notar



SKODJE

Skodjevegen 416

Leilighet | BRA-i/BRA Total 87/92 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 3 191 090,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Skodjevegen 416, 6260 SKODJE
Prisantydning	Kr 3 100 000,-
Omkostninger	Kr 91 090,-
Totalpris	Kr 3 191 090,-
Fellesutgifter	Kr 3 614,-
BRA-i/BRA Total	87/92 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2015
Soverom	1
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	27
Vedlegg	49
Budskjema	127

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

ole@notar.no
928 06 440

Hei!
Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg.
Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner.
Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene.
Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.
Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!

Velkommen til Skodjevegen 416

Notar ved Ole Walderhaug har gleden av å presentere Skodjevegen 416 – En flott og romslig 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet midt i Skodje sentrum.

Leiligheten har en praktisk planløsning som består av entré, to boder, bad, vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, sørvestvendt terrasse på ca. 19 m². Her kan du nyte gode solforhold, flott utsikt og hyggelige uteområder. Terrassen er delvis takoverbygd, noe som gir ekstra fleksibilitet.

Det medfølger parkeringsplass i felles parkeringshus med mulighet for elbillader, samt ekstern bod på ca. 5 m².

Leiligheten ligger i et veletablert sameie midt i Skodje sentrum, med gangavstand til alle servicetilbud og kort vei til flotte turområder, skiløyper og øvrige fritidsaktiviteter.



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skodje sentrum, på sørsiden av Skodjevegen (fv. 667), i et område med eneboliger, flermannsboliger og næringsbebyggelse. Objektet ligger sentrumsnært, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig fra boligen. Skodje sentrum holdeplass med linje 16, 17, 210, 230, 237 og 238 ligger 0.2 km unna, oppgitt til 2 min. Ålesund Lufthavn, Vigra ligger 37 min unna.

For barnefamilier er det kort vei til både barnehager og skoler. Prestemarka barnehage ligger 0.9 km unna, oppgitt til 11 min, Skodje barnehage ligger 1.2 km unna, oppgitt til 15 min, og Plassebakken barnehage ligger 2 km unna, oppgitt til 3 min. Skodje barneskole ligger 1.4 km unna, oppgitt til 16 min, og Skodje barne- og ungdomsskole ligger 1.3 km unna, oppgitt til 15 min. Spjelkavik videregående skole ligger 19 km unna, oppgitt til 18 min, og Borgund vidaregåande skole ligger 19.3 km unna, oppgitt til 19 min.

Daglige servicetilbud finnes i nærområdet. Kiwi Skodje med PostNord ligger 0.2 km unna, oppgitt til 2 min, og Coop Extra Skodje med Post i butikk og PostNord ligger 1.1 km unna, oppgitt til 12 min. AMFI Moa ligger 19 min unna, og Apotek 1 Digerneset ligger 8 min unna.

Området byr også på gode fritids- og aktivitetstilbud. Skodje sandvolleyballbane ligger 0.7 km unna, oppgitt til 8 min, kunstgrasbane ved Skodje stadion ligger 1 km unna, oppgitt til 12 min, og Sporty Ålesund Skodje ligger oppgitt til 5 min. Nabolaget har Turmulighetene Nærhet til skog og mark 92/100.

Nabolaget Skodjevåg/Skodje indre er vurdert av 39 lokalkjente og er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre. Opplevd trygghet er vurdert til 86/100, og naboskapet til 72/100.

Adkomst

Enkel adkomst fra 40-sonen som går gjennom Skodje sentrum. Det er parkeringskjeller hvor det går heis opp til etasjen leiligheten ligger i. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved annonsert visning.

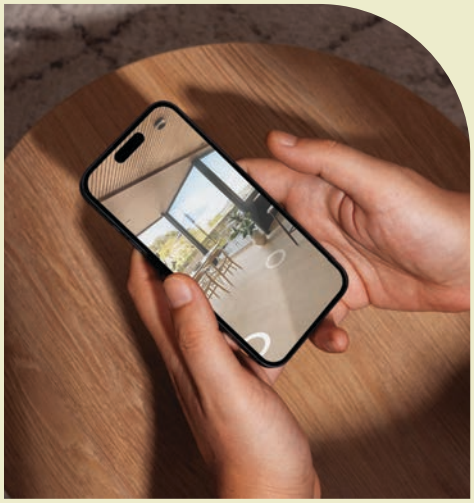
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

































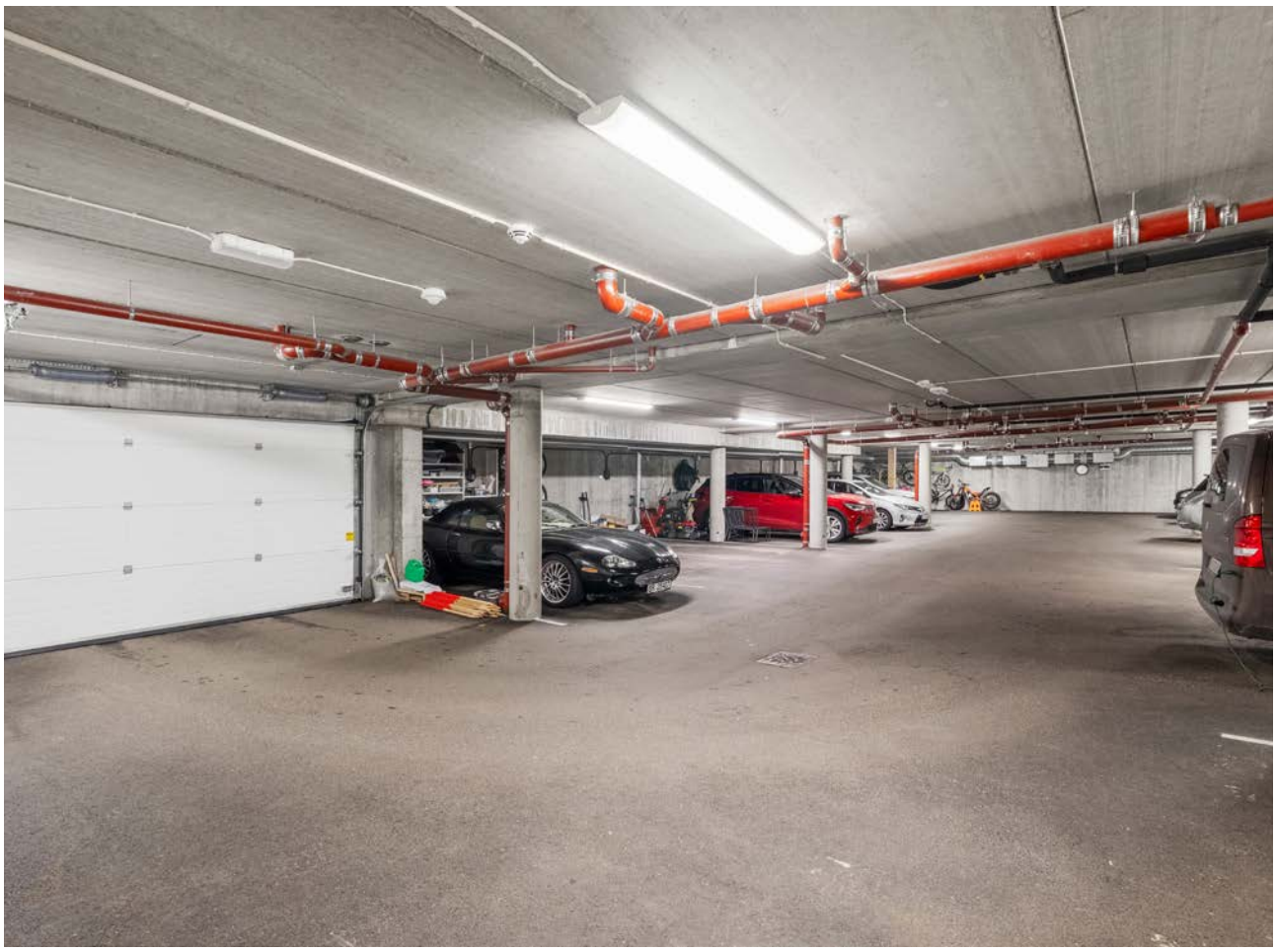




















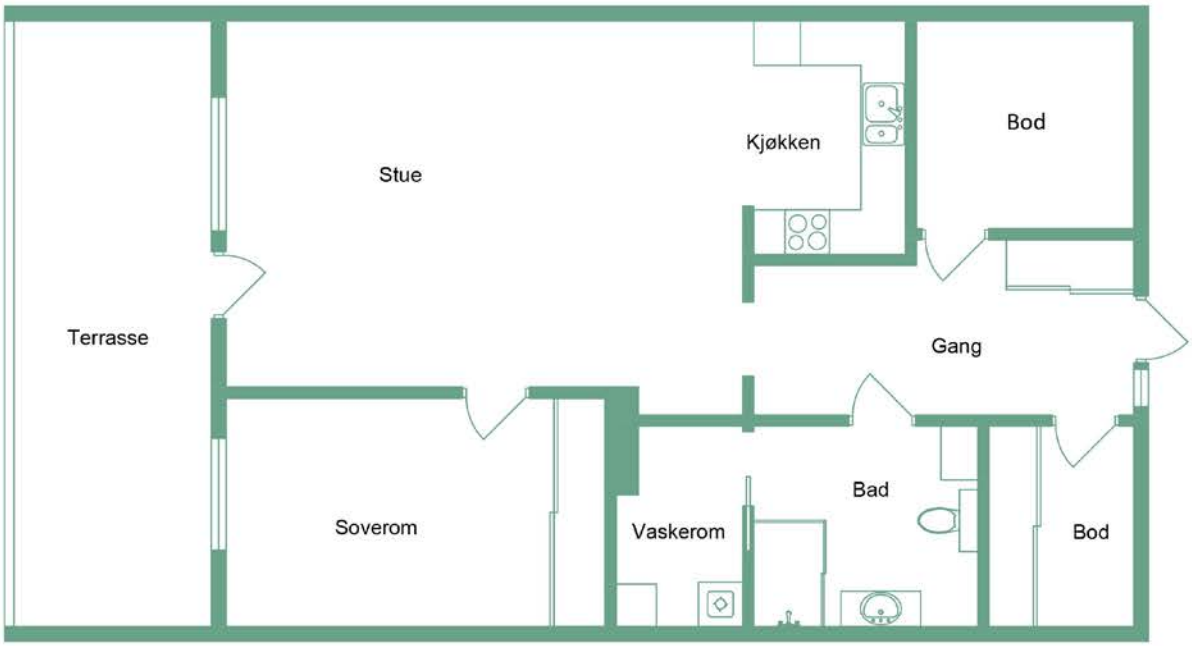






Skodjevegen 416

Plantegning



Skodjevegen 416

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Skodjevegen 416

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Skodjevegen 416, 6260 SKODJE

Oppdragsnummer
2-0221/26

Selger
Bobestyrer Adv. Christian Garmann

Matrikkel
Gårdsnummer 521, bruksnummer 473, seksjonsnummer 2, ideell andel 1/1 i Sameiet Korsveggarden Terrasse med orgnr.: 915355692 i Ålesund kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
B

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 1.871 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten har skrånende terreng med fall mot sørvest og er opparbeidet med parkeringskjeller og utendørs parkering. Eiendommen er felles med de andre seksjonseierne.

