2024 **Rapportdato:** 02.05.2024 **Oppdragsnr.:** 20300-1348 **Referansenummer:** RW2096

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gaute Aabrekk

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Artikon

Artikon AS er en bedrift som ble etablert i 2009 som et enkeltmannsforetak og senere omgjort til AS. Vi er fremoverlent og jobber alltid med nye ideer og metoder for levering av bedre tjenester.

I dag er vi 8 ansatte og vi vokser under trygge rammer. Vi tilbyr arkitekt - takst - ingeniør- og konsulenttjenester til alle!

Sjekk ut www.artikon.no

Artikon har som oftest 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktskyen har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktskyen har nok detaljer til formålet. Ta kontakt for mer informasjon og en hyggelig prat.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Følgende er en kort beskrivelse av eiendommen og salgsobjektet. Vi oppfordrer til å lese hele rapporten.

Objektet er en fritidsbolig med ukjent byggeår. I tillegg til hovedhuset er det et anneks, en lekehytte/ bod, utedo og et naust nede ved vannet. Det er også en campingvogn med spikertelt hvor det er bygget en terrasse fremfor.

Det er begrenset informasjon om byggene og alder på konstruksjoner, men alle byggene fremstår med lav standard og har et stort behov for vedlikehold/ renovering. På hovedboligen er det blant annet hull i taket på hovedboligen og råteskade på kledning og yttervegg. For mer beskrivelse og øvrige avvik, vises det til rapportens enkelte punkter.

MERK: Bygget holder lav standard og det vil være avvik med bygningene som ikke er nevnt under hvert enkelt punkt. Bygget må ansees som renovering/ total-rehabiliteringsprosjekt.

Fritidsbolig

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med skiferstein og tilbygg har stålplater. Skifertaket er stedvis tettet/ lappet med stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Takkonstruksjonene er tilgjengelig for besiktigelse, men det var ikke fremlagt stige under befaringen. Loftet er kun besiktiget fra loftsluke. Takrenner, nedløp og beslag er en kombinasjon av plast og stål.

Ytterveggene er trekonstruksjon med liggende kledning. I hovedetasjen er vinduene fra byggeår. Disse er av trevirke med 1-lags glass. I underetasjen og på loftet er det vinduer fra 1989. Disse er av trevirke og har 2-lags glass. Ytterdørene er av eldre dato og er av trevirke. Dørene har glassfelt.

Det er en terrasse som er frittliggende på eiendommen med ett overbygg. Inn til bakre del av terrassen er det et spikertelet som ligger inn til en campingvogn. Veranda er bygget i trevirke med royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk er av trevirke. Campingvognen er betegnet som løsøre og kommenteres i utgangspunktet ikke i rapporten, men det er opplyst om at denne skal følge salget.

Det er en utvendig trapp opp til inngangspartiet. Trappen, med rekkverk, er av trevirke.

Gå til side

INNVENDIG

På gulvet er det furugulv, teppe og belegg. På vegger er det panel og tapet. I himling/ innvendig takflate er det panel. Innvendige dører er av trevirke med fyllinger. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det innvendige trapper av trevirke med tette opptrinn. Bygget har underetasje, hvor veggkonstruksjon her støter mot terreng/ ligger under terrenget.

Pipe er bygd opp av teglstein/ murstein og har en pusset overflate.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv som ligger under tilbygget inngangsparti. Krypkjellere anses som risikokonstruksjon og her er det stor fare for fukt, hvis den ikke er riktig bygget. Det er tilgang til krypkjelleren via utvendig dør/ luke.

Gå til side

VÅTROM

Det er ett bad som er et eksternt rom til boligen (BRA-e, utvendig tilkomst). Rommet har enkel standard og det er ikke fuktsikre overflater. Rommet har et dusjkabinett, baderomsinnredning og en varmtvannsbereder. Det er ikke tilknyttet vann til eiendommen. Det er opplyst om at det tidligere var en brønn, som nå er tørket ut.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet i hovedetasjen er av eldre dato. Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, vask, komfyr og frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alder på ventilatoren er ukjent, men ser ut til å være av nyere dato.

Kjøkkenet i underetasjen er av eldre dato. Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, vask, komfyr og det er tilrettelagt for frittstående kjøleskap. Det er ingen avtrekkssystem fra kjøkkenet.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Det er røropplegg av kobber og noe jern. Røropplegget er av enkel standard og er per nå ikke i bruk. Varmtvannstanken fra 2011 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på badet med utvendig tilkomst. Varmtvannsberederen er pt. ikke i bruk.

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen. Enkelte rom mangler ventilering.

Det er en varmepumpe av ukjent alder, men ser ut til å være av eldre dato.

Det er sikringsskap med skrusikringer og skap er plassert på det ene soverommet på loftet og og i boden utvendig. Det er ingen informasjon om det elektriske anlegget.

Det er ikke tilfredstillende montering av røykvarslere og enkelte av disse er skadet. Brannslukningsapparatet er 2009.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ikke avklart hvordan grunnforhold og fundament er bygd opp, men det er trolig grunnforhold av fjell og steinmasser. Det er observert fjell på eiendommen. Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er. Hvor selve boligen ligger er det tilnærmet flatt terrenget, men tomten skråer ned mot vannet i sør.

Det er ikke innlagt avløp på eiendommen. Vannledninger er av ukjent type, men er av eldre alder. Det er opplyst om at vannforskyningen kommer fra privat brønn, men at denne har vært tørr i flere år. Per nå er det ikke vann inn til eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

- Det foreligger ikke tegninger i dokumentene som er mottatt fra kommunen. Det finnes derfor ikke grunnlag for å vurdere lovlighet opp mot dagens bruk.

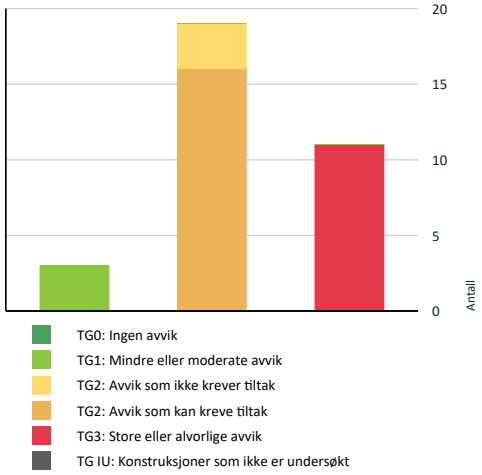
- Det foreligger ikke brukstillatelse og/eller ferdigattest på boligen. Det er normalt at det på bygg som er eldre enn 1998 ikke utstedes slike i etterkant. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det heller ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. At det ikke utstedes ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det ikke er gitt ferdigattest for tiltaket.

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

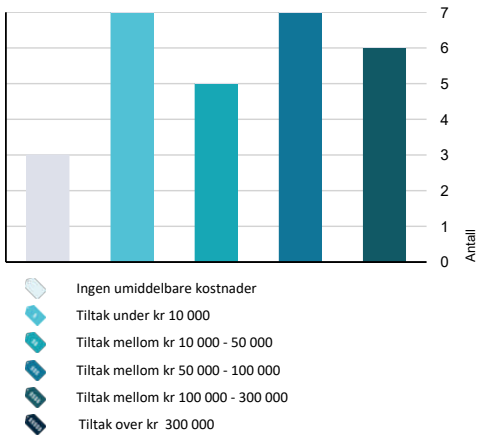
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Det er begrenset informasjon om byggene. Alder er ukjent, utover der det er observert produksjonsdato.

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Campingvogn med spikertelt	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tomteforhold > Drenering Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er en høy grad av slitasje, og boligen står fremfor en oppgradering/ renovering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Taket er tekket med skiferstein og tilbygg har stålplater. Skifertaket er stedvis tettet/ lappet med stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Taket er i generell dårlig stand. Det er hull i taket, som er observert fra loftsluke.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fra loftsluke er det synlig åpent/ manglende tekking.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er en kombinasjon av plast og stål. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler takrenne.



Tettingen rundt pipe er ukjent, men fra avstand er det synlig inn i mursteinene.

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er trekonstruksjon med liggende kledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Det er observert råteskader.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Takkonstruksjonene er tilgjengelig for besiktigelse, men det var ikke fremlagt stige under befaringen. Loftet er kun besiktiget fra loftsluke

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert skader i undertak.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det er en begrenset kontroll som er gjennomført, men det er observerte avvik tilsier at det er lekkasje og skader i takkonstruksjonen. Det er noe usikkerhet til satt kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskjolder i taket på det ene soverommet.