Solforhold
Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

Sameiebrøk
87/1219

Takst
Tilstandsrapport datert 03.11.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

Byggeår
2015

Byggemåte
Boligen er fra 2015, og det er registrert enkelte forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak.

Boligen ligger i 1. etasje og har utsikt mot sørvest. I fellesareal, i samme etasje som leiligheten ligger, så er det en bod som tilhører leiligheten. I underetasjen er det en felles garasje og det er opplyst at leiligheten har oppstillingsplass i denne.

UTVENDIG
Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som sameiet eier og håndterer i fellesskap. Seksjonen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle seksjonen, med mindre annet er presisert i vedtektene, og Artikon har mottatt og kontrollert disse. Utskifting av vinduer og ytterdører er sameiet sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på yttervegg, vinduer, dører og veranda/terrasse som berører aktuell seksjon.
Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2- lags isolerglass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i tre som er aluminiumsbelagt med 3-lags isolerglass.
Veranda av betong, belagt med betongfliser. Rekkverket er av aluminium.
Det er heis mellom etasjene.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
• Kledningsbordene ligger nærme veranda.

Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
• Belistningen ligger ned i beslaget, og det er tegn på at malingen har sprukket opp.

Utvendig - Ytterdører
• Det mangler beslag under terrassedøren.

Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
• Det er observert noe mose på verandaen, hovedsakelig under kledningen mot yttervegg.

Utvendig - Andre utvendige forhold
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad/kostnadsestimat for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 05.11.2026 (utdrag):

Er det dødsbo?
Svar: Ja.
Avdødes navn: Jostein Vågsholm.

Er det salg ved fullmakt?
Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Nei.

Tilleggskommentar: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

GJELDENDE REGULERING
Eiendommen ligger i et regulert område og omfattes av følgende reguleringsplaner:
• Reguleringsplan for Skodje sentrum, vedtatt 28.11.1991.
• Reguleringsplan for miljøtiltak i Skodje sentrum – mindre vesentlig endring, vedtatt 10.05.2005.
• Reguleringsplan for del av gnr. 12 bnr. 1 – Skodje sentrum, vedtatt 27.02.2012.

Eiendommen er i henhold til planene regulert til følgende formål:
• Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.
• Annen veggrunn.

KOMMUNEDELPLAN
I henhold til kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029, vedtatt 14.03.2019, så ligger eiendommen i et område avsatt til følgende formål:
• Boligbebyggelse - Nåværende.

Området sørvest for eiendommen ligger innenfor hensynssone flomfare.

BEBYGGELSESPLAN
Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID
Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen: I henhold til Kommunedelplan for E39/E136 Brusdalen-Vestnes kommunegrense med PLANID: 2022000973, ble det lagt opp til nytt forslag på vei mellom Digneresskifte til Ørskogfjellet. Ved årsskiftet 2022-23 la Statens vegvesen ut et planprogram for kommunedelplanen for ny E39/E136 Digernesskiftet–Ørskogfjellet til høring. I løpet av høringsperioden i 2023 kom det inn forslag til nye veglinjer, som nå er inkludert i planprogrammet og sendt til høring hos regionale myndigheter og interesserte organisasjoner. De nye linjeforslagene, kalt M2, N2, D1.3, og H1+J2, er kostnadsberegnet basert på 2021-verdier for sammenlignbarhet. Spesielt er linjeforslag M2 ment som et alternativ til å unngå at den nye europaveien går gjennom Solnørdalen.

PLANFORSLAG
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 30.10.2026.

OMRÅDEANALYSE
I henhold til vedlagte Områdeanalyse datert 03.11.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Risiko:
• Radonutsatt område.

Vær oppmerksom:
• Støysoner.

Ikke oppdaget på eiendommen:
• Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred.
• Aktsomhetsområder for snøskred.
• Aktsomhetsområder for steinsprang.
• Flomfaresoner.
• Forurenset grunn.
• Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner.
• Kulturminner - SEFRAK-bygninger.
• Kvikkleire 19.10.2026.
• Skredfaresoner 23.10.2026.
• Stormflo 06.10.2026.

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør områdeanalyse. Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i områdeanalysen og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i områdeanalysen, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN
Utsnitt av reguleringsplan, kommunedelplan samt område-analyserapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.

Oppvarming
Til oppvarming har boligen Nibe avtrekksvarmepumpe med forvarming av uteluften og integrert vv-bereder. Det er varme i gulv på bad og vaskerom.
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.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Sameie har fibernett fra Tafjord Connect.

Parkeringsforhold
Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjehus. Plassen er nummer 3.

Det er lagt til rette for innstallering av elbil-lader på parkeringsplassen. Innstallering av elbil-lader må dekkes av egen kostnad.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.
Vegen skal fungere som en felles veg, der drift og vedlikehold utføres av alle som har tomt innenfor planområdet. Vegen opparbeides ikke i kommunal standard.

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et etablert område med enebolig og konsentrert bebyggelse i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Prestemarka barnehage - 11 min
Skodje barnehage - 15 min
Plassebakken barnehage - 3 min

Skoler
Skodje barneskole (Barneskole) - 16 min
Skodje barne- og ungdomsskole (Ungdomsskole) - 15 min
Spjelkavik videregående skole (Videregående skole) - 18 min
Borgund vidaregåande skole (Videregående skole) - 19 min

Sport og trening
Skodje sandvolleyballbane - 8 min gange
Kunstgrasbane ved Skodje stadion - 12 min gange
Sporty Ålesund Skodje - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
Skolekrets 17 - Skodje.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplasser på begge sider av veien like utenfor boligen.

Adgang til utleie

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.
Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.
Ved utleie av eierseksjonen skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets foretningsfører, med opplysninger om hvem som er leietaker.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

LEILIGHET
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg på gnr. 21, bnr. 473 (Korsveggarden Terrasse), datert den 08.05.2015.

Kopi av ferdigattesten følger vedlagt i prospektet. Kopi av byggesøknad, rammetillatelse og igangsettingstillatelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - LEILIGHET
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boden mot nordøst er opprinnelig inntegnet med vindu på tegningene. Vinduet er ikke etablert, og endringen er ikke omsøkt/godkjent.

Boden mot nordvest var opprinnelig inntegnet som en del av naboleiligheten, men er i dag implementert i leiligheten som selges. I e-post mottatt fra Ålesund kommune den 11.11.2026, så skriver de følgende: "I vedtak 144/13 er det vist til at det er tegningene journalført 16.07.2013, datert 01.02.2013, som er godkjent. Det ble senere sendt inn reviderte tegninger i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse 1 (IG1). Tegningene er datert 07.10.2013 og innstemplet 08.10.2013. Det fremgår imidlertid ikke av IG1 hvilke tegninger som er behandlet, og det er derfor ikke avklart om de reviderte tegningene er godkjent.

Ved søknad om igangsettingstillatelse 2 (IG2) ble det sendt inn branntegninger og skjema med boligspesifikasjon. Disse dokumentene er oppført i vedtaket, men det foreligger ikke grunnlag for å fastslå at de reviderte tegningene fra 07.10.2013 dermed også er godkjent.

Det anbefales derfor å sende inn søknad til kommunens byggesaksavdeling for å få avklart og eventuelt godkjent de aktuelle endringene etter plan- og bygningsloven.

Det fremgår videre at seksjoneringen fra 2015 er basert på tegningene datert 01.02.2013. På bakgrunn av dette anbefales det også å gjennomføre reseksjonering."

Det foreligger dermed tegninger som viser at boden mot nordvest er inntegnet som en del av leiligheten. Tegningene er imidlertid ikke formelt godkjent, jf. ferdigattesten. På bakgrunn av foreliggende dokumentasjon er det ikke påvist at det foreligger brudd på brannskillet mellom

leilighetene. Det anbefales likevel å sende inn oppdaterte byggetegninger til kommunen for godkjenning, samt å gjennomføre reseksjonering.

VIKTIG INFORMASJON
Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Radonmåling

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. I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10) eller nyere skal det ikke gis ferdigattest av kommunen uten at slikt arbeid er dokumentert, herunder radonforebyggende tiltak. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroller utført. Det er forelagt ferdigattest på bygget.

Radon er en helsefarlig, 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 2010.

Innhold

LEILIGHET:
BRA-i 87 kvm: Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom og 2 boder

BOD:
BRA-e 5 kvm: Bod

TERRASSE
TBA 19 kvm: Terrasse og balkongareal

LOVLIGHET - LEILIGHET
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boden mot nordøst er opprinnelig inntegnet med vindu på tegningene. Vinduet er ikke etablert, og

endringen er ikke omsøkt/godkjent.
Boden mot nordvest var opprinnelig inntegnet som en del av naboleiligheten, men er i dag implementert i leiligheten som selges. Se punkt under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

INFORMASJON
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

Standard

INNVENDIG
Gulvet er av parkett. Vegger og himling har malte, glatte flater.
Innvendige dører er malte, glatte dører. Døren inn til den ene boden har glassfelt. Det er etasjeskiller av betong.

VÅTROM
Badet er fra byggeåret. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Vaskerommet er fra byggeåret. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er opplegg for vaskemaskin, kombinert ventilasjonsaggregat og varmtvannsbereder, samt vannfordelerskap.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør
- Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvarmepumpe (Nibe F470) plassert på vaskerommet. Anlegget trekker brukt luft ut fra boligen, for eksempel fra våtrom og kjøkken, og gjenvinner varmen til oppvarming av varmtvann. Tilluft kommer via ventiler, som tilføres ved hjelp av at det dannes undertrykk.
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i boden.
- Det er montert røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter
• Det ble observert små insekter i sluket på badet ved inspeksjon under slukristen. Insektene forsvant da det ble belyst med lommelykt. Dette kan indikere forekomst av fuktkrevende insekter, som for eksempel sølvkre.

Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
• Sluket midt i rommet er ikke rengjort og fremstår noe tilsmusset.
Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
• Sluket er ikke rengjort og fremstår noe tilsmusset.

Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
• Ved funksjonstesting hadde ikke ventilator tilstrekkelig avtrekk.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er foretatt én fuktmåling. Det er nyttet samme hull som hullboring mot badet. Vaskerommet har ikke våtsone og det er foretatt hullboring fra rommet. Det ble målt 8,5 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%
Det er ikke bruksvannsone på vaskerommet og tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Elektrisk anlegg
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse.
• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

Branntekniske forhold
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er ikke mottatt samsvarserklæring for den elektriske installasjonen.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 87 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 92 m²
TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:
BRA-i: 87 m² Entré, 2 boder, bad, vaskerom, stue/kjøkken og soverom.
BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
19 m² Sørvestvendt terrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I fellesareal, i samme etasje som leiligheten ligger, så er det en bod som tilhører leiligheten.

I underetasjen er det en felles garasje og det er opplyst at leiligheten har oppstillingsplass i denne.

Det er heis mellom etasjene.

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som sameiet eier og håndterer i fellesskap.

Utskifting av vinduer og ytterdører er sameiet sitt ansvar.

Eiendommen er felles med de andre seksjonseierne.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

LOVLIGHET - LEILIGHET
- Boden mot nordøst har på tegninger et vindu ut mot gangen. Dette vinduet er ikke der i dag. Boden mot nordvest i leiligheten er på tegning en del av naboleilighet og tilhører ikke aktuell leilighet på søknadstegningene.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 08.05.2015.

Anbefalinger:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.
Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 100 000,-

Verditakst

Kr 3 100 000,-

Kommunale avgifter

Kr 10 029,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vanngebyr og avløpsgebyr.

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Avgiften i Ålesund kommune fordeles normalt over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Til informasjon så kan man på kommunens hjemmeside logge seg inn på "Min Eiendom" å endre fakturahyppighet til eksempelvis månedlig fakturering dersom det er ønskelig.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Eiendomsskatt

Kr 5 294,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir normalt fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Felleskostnader
Kr. 3 614,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer følgende:
- Forsikring bolig.
- TV/internett.
- Renovasjon.
- Brøyting.
- Felles strøm/nettleie.
- Plenklipping.
- Vedlikehold.
- Brannalarm.

Innbetaling av felleskostnader skjer den 1. hver måned.

Det er planlagt å endre felleskostnadene den 01.05.2027. Felleskostnadene skal økes i henhold til KPI.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi - Primær
Kr. 945 620,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 782 479,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Omkostninger
kr. 3 100 000,- (Prisantydning)

---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 77 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 91 090,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 191 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA
2015/328960-2/200 16.04.2015 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/1219

2020/214289-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 00:00
Tidligere:
KNR: 1529 GNR: 21 BNR: 473 FNR: 0 SNR: 2

2024/203991-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 521 BNR: 473 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
2020/2590084-1/200 12.06.2020 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 483 FNR: 0 SNR: 1 - 8
Gjelder tilkomst til parkering på carporttak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Eier av 521/483 (hjemmelshaver) gir eier av 521/473 (rettighetshaver) i Ålesund kommune veirett over sin eiendom på nordside for tilkomst til parkering på carporttak.

Forvaltningsansvaret (drift og vedlikehold) fordeles mellom eierseksjonene. Korsveggarden Terrasse forvalter oversiden av betongdekke med tilhørende oppstøpkant, rekkverk og lys. Underside av dekke, samt bærestruktur (vegger & søyler) på underside forvaltes av Sameiet gnr. 21 bnr 483 i Skodje kommune.

Forsikringskostnad fordeles 50/50 mellom eierseksjonene 521/473 og 521/483.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato
10.11.2026

Forsikringsselskap
Storebrand

Polisenummer
48354727

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Korsveggarden Terrasse. Sameiet består av 11 boligseksjoner med parkeringskjeller og boder i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som utrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
ÅRSMØTE 2026
Siste sameiemøte ble avholdt den 12. april 2026

Innkomne saker:
Varmepumpene i bygget ble installert i 2015 og sørger for ventilasjon, oppvarming og varmtvannsproduksjon. Anlegget gjenvinner 50–70 % av varmen fra ventilasjonsluften. Forventet levetid er oppgitt til 12–18 år, mens kompressor og elektronikk har en forventet levetid på 10–15 år.

Det er inngått en årlig serviceavtale med Energisentrum, som gjennomfører kontroll av anleggene i samtlige leiligheter. Luftfiltrene bør skiftes omtrent hver tredje måned. Kostnaden for utskifting av en komplett varmepumpe er anslått til kr 165 000–175 000 inkl. arbeid. Det er opplyst om 5 års garanti på nye pumper.

Informasjon fra styret:
Noen beboere har hatt problemer med at gassalarmen på vaskerommet har blitt utløst uten at det har vært gasslekasje. Styreleder informerer om at gassalarmen på vaskerommet kan fjernes om en ønsker det. Varmegjenvinningsanlegget fra Nibe inneholder en så begrenset mengde propangass at det ikke er behov for gassalarm.

Lekkasje nordsiden:
Det kommer fortsatt i perioder inn små mengder vann nede i gangen utenfor den ene leiligheten. Dette skjer ved snøsmelting om våren og ved spyling av fasade. Dette er en pågående sak med Grindvik Bygg.

Ladding i garasje:
Fungerer greit med innkreving x 3 i året. Styreleder administrerer dette arbeidet.

Økning av fellesutgifter ihht prisindeksregulering:
Fellesutgiftene økes etter konsumprisindeksen med 3,6%. Styret sender ut informasjon om nytt beløp til alle boenhetene. Det nye beløpet trer i kraft fra 1. mai 2026.

Spiler på veranda:
Styret arbeider fortsatt med reklamasjonssaken etter det som trolig er frostsprengning av spiler på veranda til flere av leilighetene. Styreleder har vært i kontakt med advokaten til Huseiernes landsforbund, for å få hjelp i denne saken. Pågående sak.

Plenklipping:
2026 er trolig siste sesongen der den innleide har mulighet til å klippe plenene. Styret vil gjøre en ny vurdering av om robotklipperne er blitt gode nok til at vi kan gjøre oss nytte av en slik på tomten. Dette gjelder først og fremst at det er kommet klippere som greier å ta seg frem i skråningene. Pågående sak.

Innspill underveis i møtet:
Det kom innspill om å vurdere muligheten til å få fjernet det store treet som står tett inntil vår eiendom på vestsiden. Treet slipper store mengder løv som fyller takrenner på bygget, samt legger seg på plen mot vest og asfaltplass på nordsiden. Styret vil se nærmere på hvilke rettigheter vi har i denne saken og eventuelt ta det videre til nabo mot vest.

Det kom også innspill om å sjekke opp med heiskontrollør/leverandør hvordan en kan kjøre heisen manuelt ved en eventuell driftsstans med folk i heisen. Det ble gitt informasjon til noen av beboerne om dette da bygget var nytt, men her må det en oppdatering til. Styret vil undersøke med heiskontrollør.

Det blir informert om at displayet på restavfallstanken har løsnet. Styret sjekker hva som kan gjøres med dette og om det eventuelt er Ålesund kommune sitt ansvar og utbedre mangelen.

ÅRSREGNSKAP 2025
Driftsinntekter kr 474 824,-
Sum driftskostnader kr -536 689,-
Driftsresultat kr -61 865,-
Årsresultat kr -61 901,-

BUDSJETT 2026
Driftsinntekter kr 494 556,-

Sum driftskostnader kr -460 161,-
Driftsresultat kr 34 395,-

VEDLEGG
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere. Ved erverv for ny eier av eierseksjonen skal umiddelbart meldes til styret eller sameiets foretningsfører med opplysninger om hvem som er nye eier. For arbeid ed eierskifte kan sameiet, eller sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt.

Beboere må søke til styret om dyrehold. Seksjonseierne kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrehold ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal alltid føres i bånd i sameiets fellesareal. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes. Det er forbudt å mate fugler og dyr i fellesarealet, verandaer og svaleganger, da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus.

Vedtekter/Husordensregler
UTDRAG FRA VEDTEKTER:
Vedlikehold av bruksenheter
Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendige og utvendige vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra foreningstidspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet, samt elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikehold av fellesareal
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Sameiet vil eie og drifte fellesarealer, samt felles vann- og avløpsledninger. Styret er ansvarlig for nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Parkeringsplass.
Dersom beboere i sameiet med nedsatt funksjonsevne har behov for en annen parkeringsplass, må han/hun melde behovet skriftlig inn til styret. Styret vil utarbeide et forslag til løsning og kan ved behov pålegge en annen seksjon uten behov for tilrettelagt parkeringsplass å bytte parkeringsplass med vedkommende.

UTDRAG FRA HUSORDENSREGLER:
Veranda og terrasser
Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på verandaene som kan være til sjenanse for andre beboere eller som kan falle ned fra verandaene. Blomstekasser henges på innsiden av verandaene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboen.

Det er ikke tillat å endre på verandaer eller terrassens utsende, som levegger, maling eller andre installasjoner, uten godkjenning fra styret. Tepperisting er ikke tillatt på veranda og tørking skal skje uten sjenanse for andre beboere. Det er kun tillatt å grille med gassgrill eller elektrisk grill på veranda.

Ro og orden
Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboere ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt. Skal man ha selskap selskap som kan medføre til støy, skal beboerne varsles i god tid. Punkt 4.1. er like fullt gjeldene angående tidspunkt for ro. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager. Ingen støy og sjenanse på søndager/helligdager.

Bruk av garasje og gjesteparkering
Parkering må foretas på parkeringsplass leiligheten disponerer, og må foregå slik at det ikke berører sidemannens parkeringsplass. Bildekk skal henges opp på vegger bak enkelte beboers parkeringsplass og det skal ikke settes gjenstander som forsøpler garasjeanlegget.

Gjesteparkeringsplassene er ment som midlertidig parkering for besøkende til KVGT. Parkeringsplass på nordsiden skal kun brukes til på- og avstigninger.

Leilighet
Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Det må ikke kastes eller tømmes annet avfall i toalettet. Ta kontakt med rørlegger dersom det oppstår tette avløp. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner da dette kan skade avløpsrørene. Sameiet har avtale med Energisentrum, for tilsyn og bytting av filter til det balanserte ventilasjonsanlegget, for alle leilighetene en gang per år.

Bod
Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesboden.

Det er ikke tillatt å oppbevare lett brennbart matriale som drivstoff eller propan i bodene.