Hull i taktekkingen.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer fra byggeår i hovedetasjen. I underetasjen og på loftet er det vinduer fra 1989. Vinduene er av trevirke og i hovedetasjen har disse ett-lag glass. I underetasjen og på loftet har vinduene 2-lags glass.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindu er værslitt

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Sprekk i vindu/glasset.

TG 2 Dører

Ytterdørene er av eldre dato og er av trevirke. Dørene har glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Dørene har generell høy slitasje.
- Dør ut fra underetasjen tar i karm ved åpning/ lukking.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse som er frittliggende på eiendommen med ett overbygg. Inn til bakre del av terrassen er det et spikertelet som ligger inn til en campingvogn. Veranda er bygget i trevirke med royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk er av trevirke. Campingvogn og spikertelt er kommentert under eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Terrassen er generelt slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Campingvogn med spikertelt

Bak terrassen er det bygget et spikertelt inn til en campingvogn. Campingvognen er betegnet som løsøre og kommenteres i utgangspunktet ikke i rapporten, men det er opplyst om at denne skal følge salget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:
- Spikerteltet og campingvognen har generell høy grad av slitasje. Inne i spikerteltet er det satt opp provisoriske støtter opp under taket og taket er skjevt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er satt inn provisoriske støtter i hovedboligen.

TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp opp til inngangspartiet. Trappen, med rekkverk, er av trevirke.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulvet er det furugulv, teppe og belegg. På vegger er det panel og tapet. I himling/ innvendig takflate er det panel.

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Overflatene har generell høy slitasjegrad og er ikke vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Overflatene er slitt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.
- Det er observert skjevheter på ca. +/- 17 mm over 2 meter på det ene soverommet på loftet.
- Det er observert skjevheter på ca. +/- 22 mm over 2 meter i stuen i hovedetasjen.
- Det er observert skjevheter på ca. +/- 40 mm over 2 meter i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Ved kjøleskap på kjøkkenet er det registrert fuktskjolder. Det ble ikke målt unormale fuktverdier her. Det er observert merker etter mugg/ sopp i dette området.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det stilles noe usikkerhet til satt kostandsestimat. Skjevheter på et eldre bygg er ikke unaturlige og det kan være nok å rette opp gulvet. Det må gjøres undersøkelser om det er tegn til om bygget har skjevheter som følge av grunnen eller andre forhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er bygd opp av teglstein/ murstein og har en pusset overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:
Det foreligger feierrapport med avvik:
- Denne nevner også avstandskrav til brannmurlist, røykrør stikker for lang inn i pipe og avstandskrav mellom ildsted og brannmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler ildfast plate fremfor ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

Det er foretatt hullboring fra kjellerstue, ved trappen, og det ble målt 19 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

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.

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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre større skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjoner. Se punktet for drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er målt fukt i veggkonstruksjonen i underetasjen.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv som ligger under tilbygget inngangsparti. Krypkjellere anses som risikokonstruksjon og her er det stor fare for fukt, hvis den ikke er riktig bygget. Det er tilgang til krypkjelleren via utvendig dør/ luke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt fuktmåling i trevirke og det ble målt 19 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er foretatt stikkprøve etter fukt i bunnsvillen (trevirket)

TG 3 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det innvendige trapper av trevirke med tette opptrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trappen har ikke tilstrekkelig rekkverk.

Tilstandsrapport



Trappen er bratt og har lav frihøyde.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er av trevirke med fyllinger.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det er ett bad som er et eksternt rom til boligen (BRA-e, utvendig tilkomst). Rommet har enkel standard og det er ikke fuktsikre overflater. Rommet har et dusjkabinett, baderomsinnredning og en varmtvannsbereder. Det er ikke tilknyttet vann til eiendommen. Det er opplyst om at det tidligere var en brønn, som nå er tørket ut.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det søkes etter fukt i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen eller hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet. Dersom det ikke er tilgang i dette området eller det ikke mottas aksept fra rekvirent, så søkes det heller ikke etter fukt.

Veggene som omringer rommet er av betong og det er derfor ikke tilkomst til å foreta hullboring. Det er foretatt hullboring fuktmåling i panel på rommet og det ble målt 22 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Ut i fra målte fuktverdier må det foretas tiltak. Det er ikke vann inn til rommet per dags dato, og fuktverdi som er målt er trolig fra inntrengning fra grunn, tilstøtende rom eller dårlig luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Det er foretatt måling i veggpanelet på rommet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato. Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, vask, komfyr og frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alder på ventilatoren er ukjent, men ser ut til å være av nyere dato.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato. Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, vask, komfyr og det er tilrettelagt for frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen avtrekkssystem fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er røropplegg av kobber og noe jern. Røropplegget er av enkel standard og er per nå ikke i bruk.

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.



TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen. Enkelte rom mangler ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmesentral

Det er en varmepumpe og i følge rekvirent er denne installert i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Merk: Varmepumpen var ikke på under befaringen og denne er ikke funksjonstestet. Det er ikke kjent om denne fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Anbefaler å utføre ytterligere kontroll.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2011 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på badet med utvendig tilkomst. Varmtvannsberederen er pt. ikke i bruk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med skrusikringer og skap er plassert på det ene soverommet på loftet og og i boden utvendig. Det er ingen informasjon om det elektriske anlegget.

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.
   0 ukjent
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?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
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 Ut i fra manglende informasjon og alder på det elektriske anlegget anbefaler vi en utvidet el.kontroll.

Generell kommentar

- Kostnadsestimat er beregnet opp i mot kontroll, ikke utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke tilfredstillende montering av røykvarslere og enkelte av disse er skadet. Brannslukningsapparatet er 2009.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Det er ikke avklart hvordan grunnforhold og fundament er bygd opp, men det er trolig grunnforhold av fjell og steinmasser. Det er observert fjell på eiendommen.

TG 2 Drenering

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i betong.

TG 2 Terrengforhold

Hvor selve boligen ligger er det tilnærmet flatt terrenget, men tomten skråer ned mot vannet i sør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er vannansamling på tomten, rett bak boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt avløp på eiendommen. Vannledninger er av ukjent type, men er av eldre alder. Det er opplyst om at vannforskyningen kommer fra privat brønn, men at denne har vært tørr i flere år. Per nå er det ikke vann inn til eiendommen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kun avløp for gråvann.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Skal det legges etableres ny vannforskyning fra brønn må det gjøres tiltak.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Dersom vannet skal etableres på ny, må det gjøres tiltak.
- Avløp i dag er kun gråvann som renner ut på tomten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/105 m²

Fritidsbolig: 4 Gang, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Annet, Kjellerstue, Stue/kjøkken, Bod, Arbeidsrom, Bad, Kryperom

Andre bygg: Fritidsbolig / Anneks, Naust, Bod / lekehytte, Utedo
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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 2 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 800 000**

Markedsvurdering
Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger landlig til og det er litt avstand til kollektivtransport og sentrumsfasiliteter. Det er fine turmuligheter i området.

Denne eiendommen er i dårlig forfatning og krever omfattende renovering. De fleste bygningsdeler må tas igjen og en del av disse krever strakstiltak.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området er dårlig. Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid og eiendomsverdi klarer ikke å fange opp verdi for aktuell eiendom. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Objektene som er lagt inn nedenfor har er bedre vedlikehold, men aktuell eiendom har flere bygninger og vesentlig større tomteareal. Gjennomsnittlig m2-pris for objektene under er 22.527,-. Denne verdien gjenspeiler dårlig selve boligen, men beliggenheten, størrelse på tomten og de andre bygningene er med i sluttvurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Eiendommen er ikke registrert omsatt tidligere, og det er ikke verdier å indeksere ut i fra.

Data fra finn.no bekrefter at det er færre interesserte kjøpere for boliger i dette området, noe som kan forlenge salgstiden.

Ut i fra vår vurdering, tatt i betraktning de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand, anbefaler vi en markedspris på kr 1.800.000,-.