Det er ikke tillatt å oppbevare ting i boden som kan forårsake sjenerende lukt i ganger eller fellesarealer.

TILGJENGELIGE DOKUMENTER
Overnevnte er kun et utdrag fra sameiets vedtekter, husordensregler og annen informasjon om sameiet. Komplette vedtekter, husordensregler samt annen informasjon om borettslaget følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter om å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes noe dugnadsarbeid i sameiet. Om man ikke møter opp på dugnader blir det sendt innbetalingskrav fra styreleder som går til dugnadskonto.

Diverse opplysninger
Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Eierbregresning
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Dødsbo
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
12.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

Ansvarlig megler
Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)
Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Skodjevegen 416

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger
- Ferdigattest
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Vedtekter
- Husordnesregler
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Områdeanalyse utvalg
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Leilighet
Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 521, bnr. 473, snr. 2

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20300-1507 **Eiendomsverdi ref nr:** KD1491

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2015, og det er registrert enkelte forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak.

Boligen ligger i 1. etasje og har utsikt mot sørvest. I fellesareal, i samme etasje som leiligheten ligger, så er det en bod som tilhører leiligheten. I underetasjen er det en felles garasje og det er opplyst at leiligheten har oppstillingsplass i denne.

Ved noen av punktene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Leilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som sameiet eier og håndterer i fellesskap. Seksjonen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle seksjonen, med mindre annet er presisert i vedtektene, og Artikon har mottatt og kontrollert disse. Utskifting av vinduer og ytterdører er sameiet sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på yttervegg, vinduer, dører og veranda/terrasse som berører aktuell seksjon.

Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2-lags isolerglass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i tre som er aluminiumsbelagt med 3-lags isolerglass.

Veranda av betong, belagt med betongfliser. Rekkverket er av aluminium.

Det er heis mellom etasjene.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett. Vegger og himling har malte, glatte flater. Innvendige dører er malte, glatte dører. Døren inn til den ene boden har glassfelt. Det er etasjeskiller av betong.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerommet er fra byggeåret. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er opplegg for vaskemaskin, kombinert ventilasjonsaggregat og varmtvannsbereder, samt vannfordelerskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvarmepumpe (Nibe F470) plassert på vaskerommet. Anlegget trekker brukt luft ut fra boligen, for eksempel fra våtrom og kjøkken, og gjenvinner varmen til oppvarming av varmtvann. Tilluft kommer via ventiler, som tilføres ved hjelp av at det dannes undertrykk.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i boden.

Det er montert røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

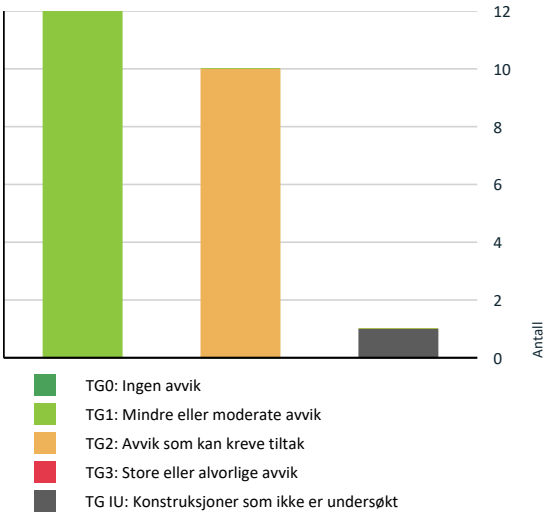
Det er mottatt tegninger fra Ålesund kommune, datert 01.02.2013, godkjent 07.10.2013.

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, 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. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

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

Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen.

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Andre utvendige forhold
- Skadedyr
- Dokumentasjon for våtrom
- Avtrekk kjøkken

Oppsummering av avvik

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.	Gå til side
⚠	Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.	
⚠	Det er ikke mottatt samsvarserklæring for den elektriske installasjonen.	
⚠	Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

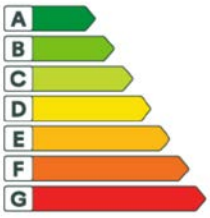
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 2015, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 avtrekksvarmepumpe(r)

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
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.

Energirapporter vedlagt

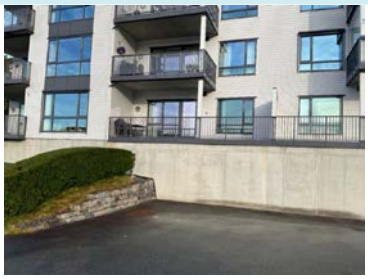
- Energiattest

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Ubebodd

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Kledningsbordene ligger nærme veranda.

Konsekvens/tiltak
• Avstanden mellom kledningsbordene og verandaen bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Manglende klaring kan føre til fukt og skade i treverket.



Kledningen ligger nærme veranda.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Belistningen ligger ned i beslaget, og det er tegn på at malingen har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold av belistning og oppsprekking i maling utbedres, for å hindre fuktinntrengning og forlenge vinduenes levetid. Manglende tiltak kan føre til råteskader.



Listen rundt vinduet ligger helt ned i beslaget og det er tegn til fuktpåkjenning på listen.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i tre som er aluminiumsbelagt med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det mangler beslag under terrassedøren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres beslag under terrassedøren for å hindre fuktinntrenging og redusere risikoen for fuktskader på terskel og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av betong, belagt med betongfliser. Rekkverket er av aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er observert noe mose på verandaen, hovedsakelig under kledningen mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Mose bør fjernes fra verandaen, spesielt under kledningen mot yttervegg, for å unngå fuktansamling og redusert levetid på konstruksjonen. Dersom mosen får utvikle seg, kan det føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av materialene.



Det er observert mose, blant annet på veranda, under kledning.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som sameiet eier og håndterer i fellesskap. Seksjonen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle seksjonen, med mindre annet er presisert i vedtektene, og Artikon har mottatt og kontrollert disse. Utskifting av

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

vinduer og ytterdører er sameiet sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på yttervegg, vinduer, dører og veranda/terrasse som berører aktuell seksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som øker risikoen for forringelse av bygningsdeler og uforutsette kostnader.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

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.

I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10) eller nyere skal det ikke gis ferdigattest av kommunen uten at slikt arbeid er dokumentert, herunder radonforebyggende tiltak. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroller utført. Det er forelagt ferdigattest på bygget.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll for skadedyr og fuktkrevende insekter i tilgjengelige rom.

Vurdering av avvik:
• Det ble observert små insekter i sluket på badet ved inspeksjon under slukristen. Insektene forsvant da det ble belyst med lommelykt. Dette kan indikere forekomst av fuktkrevende insekter, som for eksempel sølvkre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktkrevende insekter. Sølvkre gjør ikke skade på bygningen, men deres tilstedeværelse kan indikere fuktproblemer og være til sjenanse for beboere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Ferdigattest legges til grunn som dokumentasjon på tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 25 mm fall til sluk midt i rommet og 25 mm til sluk i dusjsonen. Inn til dusjsonen er det tett terskel, men eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen håndteres av sluk midt i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Sluket midt i rommet er ikke rengjort og fremstår noe tilsmusset.

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør rengjøres for å sikre god avrenning og forhindre tilstopping, som kan føre til vannskader eller fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusjsone.



Sluk midt i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/våtsonen. Hullboringen er utført fra vaskerom, bak dusjsonen/våtsonen. Det er ikke våtsoner på vegg på vaskerommet, og dette er derfor vurdert som det best egnede stedet. Det ble målt 8,5 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent fuktighet graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Fuktmåling mot badet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Ferdigattest legges til grunn som dokumentasjon på tettesjikt.

Ferdigattest legges til grunn som dokumentasjon på tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 25 mm fall mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran som skjult vanntett sjikt. Det er ikke våtsoner på vegg, og veggene har malte flater. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluket er ikke rengjort og fremstår noe tilsmusset.

Konsekvens/tiltak

- Sluket bør rengjøres for å sikre god vannavrenning og forhindre tilstopping, som kan føre til vannskader eller fuktskader i konstruksjonen.

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin, kombinert ventilasjonsaggregat og varmtvannsbereder, samt vannfordelerskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling. Det er nyttet samme hull som hullboring mot badet. Vaskerommet har ikke våtsone og det er foretatt hullboring fra rommet. Det ble målt 8,5 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%

Det er ikke bruksvannsone på vaskerommet og tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.



Fuktmåling på vaskerom, nyttet samme hull som mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ved funksjonstesting hadde ikke ventilator tilstrekkelig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksanlegget bør utbedres slik at kapasiteten blir tilstrekkelig for effektiv ventilasjon av kjøkkenet.
Utilstrekkelig avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som øker risikoen for dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Anlegget trekker brukt luft ut fra boligen, for eksempel fra våtrom og kjøkken, og gjenvinner varmen til oppvarming av varmtvann.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine. Manglende service kan føre til redusert ytelse og økt risiko for feil.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i boden. Byggeår legges til grunn som alder på installasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ikke mottatt samsvarserklæring for den elektriske installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

Utfyllende beskrivelse:
På bakgrunn av at situasjonen med anlegget er ukjent og at det ikke er mottatt noe form for dokumentasjon, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ikke mottatt samsvarserklæring for den elektriske installasjonen.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.
- Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

92 m²/87 m²

Leilighet: 3 Bod, Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

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

Objektet ligger sentrumsnært, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter. Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker.

Boligen er fra 2015 og fremstår med normal slitasje ut fra alder. Det er registrert enkelte forhold som krever vedlikehold.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Korsveggarden 31 ,6260 SKODJE 78 m²	2009	2 sov	25-09-2025	3 200 000	**3 325 000**		3 325 000	**42 628**
2	Korsveggarden 49 ,6260 SKODJE 79 m²	2010	2 sov	30-08-2025	3 300 000	**3 350 000**		3 350 000	**42 405**
3	Korsveggarden 35 ,6260 SKODJE 79 m²	2010	2 sov	14-01-2025	3 300 000	**3 200 000**		3 200 000	**40 506**
4	Nedreskodjevegen 51 ,6260 SKODJE 88 m²	2014	2 sov	17-06-2026	3 250 000	**3 300 000**		3 300 000	**37 500**
5	Nedreskodjevegen 47 ,6260 SKODJE 80 m²	2013	2 sov	15-09-2025	2 990 000	**3 130 000**		3 130 000	**37 262**
6	Olivermarka 34 ,6260 SKODJE 92 m²	2007	2 sov	13-11-2025	3 000 000	**3 400 000**		3 400 000	**36 957**
7	Korsveggarden 47 ,6260 SKODJE 79 m²	2010	3 sov	28-11-2024	3 000 000	**2 900 000**		2 900 000	**36 709**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	220 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**3 650 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 650 000**

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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 150 000**

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

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

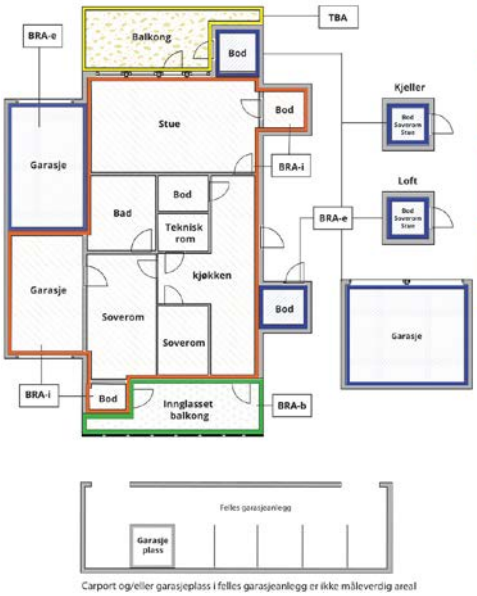
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	87	5		92	19
Underetasje					
SUM	**87**	**5**			**19**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bod 2, bod 3, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod	
Underetasje			

Kommentar

- Romhøyden er målt til ca. 2,40 m.
- Det er opplyst at leiligheten har biloppstillingsplass i felles garasje i underetasje. Biloppstillingsplassene er ikke merket, så evt. oppstillingsplass er ikke undersøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er mottatt tegninger fra Ålesund kommune, datert 01.02.2013, godkjent 07.10.2013.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Boden mot nordøst har på tegninger et vindu ut mot gangen. Dette vinduet er ikke der i dag. Boden mot nordvest i leiligheten er på tegning en del av naboleilighet og tilhører ikke aktuell leilighet på søknadstegningene.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 08.05.2015.

Anbefalinger:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	521	473		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Skodjevegen 416

Hjemmelshaver
Vågsholm Jostein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skodje sentrum, på sørsiden av Skodjevegen (fv. 667), i et område med eneboliger, flermannsboliger og næringsbebyggelse. Seksjonen ligger i 1. etasje med terrasse mot sørvest.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

Det pågår planarbeid for kommunedelplan E39/E136 Brusdalen–Vestnes kommunegrense som berører eiendommen.

Om tomten

Tomten har skrånende terreng med fall mot sørvest og er opparbeidet med parkeringskjeller og utendørs parkering. Eiendommen er felles med de andre seksjonseierne.

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.

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.11.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	10.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	Generert energimerke via Vilda.
3	12.11.2026	Justert lovlighetsavklaring
4	12.11.2026	
5	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skodjevegen 416 , 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 473
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Moa

Oppdragsnr.

2-0221/26

Selger 1 navn

Bobestyrer Adv. Christian Garmann

Gateadresse

Skodjevegen 416

Poststed

SKODJE

Postnr

6260

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jostein Vågsholm

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0221/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0221/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Garmann	a1d46945a7444ef318166-f9fe4f80d8bd39f87d1	05.11.2026 12:00:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0221/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nabolagsprofil

Skodjevegen 416 - Nabolaget Skodjevåg/Skodje indre - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Skodje sentrum Linje 16, 17, 210, 230, 237, 238	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	37 min

Skoler

Skodje barneskole (1-7 kl.) 234 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Skodje barne- og ungdomsskole (8-10 kl.) 141 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	18 min 19 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	19 min 19.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

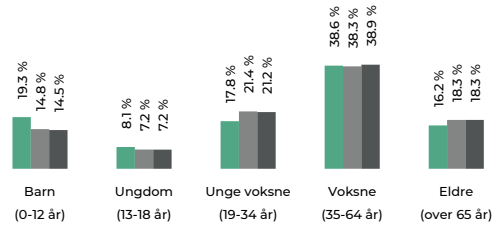
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skodjevåg/Skodje indre	1 378	574
Ålesund kommune	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestemarka barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 0.9 km
Skodje barnehage (0-5 år) 50 barn	15 min 1.2 km
Plassebakken barnehage (0-5 år) 82 barn	3 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Skodje PostNord	2 min 0.2 km
Coop Extra Skodje Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

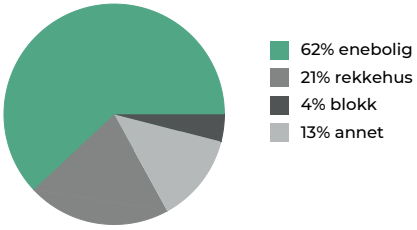
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Skodje sandvolleyballbane		8 min
Sandvolleyball		0.7 km
Kunstgrasbane ved Skodje stadion		12 min
Fotball		1 km
Sporty Ålesund Skodje		5 min

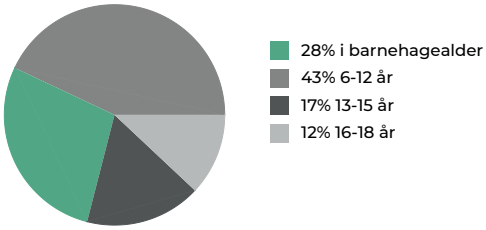
Boligmasse



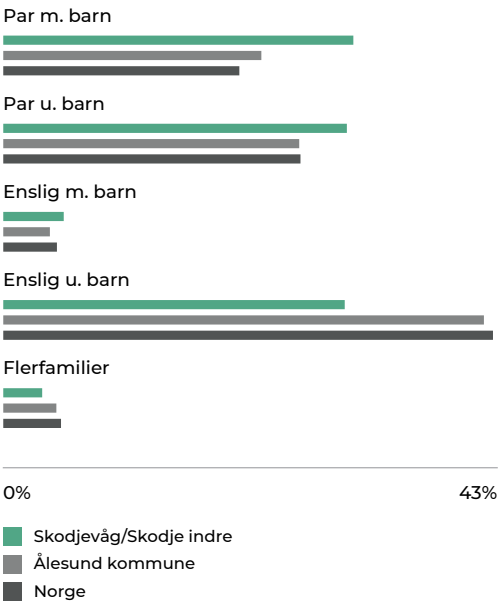
Varer/Tjenester

AMFI Moa	19 min
Apotek 1 Digerneset	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



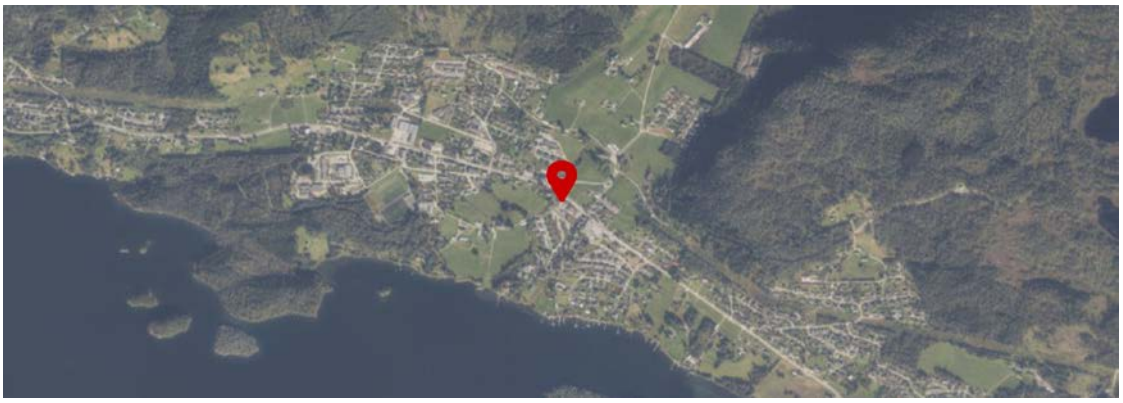
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

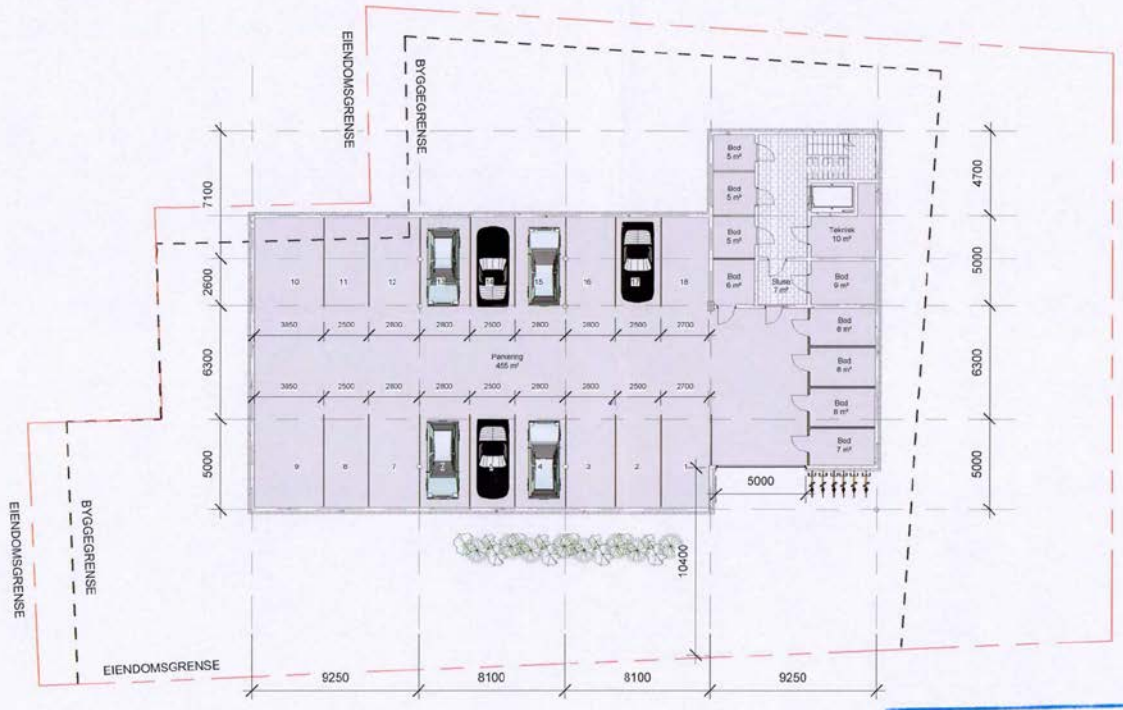
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