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langnesvegen 47 ,6260 SKODJE 63 m²	1951	1 sov	17-06-2021	2 490 000	**2 490 000**	0	2 490 000	**39 524**
2	Engsetdalsvegen 544 ,6260 SKODJE 55 m²	1976	2 sov		1 390 000	**0**	0	0	**25 273**
3	Langnesvegen 12 ,6260 SKODJE 34 m²	1965	2 sov	19-09-2022	800 000	**600 000**	0	600 000	**17 647**
4	Vadsetvegen 118 ,6264 TENNFJORD 110 m²	1979	4 sov	14-09-2023	1 850 000	**1 750 000**	0	1 750 000	**15 909**
5	Fylling skogsveg 35 ,6260 SKODJE 56 m²	1968	2 sov	13-08-2023	1 000 000	**800 000**	0	800 000	**14 286**

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

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**650 000**
Fritidsbolig / Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig / Anneks	Kr.		**350 000**
Naust			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	220 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**80 000**
Bod / lekehytte			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Bod / lekehytte	Kr.		**20 000**
Utedo			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 130 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 050 000**

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

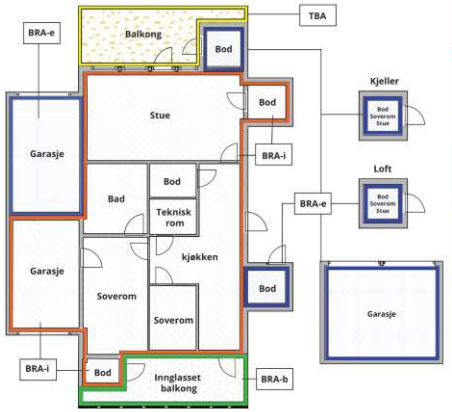
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	32			32		6	38
Hovedetasje	47			47	37		47
Underetasje	26	9		35		9	44
SUM	**105**	**9**			**37**	**15**	**129**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang med trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Hovedetasje	Gang , Annet , Gang med trapp, Kjøkken , Stue		
Underetasje	Kjellerstue , Stue/kjøkken , Gang , Bod	Arbeidsrom , Bad , Kryperom	

Kommentar

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 1,92 m. Det er lokale variasjoner i romhøyden.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,41 m. Det er lokale variasjoner i romhøyden.
- Romhøyden på loftet er ca 2,24 m. Og det er skrå himling.

- TBA er ikke tilknyttet boligen, men er frittliggende. Terrasse og spikertelt er tatt inn i terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det foreligger ikke tegninger i dokumentene som er mottatt fra kommunen. Det finnes derfor ikke grunnlag for å vurdere lovlighet opp mot dagens bruk.

- Det foreligger ikke brukstillatelse og/eller ferdigattest på boligen. Det er normalt at det på bygg som er eldre enn 1998 ikke utstedes slike i etterkant. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det heller ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. At det ikke utstedes ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det ikke er gitt ferdigattest for tiltaket.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Se kommentar om romhøyde under arealer.

Fritidsbolig / Anneks

Ny arealstandard

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						25	25
Hovedetasje		24		24	16		24
SUM		**24**			**16**	**25**	**49**
SUM BRA	**24**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet loftrom, Innredet loftrom 2	
Hovedetasje		Gang , Stue	

Kommentar

- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,2 m.
- Romhøyden på loftet er ca 1,90 m. Og det er skrå himling. Arealet er ikke målbart.

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		25		25			25
SUM		**25**					**25**
SUM BRA	**25**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust/ båtplass	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bod / lekehytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		5		5	2		5
SUM		**5**			**2**		**5**
SUM BRA	**5**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/ lekerom	

Utedo

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje						2	2
SUM						**2**	**2**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	105	0
Fritidsbolig / Anneks	0	0
Naust	0	0
Bod / lekehytte	0	0
Utedo	0	0

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2024	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	554	8		0	9835.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langnesvegen 95 / Langnesvegen 93

Hjemmelshaver

Skram Elisabeth, Fløla Eva Skram, Skutvik Gerd Bergljot, Ristesund Inger Johanne, Tverdal Kari Skram, Bratteberg Sissel Skram

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er landlig plassert på Fylling i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, fritidsboliger, naust og turområder.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet vann. Det er opplyst om at det tidligere har vært en brønn som nå er tørket ut.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløp.

Regulering

Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029 (14.3.2019) - Eiendommen er avsatt til LNRF området. Det er skravert inn en seksjon for høyspent som krysser tomten.

Om tomten

Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier, terrasse og flere bygg. Eiendommen går helt ned til vannet, hvor det er i hovedsak er skog. Det er en enkel sti ned til vannet hvor det er et naust.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

MERK: Det foreligger bruksretter på to av boligene. I grunnboken er disse navngitt "Lillehytta" og "Storehytta". Selger har blitt anmodet om å slette disse heftelsene og dette er forutsatt i rapporten. Det er ikke mottatt informasjon om at disse heftelsene skal videreføres. Merk at det ikke er mottatt dokument om at disse er slettet.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig / Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er høy grad av slitasje, og boligen står fremfor en oppgradering/ renovering.

Beskrivelse
Annekset er plassert vest for hovedboligen. Bygget har grunnmur av betong, bjelkelag av trevirke, yttervegger av trevirke med liggende kledning og saltak som er tekket med stålplater. Bygget går over 2 etasjer. Hovedetasjen består av gang med trapp, stue og et enkelt kjøkken. 2. etasjen/ loft har to rom som er under målbart høyde. På gulv er det furugulv. På vegger og i himling/ innvendig takflate er det panel. På kjøkkenet er det malte flater i himling/ innvendig takflate.

Bygget har lav standard og det er lekkasje fra tak. Takplatene på loftet henger ned og det er synlige råteskader.

Annekset er ikke tilstandsvurdert iht. kravene i en tilstandsrapport og det er kun gjennomført visuelle observasjoner og gjennomført arealmåling for å kunne synliggjøre bruken.

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er høy grad av slitasje, og bygget står fremfor en oppgradering/ renovering.

Beskrivelse
Naustet er plassert nede ved vannet mot sør og det er tilkomst til dette via en enkel sti. Naustet har grusgulv. Veggene er en oppført i grindverk med stående spaltekledning og taket er et sperretak som er tekket med shingelpapp. I bakkant er det en dør og i fremkant, ned mot vannet er det en større to-fløyet dør.

Naustet er av enkel standard og har generell høy grad av slitasje. Det må gjøres tiltak på bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. kravene i en tilstandsrapport og det er kun gjennomført visuelle observasjoner og gjennomført arealmåling for å kunne synliggjøre bruken.

Langnesvegen 95 , 6260 SKODJE
Gnr 554 - Bnr 8
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Bod / lekehytte



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er høy grad av slitasje, og bygget står fremfor en oppgradering/ renovering.

Beskrivelse
På tomten er det en bod/ lekehytte. Bygget har trebjelkelag mot gulv, vegger av trevirke med stående kledning utvendig og plater innvendig med tapet. Taket er ett saltak som er tekket med stålplater.

Det er observert fuktskjolder opp under undertaket og det er råteskader i gulvet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. kravene i en tilstandsrapport og det er kun gjennomført visuelle observasjoner og gjennomført arealmåling for å kunne synliggjøre bruken.

Utedo



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har normal standard ut i fra hva som kan forventes av tilsvarende bygg. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er en del slitasje, og bygget står fremfor en oppgradering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Beskrivelse
Utedoen er plassert sør for annekset. Bygget har støpt fundament med åpning i grunnmur mot sør. Over grunnmur er bygget av trevirke og veggene har liggende kledning. Taket er et saltak med sperrer.