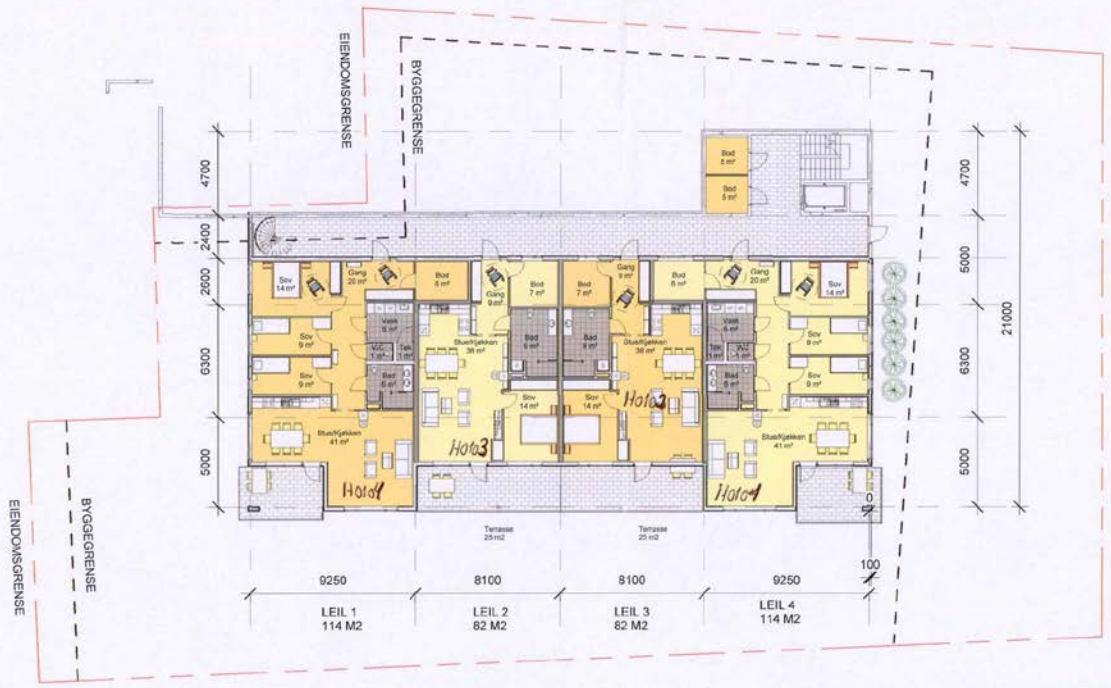
C-10



GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. DS 144/13
SKODJE tekniske sjef DEN 7/10 2013
R. Lid

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS	Korsveggarden Terrasse Gnr 21 Bnr 1, Skodje	Tegningnr. 000 Prosjektnr. 1221 Mål. 1 : 200	Plan U-Etasje Skisseprosjekt Dato 01.02.2013	MØRE HUS

C-11



GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV DELEGASJONSSAK NR. DS 144/13
SKODJE tekniske sjef DEN 7/10 2013
R. Lid

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS	Korsveggarden Terrasse Gnr 21 Bnr 1, Skodje	Tegningnr. 001 Prosjektnr. 1221 Mål. 1 : 200	Plan 1-Etasje Skisseprosjekt Dato 01.02.2013	MØRE HUS

E2



HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

Korsveggarden Terrasse
Gnr 21 Bnr 1, Skodje

Tegningnr. 043
Prosjektnr. 1221
Mål. 1 : 200

Fasade-Nord
Skisseprosjekt
Dato 01.02.2013

MØRE HUS

E9



HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

Korsveggarden Terrasse
Gnr 21 Bnr 1, Skodje

Tegningnr. 051
Prosjektnr. 1221
Mål. 1 : 100

Snitt A-A
Skisseprosjekt
Dato 01.02.2013

MØRE HUS

E3



HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

Korsveggarden Terrasse
Gnr 21 Bnr 1, Skodje

Tegningnr. 044
Prosjektnr. 1221
Mål 1 : 200

Fasade Øst
Skisseprosjekt
Dato 01.02.2013

MØRE HUS

E7



HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

Korsveggarden Terrasse
Gnr 21 Bnr 1, Skodje

Tegningnr. 041
Prosjektnr. 1221
Mål 1 : 200

Fassade-Syd
Skisseprosjekt
Dato 01.02.2013

MØRE HUS

E6



HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

Korsveggarden Terrasse
Gnr 21 Bnr 1, Skodje

Tegningnr. 023
Prosjektnr. 1221
Mål.

Perspektiv-Syd
Skisseprosjekt
Dato 01.02.2013

MØRE HUS

E8



HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

Korsveggarden Terrasse
Gnr 21 Bnr 1, Skodje

Tegningnr. 042
Prosjektnr. 1221
Mål. 1 : 200

Fasade-Vest
Skisseprosjekt
Dato 01.02.2013

MØRE HUS

Skodje kommune
Teknisk avdeling

Møre Hus AS
Vatneeidet
6265 VATNE

Vår ref.	Sakshandsamar	Dykkar ref.	Arkiv	Dato
15/387 - 15/3162	Bent Leite, 70244042		L42	08.05.2015

Gnr.21 Bnr.473 - Møre Hus AS - Korsveggarden Terrasse - søknad om ferdigattest
Viser til søknad om ferdigattest datert 05.05.15 vedlagt gjennomføringsplan og avfallsplan/sluttrapport.

Dokumentasjon på leverte mengder avfall til godkjent avfallsmottak motteke 06.05.15.

I medhald av pbl § 21-10 gjev Skodje kommune ferdigattest for følgjande tiltak:

Eigedom: Gnr. 21 bnr. 473 – Snr.1 – snr. 11

Adresse Skodjevegen (Korsveggarden terrasse)

Tiltak: Nybygg/ Leilegheitsbygg (stort frittliggjande bustadbygg med 3 og 4 etasjer)

Vedtak: Rammeløyve: DS 144/13 den 07.10.2013
Igangsetjingsløyve nr. 1: DS 146/13 den 11.10.2013
Igangsetjingsløyve nr. 2 DS 174/13 den 18.12.2013

Merknader: ingen

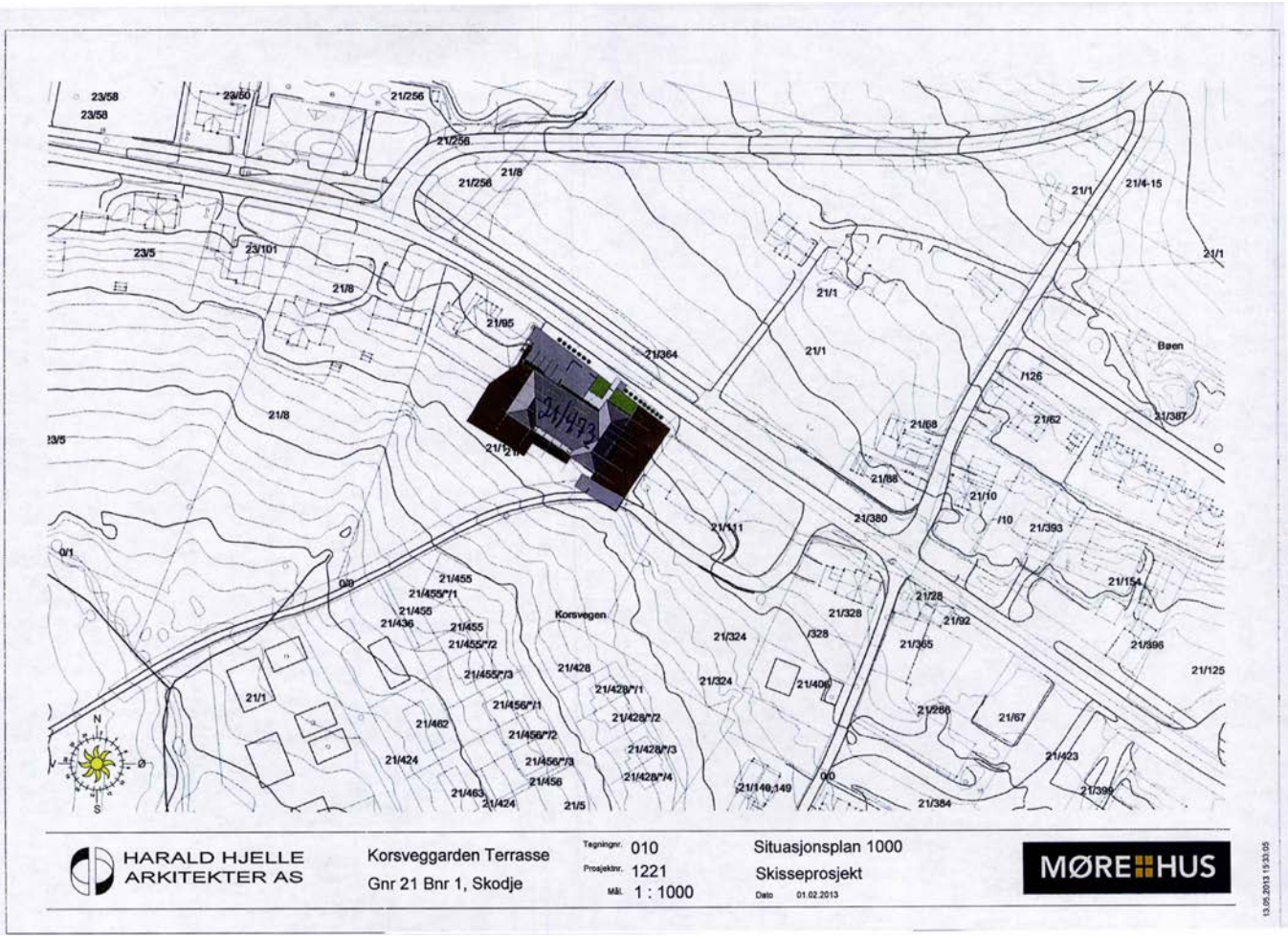
Med helsing

Bent Leite
Avdelingsingeniør byggjesak

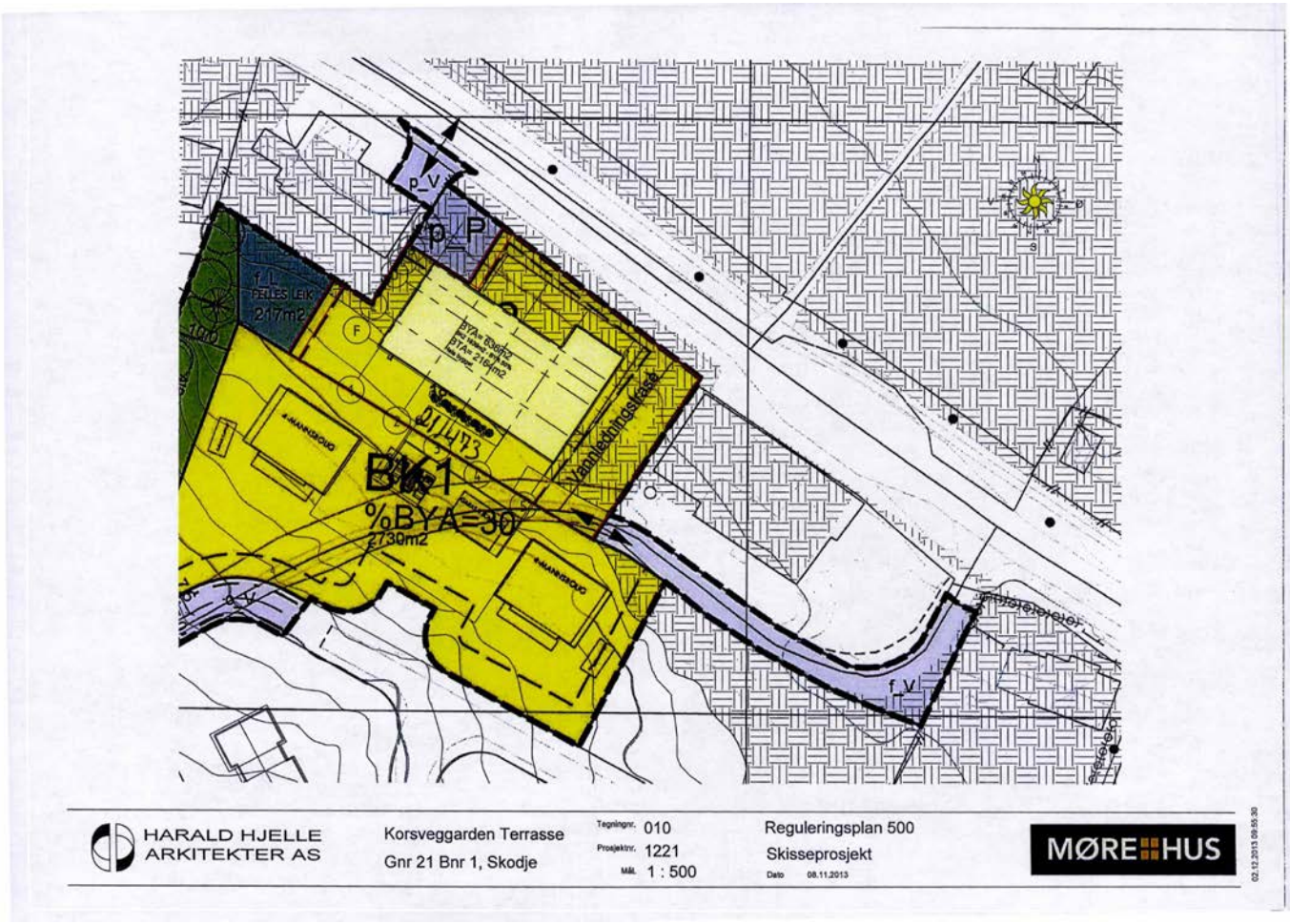
Dette dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ikkje signatur.

Postadresse	Sentralbord	Telefaks	E-post	Bankkonto	Kommunenr.	Organisasjonsnr.
6260 SKODJE	70 24 40 00	70 24 40 01	postmottak@skodje.kommune.no	3910.23.89682	1529	964980454

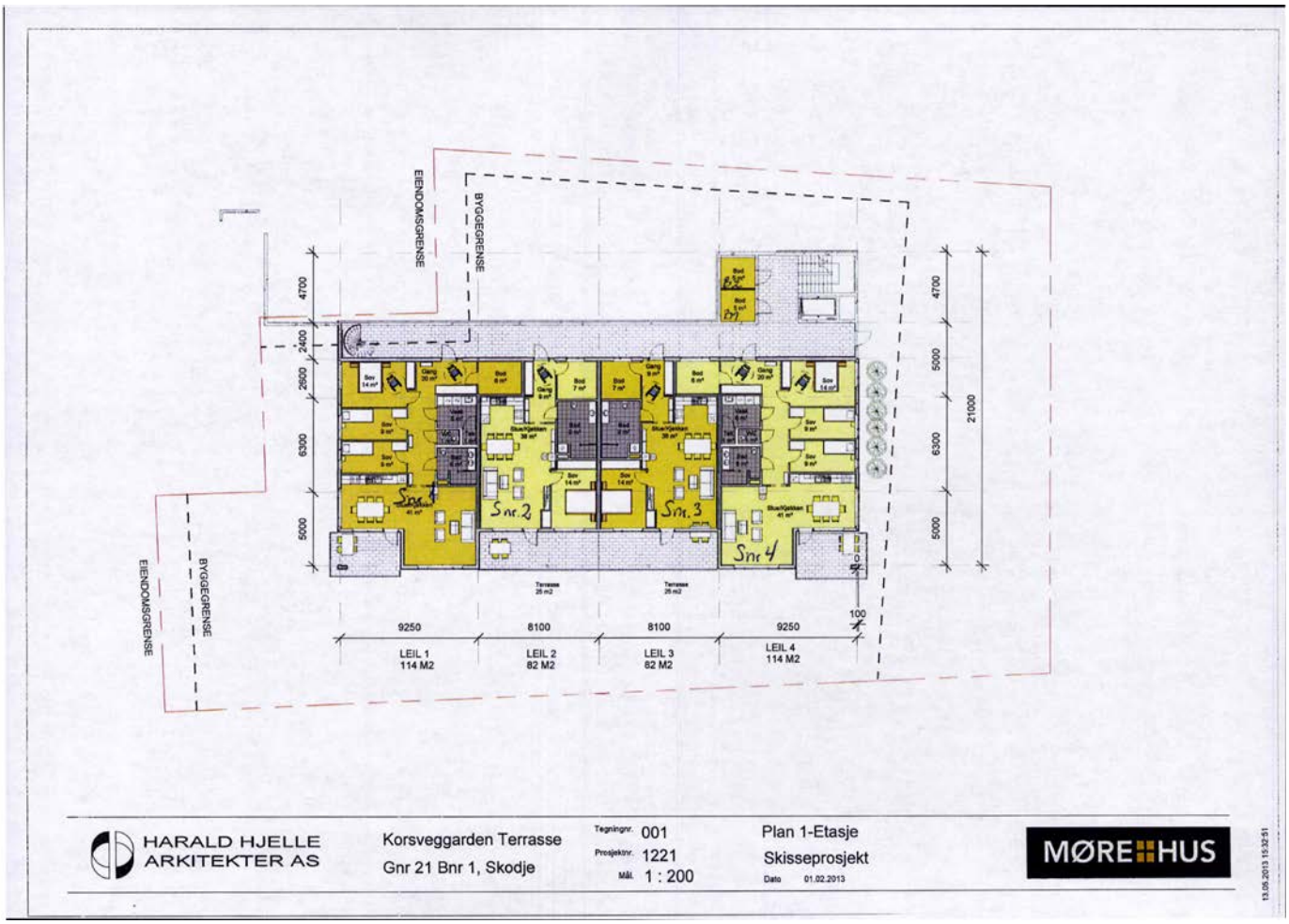
Attestert kopi av dok.nr. 2015/328960/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 14:32
Kartverket



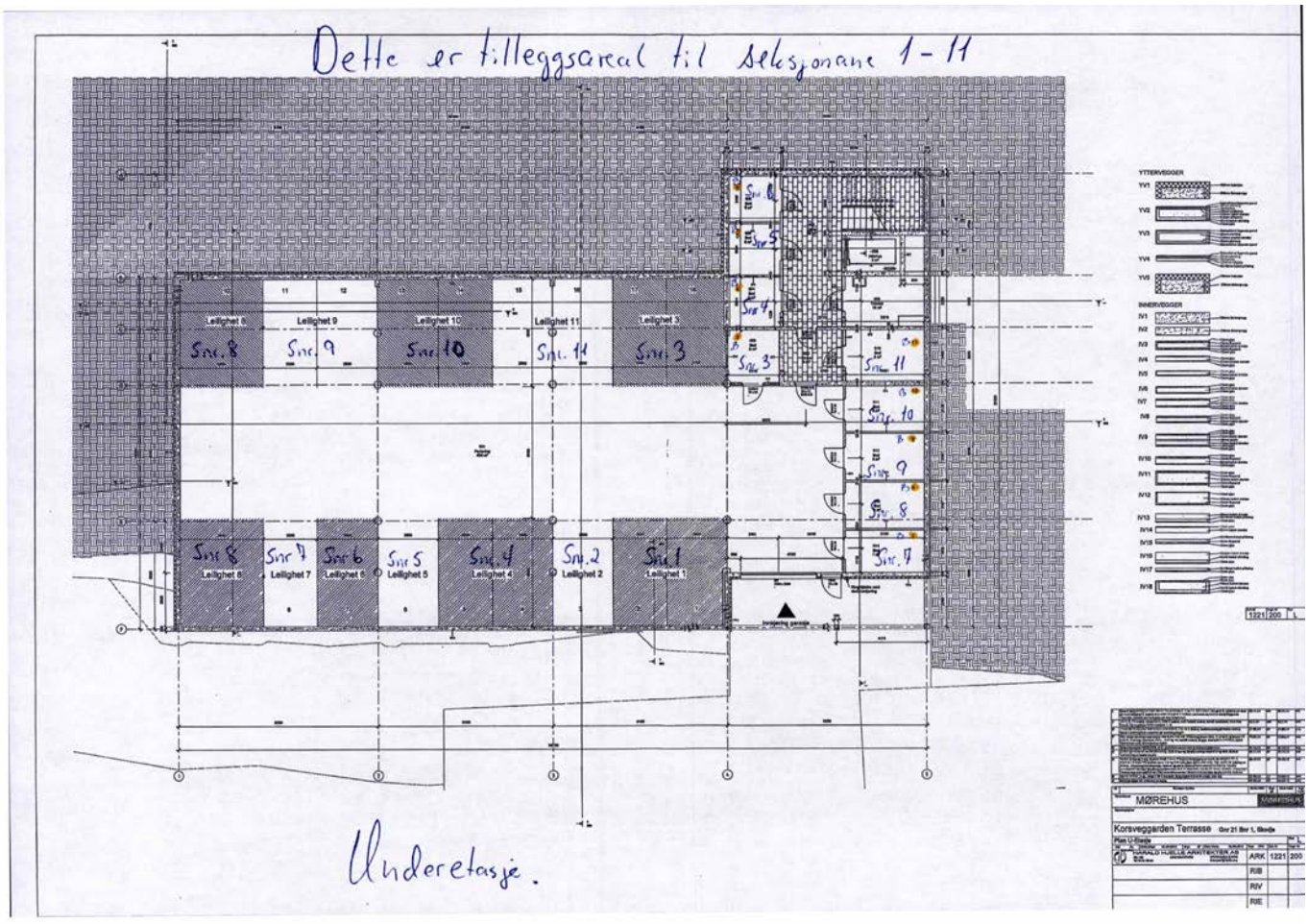
Attestert kopi av dok.nr. 2015/328960/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 14:32
Kartverket