Bygget har enkel standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. kravene i en tilstandsrapport og det er kun gjennomført visuelle observasjoner og gjennomført arealmåling for å kunne synliggjøre bruken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass	24.04.2024		Fremvist	0	Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2024		Fremvist	0	Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2024		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

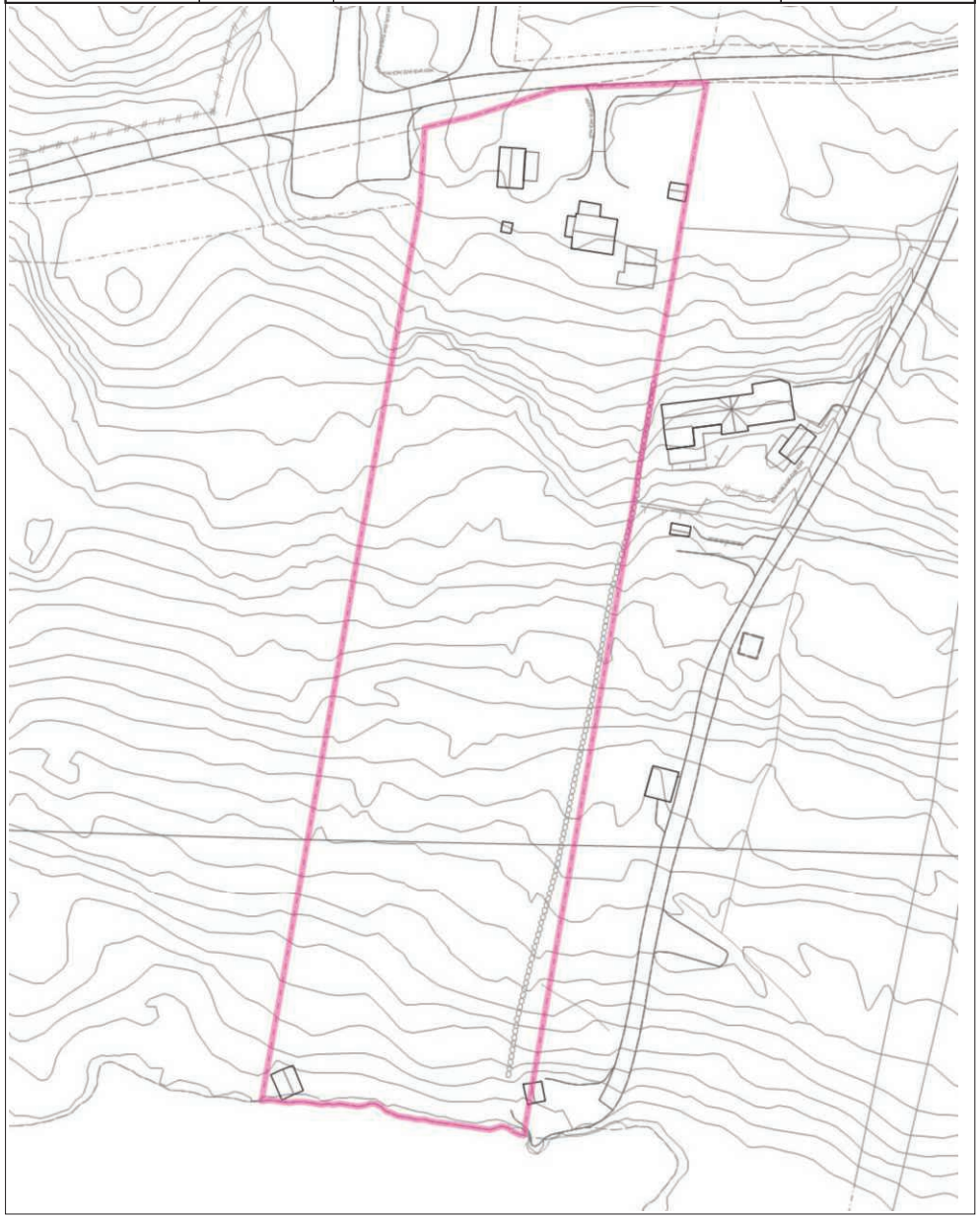
måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 554	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Langnesvegen 93 6260 SKODJE, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Eiendomsgrense generert
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant
- Kanal og grøft
- Reguleringsplan Raster Ålesund
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Steingjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Innsjøkant
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Byggetiltak Ca. angivelse

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum · Slamavskiller · Slamavskiller · Sluk · Sluk

AvløpFelles · Drensledning · Overvannsledning · Spillvannsledning · Trekkrør

Vannledning · Datakabel · Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

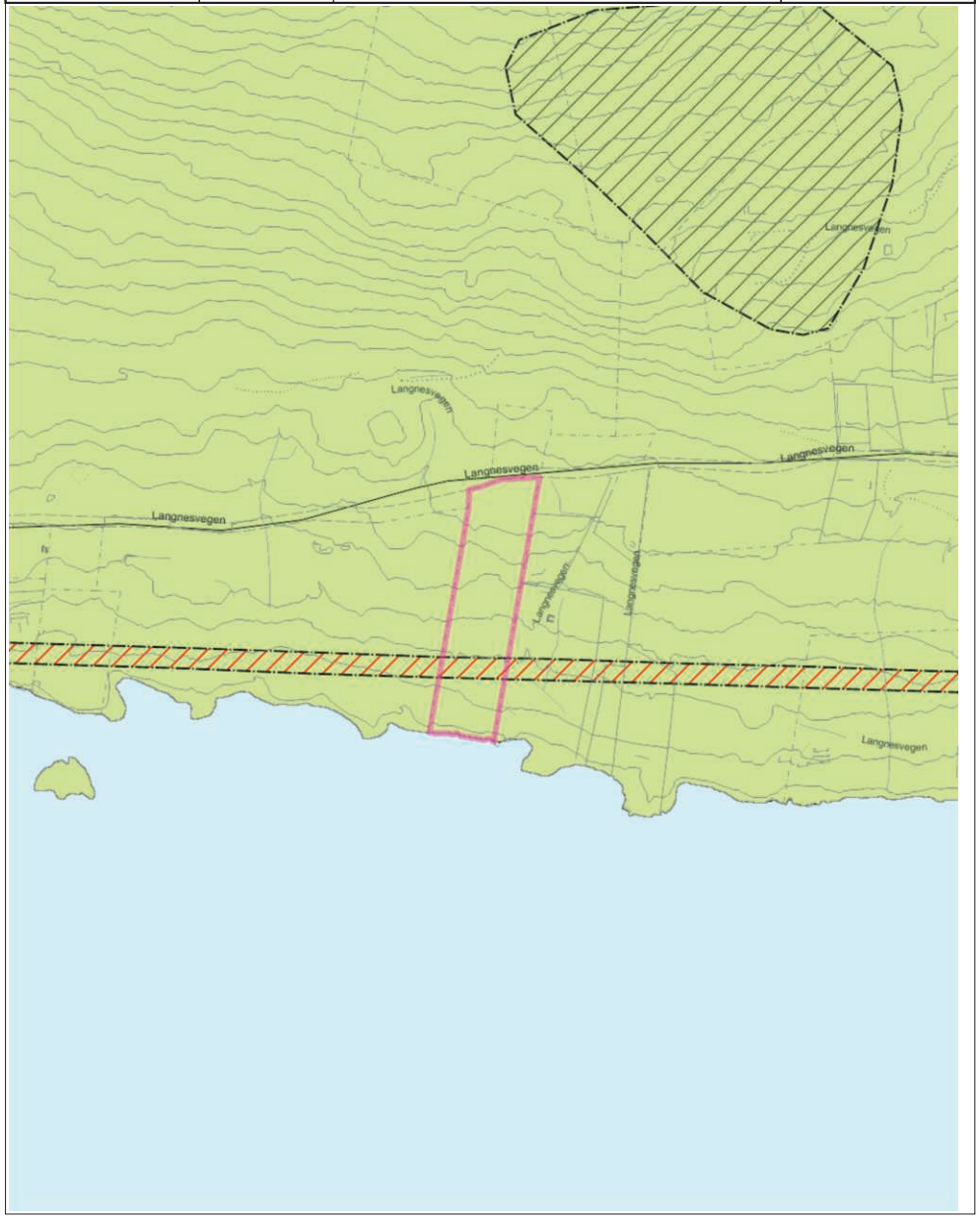
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 554	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langnesvegen 93 6260 SKODJE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Loddrett mur
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kanal og grøft
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Grense for angitt hensynsoner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Privatveg gatenavn..
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Innsjøkant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Sti
- Eiendomsgrense generert
- Frittstående mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Elv og bekk
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grense for arealformål
- Bevaring kulturmiljø
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

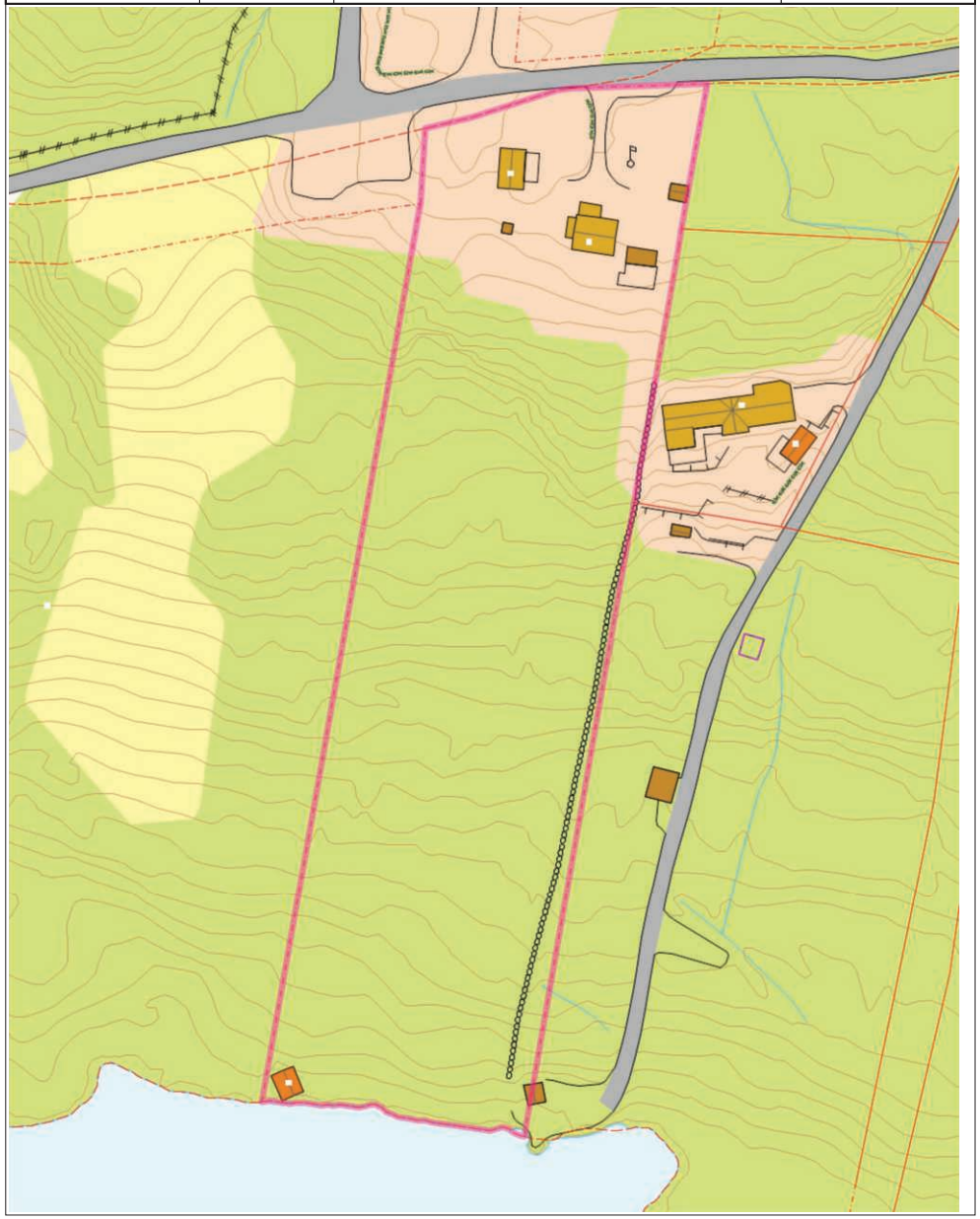
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 554	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langnesvegen 93 6260 SKODJE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningspunkt
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Veg
- Innsjøkant
- Anleggsområde
- Skog
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Fritidsbolig
- Høydekurve 1m Ålesund
- Innsjø
- Bebygd område
- Annet
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Steingjerde
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Dyrka mark

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg
Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

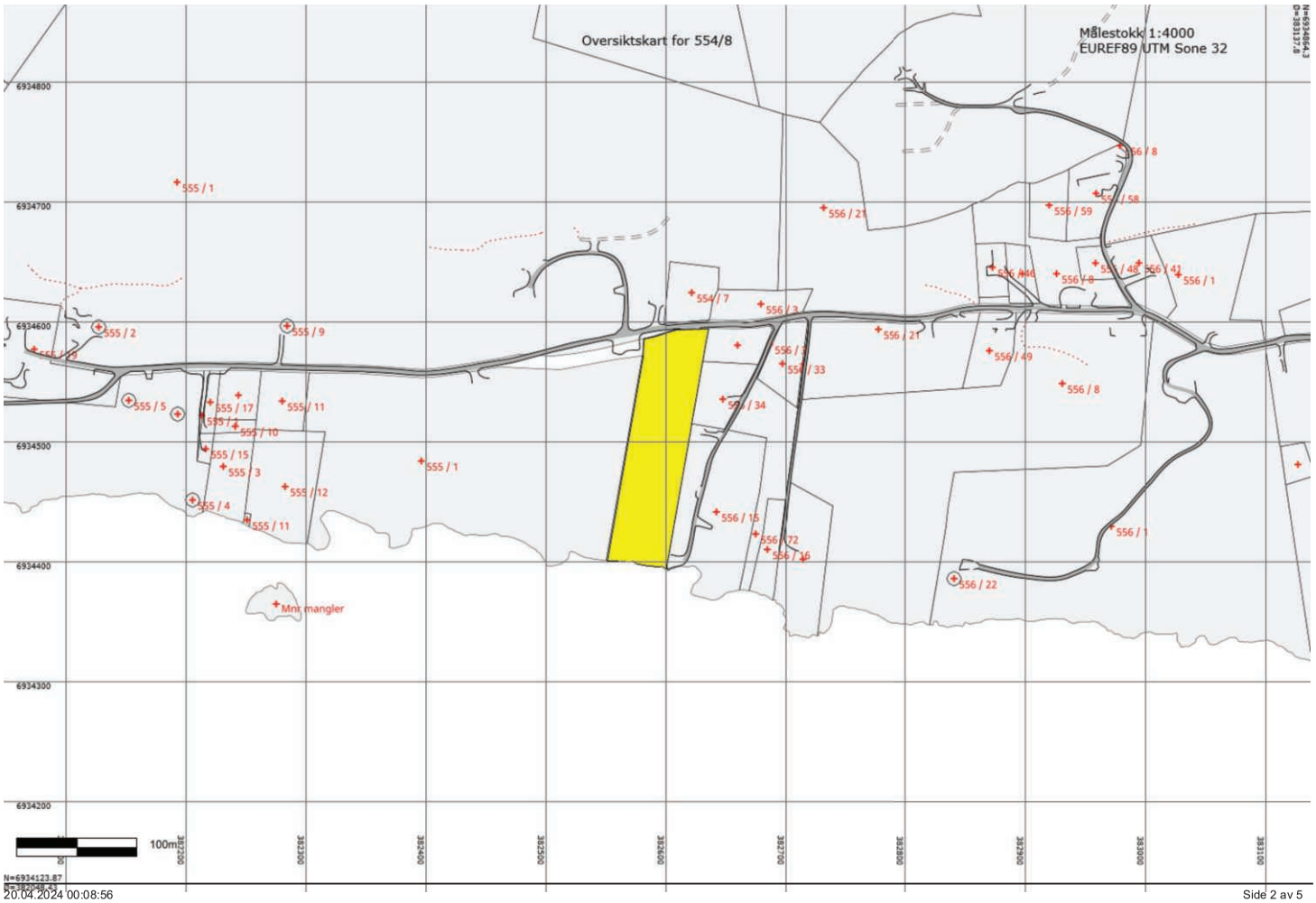
Matrikkelkart

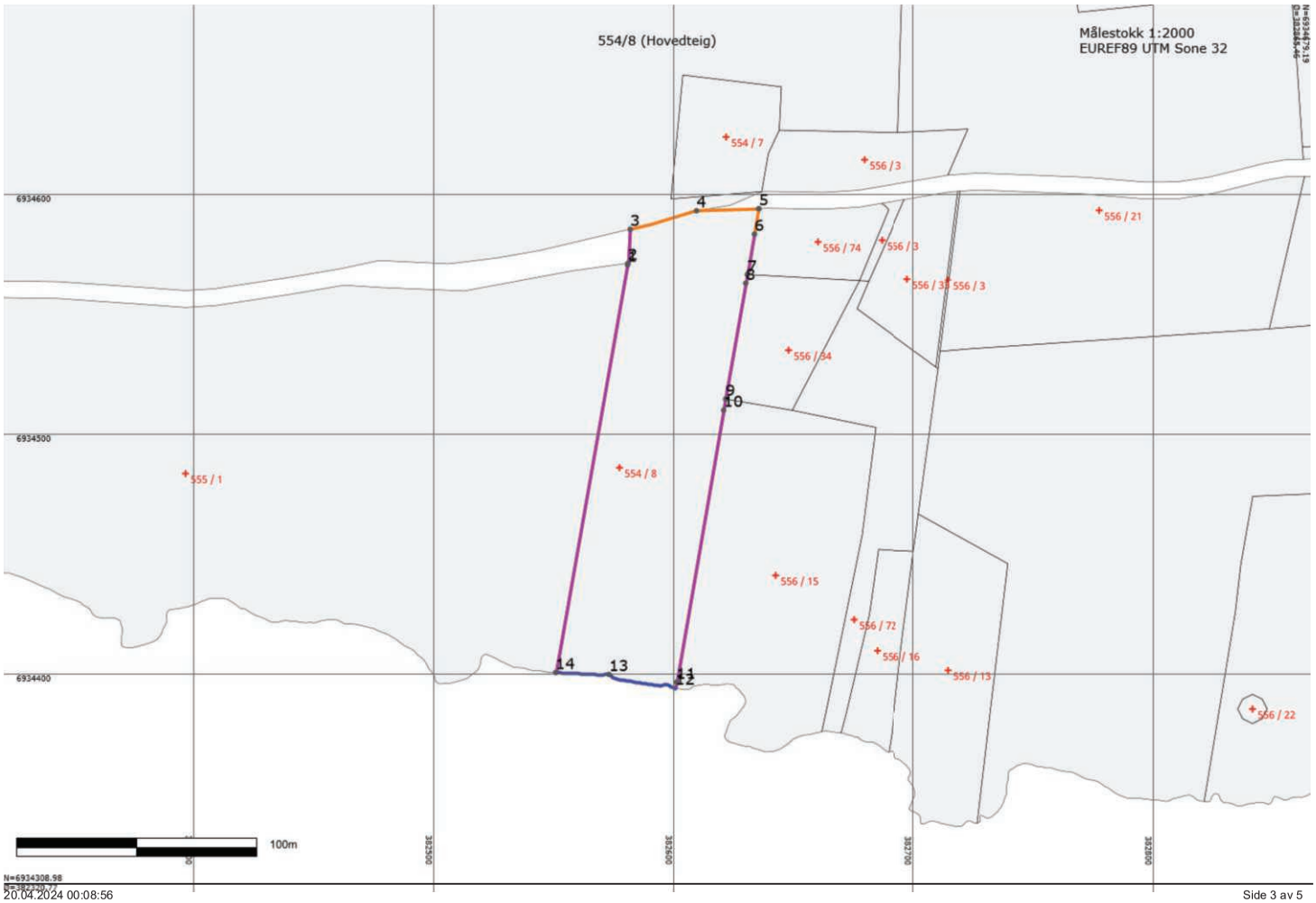
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**554**	**8**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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

62





20.04.2024 00:08:56 Side 3 av 5

63

Areal og koordinater

Areal: 9835,30 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6934486,03 Øst: 382577,42

Ytre avgrensning

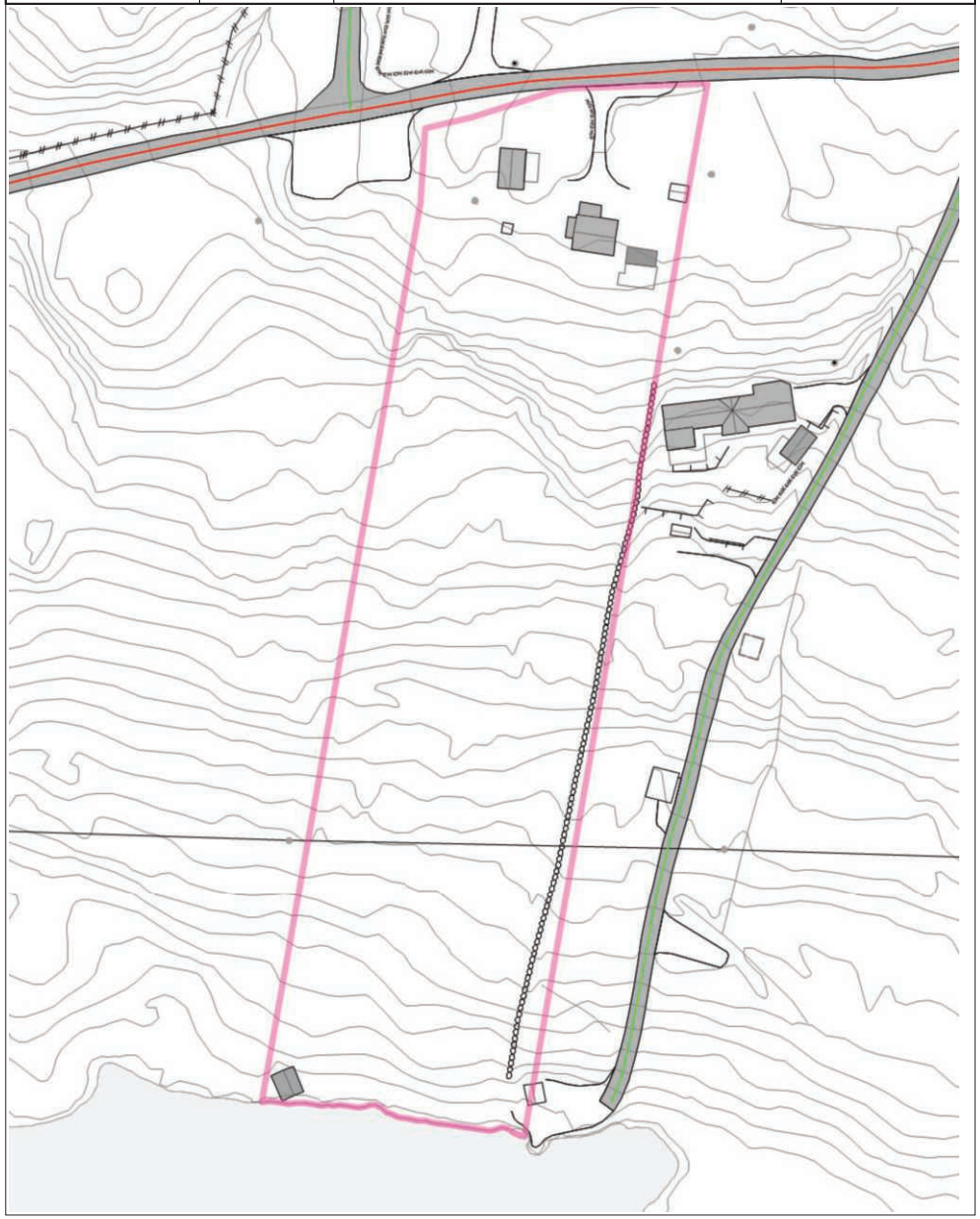
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6934570,60	382580,77	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			0,69	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
2	6934571,28	382580,89	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			14,24	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
3	6934585,48	382581,85	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			28,73	Vegkant	Papirkopi	500	
4	6934593,20	382609,48	Ikke spesifisert	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			26,00	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	500	
5	6934594,04	382635,47	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			10,75	Ikke hjelpelinje		500	
6	6934583,45	382633,63	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			17,17	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
7	6934566,55	382630,63	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,60	Ikke hjelpelinje		200	
8	6934563,00	382630,00	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200	
			49,08	Ikke hjelpelinje	skjerm	200	
9	6934514,64	382621,59	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,71	Ikke hjelpelinje		200	
10	6934510,00	382620,79	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200	
			115,09	Ikke hjelpelinje	skjerm	200	
11	6934396,60	382601,12	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			2,51	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
12	6934394,13	382600,68	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			28,91	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	70	
13	6934399,82	382573,04	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			22,56	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	70	
14	6934400,64	382550,76	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 554	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langnesvegen 93 6260 SKODJE, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Steingjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kanal og grøft
- Garasje, carport og uthus
- Kjøreveg
- Mast
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kanal og grøft
- Takoverbygg
- Veg
- Eiendomsteig
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Innsjøkant
- Fritidsbolig
- Innsjø

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum · Slamavskiller · Slamavskiller · Sluk · Sluk

AvløpFelles · Drensledning · Overvannsledning · Spillvannsledning · Trekkrør

Vannledning · Datakabel · Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

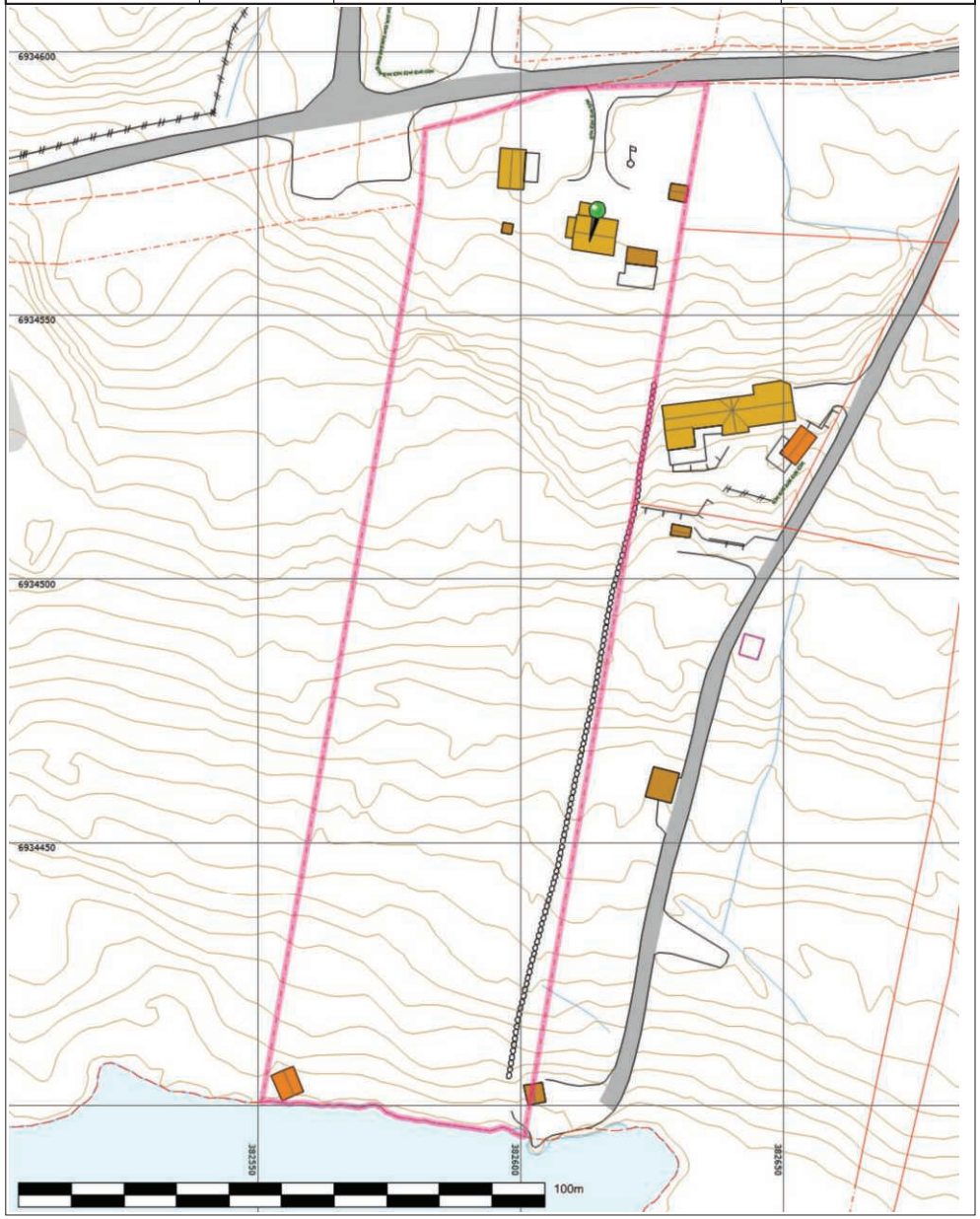
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 554	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langnesvegen 93 6260 SKODJE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Innsjø
- Eiendomsteig
- Anleggsområde

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

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Utskrift av leilighet

Eiendom

GnrBnr/Delnr	554.8.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Langnesvegen 93	Ant. leiligheter	1
Eier	Ristesund Inger Johanne	Gruppe	

Rute

Rute	Engsetbrua - Skolevegen
Bydel	Skodje Nord
Distikt	Tilsyn
Tilsynsgruppe	

Leilighet H0101

Oppgang	0	Navn	Ristesund Inger Johanne	Siste tilsyn	16.02.2022
Beskrivelse	Anbefaler service på slokkemiddel.	Adresse	Langnesvegen 93	Feier	
		Postnr	6005	Status	
		E-post		Hyppighet	48
		Telefon		Neste tilsyn	16.02.2026

Utført tilsyn

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
05.04.2018	desu	Utført		Anbefaler service på slokkemiddel.
16.02.2022	miwe	Avvist		Anbefaler service på slokkemiddel.

Avvik - åpne

Dato	Kode	Grad	Merknad
16.04.2018	35	0	Avstanden mellom ildstedets ytterpunkt og brannmurlist skal være min.300mm
16.04.2018	37	0	Røykrør stikker for langt inn i skorsteinen.
16.04.2018	32	0	Gulvet foran ildstedet skal beskyttes med en ubrennbar plate på min. 300mm
16.04.2018	31	0	Ildstedet skal være plassert minst 100mm ut i fra brannmuren.

Brannsikring

Type	Antall	År	Merknad
Røykvarsler	4		
Pulver 6 kg	1		

Ildsted

Plassering	Fabrikant	Type	Brensel

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	554.8.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Langnesvegen 93	Ant. leiligheter	1
Eier	Ristesund Inger Johanne		

Rute

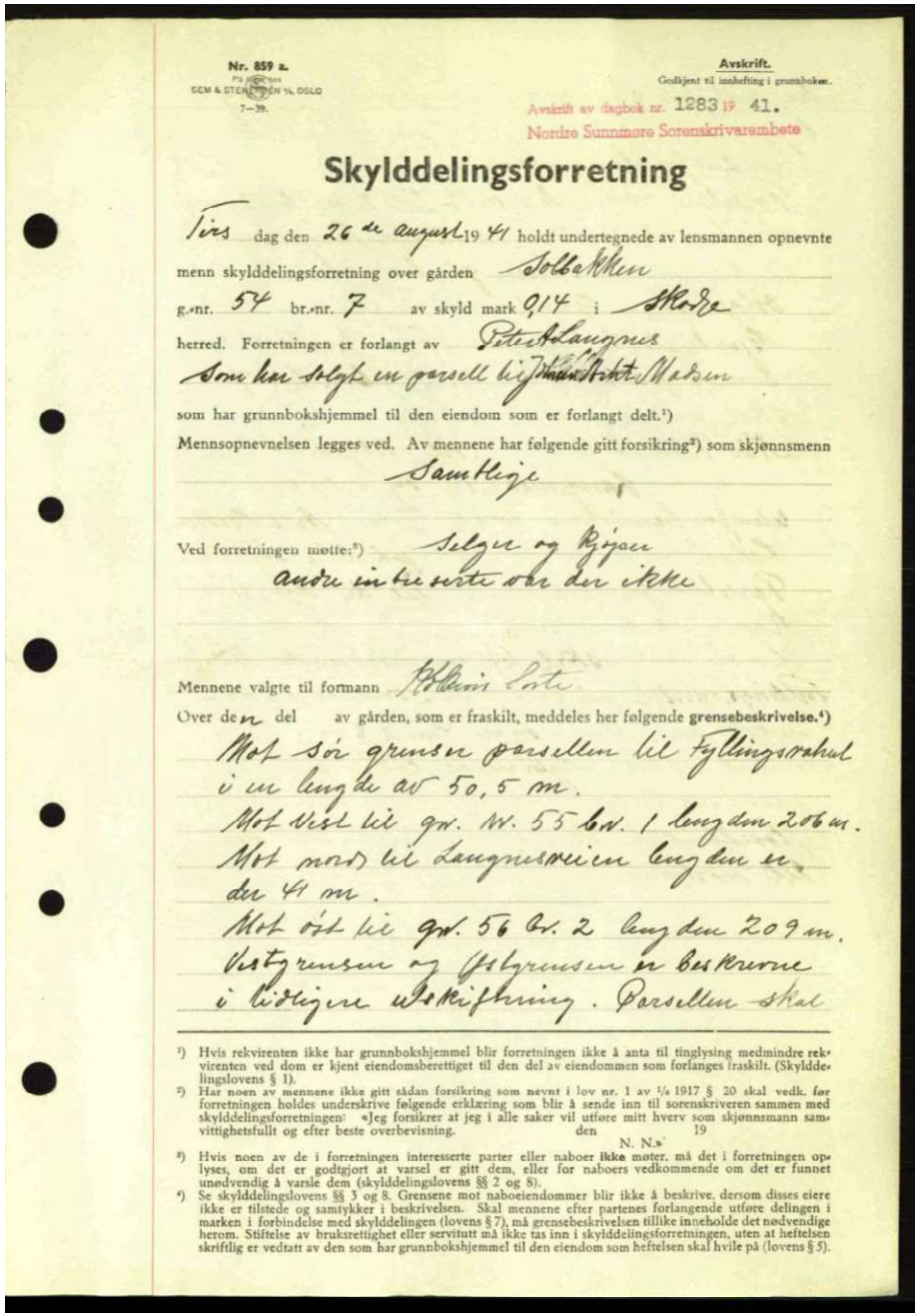
Rute	35
Bydel	Skodje
Distikt	Skodje Nord
Tilsynsgruppe	Tilsyn

Skorstein - ID 16596

Tatt i bruk	16.04.2018	Ant.løp	1	Siste feiing	16.02.2022	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	24
Type		Uttak av sot	U. Etg	Merknad		Neste feiing	16.02.2024
Varenr		Dimensjon	9"				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
07.05.2018	stst	Ikke utført		
17.06.2020	VB	Ingen hjemme		
16.02.2022	miwe	Avvist		



Nr. 859 a.
GEM & STENERSEN A/S, OSLO
7–39.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboken.

Avskrift av dagbok nr. 1283 19 41.
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Skylddelingsforretning

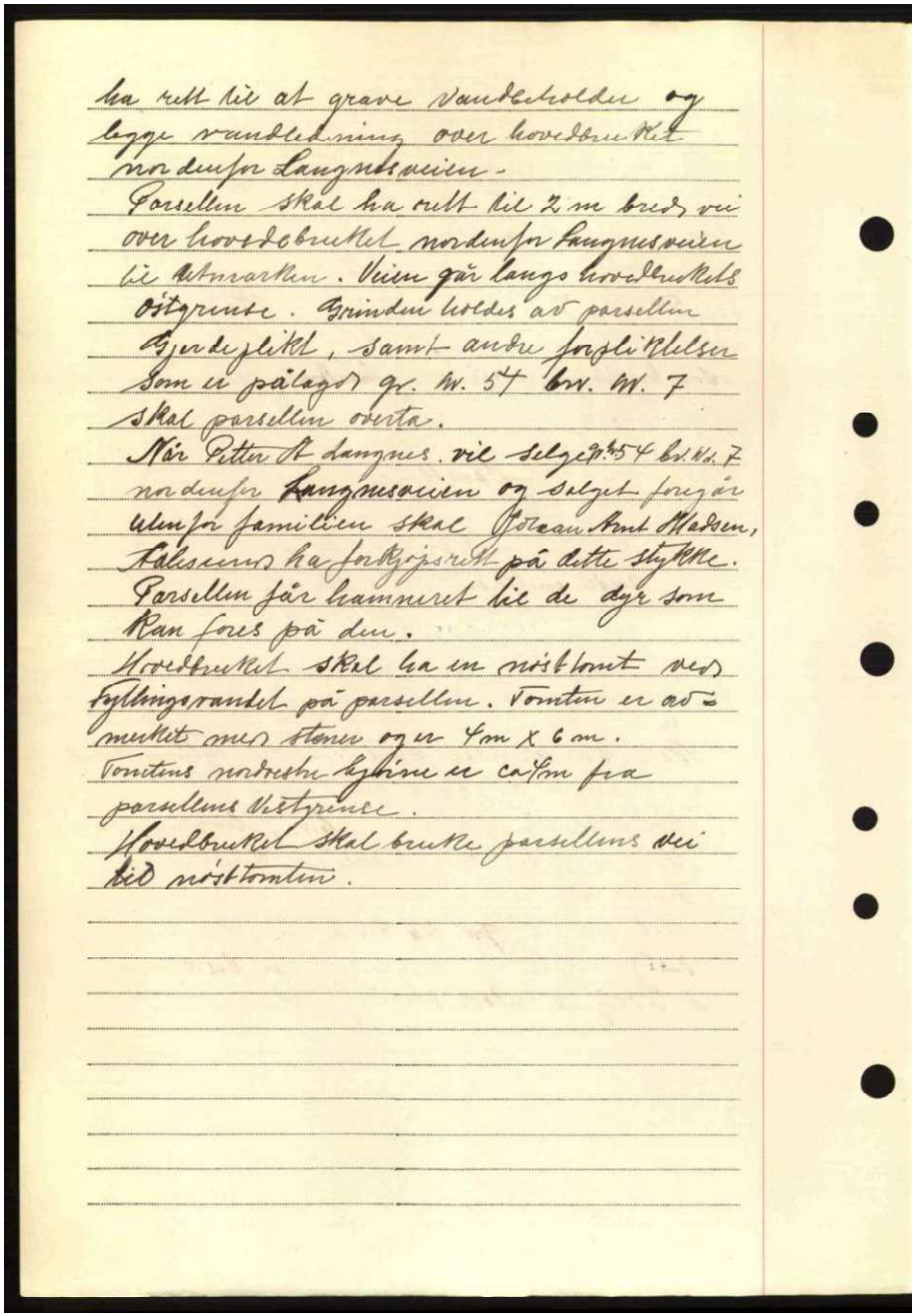
Tirs dag den 26 de august 19 41 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Solbakken
g.nr. 54 br.nr. 7 av skyld mark 9,14 i Skodje herred. Forretningen er forlangt av Peter A Langnes
Som har solgt en parsell til Kristian Andr Nadsen
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Selger og Kjøper
andre interesserte ble ikke

Mennene valgte til formann Kristian Soltvedt

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])
Mot sør grenser parsellen til fyllingsrabbet i en lengde av 50,5 m.
Mot vest til gnr. 55 br. 1 lengden 206 m.
Mot nord til Langnesveien lengden er der 41 m.
Mot øst til gnr. 56 br. 2 lengden 209 m.
Vestgrensen og østgrensen er beskrevne i tidligere beskrivning. Parsellen skal

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[2]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



ha rett til at grave vannledningen og legge vannledning over hovedbruket nordenfor Langnesveien.
Parsellen skal ha rett til 2 m bredt vei over hovedbruket nordenfor Langnesveien til utmarken. Veien går langs hovedbrukets østgrense. Grunnen holdes av parsellen gjerdepliktig, samt andre forpliktelser som er pålagt gr. nr. 54 br. nr. 7 skal parsellen overta.
Når Petter A Langnes vil selge gnr. 54 br. nr. 7 nordenfor Langnesveien og selget forlater denne familien skal Johannes Kristian Nadsen, Kåsseens ha forkjøpsrett på dette stykke.
Parsellen får hammeret til de dyr som kan føres på den.
Hovedbruket skal ha en nisttomt ved fyllingsrabbet på parsellen. Tomten er avmerket med stener og er 4 m x 6 m.
Tomtens nordvestre hjørne er ca 5 m fra parsellens vestgrense.
Hovedbruket skal bruke parsellens vei til nisttomten.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Dyrkning og Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 10 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 40 øre

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Sollia

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Kolaun Sorte skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kolaun Sorte Ivar Langseth Magnus Ytrøy.
Kjøper Sælger
Johan Bent Madsen. Peter Langseth.
Lilly Langseth.

66

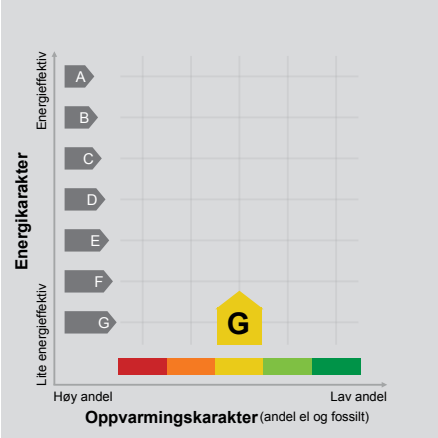
Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. br.nr.

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	554
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180294031
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	fb20cd5f-6ffe-4e91-8f7e-3eed668ad776
Dato	22.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse:
Postnummer:
Sted:
Kommune: Ålesund
Bolignummer:
Dato: 22.05.2024 11:04:41
Energimerkenummer: fb20cd5f-6ffe-4e91-8f7e-3eed668ad776

Kommunenummer: 1508
Gårdsnummer: 554
Bruksnummer: 8
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180294031

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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. Montér 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16240080 / Sunniva Østigård, tlf. 917 73 444
Langnesvegen 93/95, 6260 Skodje.
Gnr. 554, Bnr. 8, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16240080
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.03.2025

Sunniva Østigård
Eiendomsmegler

917 73 444
sunniva.ostigard@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no