Attestert kopi av dok.nr. 2015/328960/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 14:32
Kartverket



Attestert kopi av dok.nr. 2015/328960/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 14:32
Kartverket



VEDTEKTER FOR SAMEIET KORSVEGGARDEN TERRASSE

Fastsatt ved opprettelse av Sameiet, revidert 17. mars 2019
i medhold av Lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1.NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Korsveggarden Terrasse. Sameiet består av 11 boligseksjoner med parkeringskjeller og boder i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av sameiets eiendom i Skodje kommune, med gårds- og bruksnummer 21/473 med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT / RETT TIL BRUK

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av Lov om eierseksjoner § 23. Sameierne har ikke forkjøpsrett.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider skal meldes til bygningsmyndighetene og følge bygningslovens bestemmelser. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene om følger av Lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiet, eller sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne i henhold til følgende oppdeling: felleskostnader fordeles etter eierbrøk. Unntak for enhetsbaserte tjenester som eksempelvis renhold

Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med to måneders skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til 2G som er folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 31.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet, samt for elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Sameiet vil eie og drifte fellesarealer, samt felles vann- og avløpsledninger. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vann og avløpsledninger frem til kommunalt anlegg vil være sameiets eiendom og ansvar i forhold til fremtidig drift.

8. PARKERINGSPLASS OG BOD

Sameiet har parkeringskjeller. Det medfølger 2 parkeringsplasser til hver leilighet, bortsett fra til seksjonsnumrene 2, 5, 6 og 7 som disponerer 1 parkeringsplass.

Dersom beboere i sameiet med nedsatt funksjonsevne har behov for en annen parkeringsplass, må han/hun melde behovet skriftlig inn til styret. Styret vil utarbeide et forslag til løsning og kan ved behov pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass å bytte

parkeringsplass med vedkommende, jfr. Lov om eierseksjoner § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det medfølger 1 bod i fellesarealet til hver seksjon

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år av gangen, med unntak av det første året hvor minst en av styremedlemmene har ett års funksjonstid. Dette for å sikre kontinuitet i styret. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Styret skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

12. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter Lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) Styrets årsberetning
b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de sakene som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har en stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtekten avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) Endring av vedtektene.
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
d) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av

det samlede stemmeflertall.
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

17. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

18. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameier på under 21 seksjoner, har ingen plikt til, men kan med alminnelig flertall velge å ha revisor. I så fall skal revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet for å uttale seg.

19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Huseierforsikring tegnes samlet i sameiets navn. Innboforsikring skal/må tegnes av den enkelte sameier. For det tilfellet at en sameier, evt framleietaker, utløser sameiets felles forsikring for skader oppstått i egen bruksenhet, belastes sameieren for forsikringens egenandel. Om en sameier påfører skade på fellesarealet og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne sameieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis.

20. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten, eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

21. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i Lov om tvangsfullbyrdelse, kapittel 13, jfr Lov om eierseksjoner § 39.

22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.17 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KORSVEGGARDEN TERRASSE

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt og sikkert miljø for alle beboerne i sameiet.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle hustandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, bod eller parkeringsplasser.

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensreglene til leietakere ved utleie, samt å informere eventuelt megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjon.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og styret kan gripe inn ved overtredelse av vedtektene.

2. FELLESAREAL

2.1. Fellesarealet omfatter ganger, svalganger, trapper, boder, garasje, uteområdet, nødutganger og søppelbrønner.

2.2. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.3. Alle hovedinngangsdører skal være låst til enhver tid.

2.4 Det er tillatt å bruke tildelte garasjeplasser til lagringsplass, under forutsetning av at dette ikke fører til ulempe for andre beboere eller gjør rengjøring av garasjen vanskelig

2.5. Beboernes sykler skal parkeres i garasjeanlegget, på sameiernes parkeringsplasser, evt." korttidsparkering" i sameiets sykkelstativ ved inngang på nord- og sydside.

2.6. Vask og reparasjoner av kjøretøy er ikke tillatt i garasjeanlegget. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesarealet er heller ikke tillatt.

2.7. Røyking er ikke tillatt i svalganger, i garasje samt i innvendige fellesarealer.

3. VERANDAER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på verandaene som kan være til sjenanse for andre beboere eller som kan falle ned fra verandaene. Blomsterkasser henges på innsiden av verandaene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboen. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor verandaens rekkverk og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre beboere. Beboerne har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin veranda slik at dette, ved værforandringer, ikke fører til skade på personer, fellesarealet eller andres eiendommer.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på verandaer eller terrassens utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner, uten forutgående godkjenning fra styret. Beplantning på verandaer skal ikke være over 2m.

3.3. Teppebanking, risting av tepper er ikke tillatt i svalganger og verandaer. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.4. Det er tillatt å grille med gass eller elektrisk grill på verandaen, så sant dette gjøres i henhold til brannforskriftene. Bruk av kulegrill og engangsgrill er ikke tillatt.

3.5. Maling av vegger og tak innenfor beboerens veranda er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

3.6. Sameiet har inngått avtale med Tafjord Marked om leveranse av bredbånd/fiber, TV og evnt. fasttelefon. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner.

3.7. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende søppel fra verandaene slik at andres eiendom eller fellesarealet forsøples.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboere ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Skal man ha selskap som kan medføre støy, skal beboerne varsles i god tid. Punkt 4.1. er like fullt gjeldene angående tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og kl.18.00 på lørdager. Ingen støy og sjenanse på søndag/helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider, skal naboer gis melding om dette i god tid i forveien.

5. DYR

5.1. Beboere må søke styret om dyrehold. Seksjonseierne kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5.2. Hunder skal alltid føres i bånd i sameiets fellesareal.

5.3. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler og dyr i fellesarealet, verandaer og svalganger, da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. **Husholdningsavfall/restavfall** skal kastes i avfallsbrønnen merket **restavfall.** Alt avfall skal pakkes godt inn, emballeres i tette plastposer og knytes godt igjen. Se til at posen ikke er for tung for å unngå at den går i stykker når den slippes ned i brønnen.

6.2 **Organisk avfall/matavfall** skal emballeres i tette grønne plastposer, levert av ÅRIM (nye poser finnes i fellesbod). Posene skal knytes godt igjen slik at en unngår lekkasje og vond lukt. Posene kastes i grønn plastdunk, plassert ved siden av søppelbrønnene.

6.3. **Papp-, papir- og plastavfall** kastes i avfallsbrønnen merket **papp/papir/plast.** Større papiresker og kartonger må deles opp slik at de ikke setter seg fast i nedløpet til brønnen. Plastemballasje som har rester av innhold, må vaskes og tørkes før den kastes. Plastavfallet må emballeres i blanke plastsekker, levert av ÅRIM (nye sekker finnes i fellesbod). Sekkene må knytes godt igjen. Dette for at plasten enkelt skal kunne sorteres og holdes adskilt fra fra papp- og pairavfallet.

6.4. **Glass- og metallavfall** kastes i avfallsbrønnen merket **glass/metall**

6.5. **Farlig avfall/risikoavfall** slik som feks batteri, spraybokser, malingsrester, småelektrisk osv., kastes i utdelt rød liten dunk. Denne kan leveres til ÅRIM sin innsamlingsbil en gang i året. Ved behov kan/skal den leveres til godkjent avfallsmottak (feks Bingsa miljøstasjon, Sjøholtstranda miljøstasjon eller Nøsa miljøstasjon)

6.6 **Øvrig avfall, og større mengder avfall,** skal bringes til en av ÅRIM sine miljø- eller gjenvinningstasjoner i nærområdet og må **IKKE** kastes i sameiets avfallsbrønner. Ved levering kan ÅRIM-kortet som oppbevares i en snor på veggen i fellesboden benyttes. Om kortet ikke medbringes, må beboerne selv betale for det som leveres.

7. BRUK AV GARASJE OG GJESTEPARKERING

7.1. Parkering i garasjeanlegg må foretas på de plasser som den enkelte beboer disponerer. Parkering må forgå slik at det ikke berører sidemannens parkeringsplass.

7.2. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som forsøpler garasjeanlegget eller er til sjenanse for andre beboeres parkeringsplasser.

7.3. Bildekk skal henges opp på veggen bak den enkelte beboers parkeringsplass.

7.4. En seksjonseier kan med samtykke fra Styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

7.5. Gjesteparkeringsplassene er ment som midlertidig parkering for besøkende til KVGT.

7.6. Parkeringsplassene på nordsiden av KVGT skal kun brukes til på- og avstigning og til på- og avlessing. Parkering på dette området må ikke være til hinder for renovasjonsbiler, postleveranser, brannbiler, ambulanse osv.

8. LEILIGHETER

8.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Det må ikke kastes eller tømmes annet avfall i toalettet.

8.2. Ta kontakt med rørlegger dersom det oppstår tette avløp. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner da dette kan skade avløpsrørene.

8.3. Sameiet har avtale med Energisentrum, for tilsyn og bytting av filter til det balanserte ventilasjonsanlegget, for alle leilighetene en gang per år.

8.4. Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernettverk.

8.5. Alle leiligheter er koblet opp mot 110 sentralen ved brann. Er det falsk alarm skal den aktuell leilighet ringe 110 sentralen å avbestille utrykningen.

8.6. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadens omfang kan begrenses. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasaden utenfor sin egen leilighet, henholdsvis ved inngangsparti og verandaer.

8.7. Ved innbrudd eller tyveri bes beboerne om å melde fra til styret omgående.

9. BOD

9.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesboden.

9.2. Det er ikke tillatt å oppbevare lett brennbart materiale som drivstoff eller propan i bodene.

9.3. Det er ikke tillatt å oppbevare ting i bodene som kan forårsake sjenerende lukt i ganger eller fellesarealer.

10. ENDRINGER

10.1. Styret kan endre Husordensreglene dersom det er nødvendig for eiendommens ivaretakelse, gjeldende lovverk eller beboernes sikkerhet og trivsel.

Sist oppdatert og endret 31.10.2018

ambita

Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/521/473/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

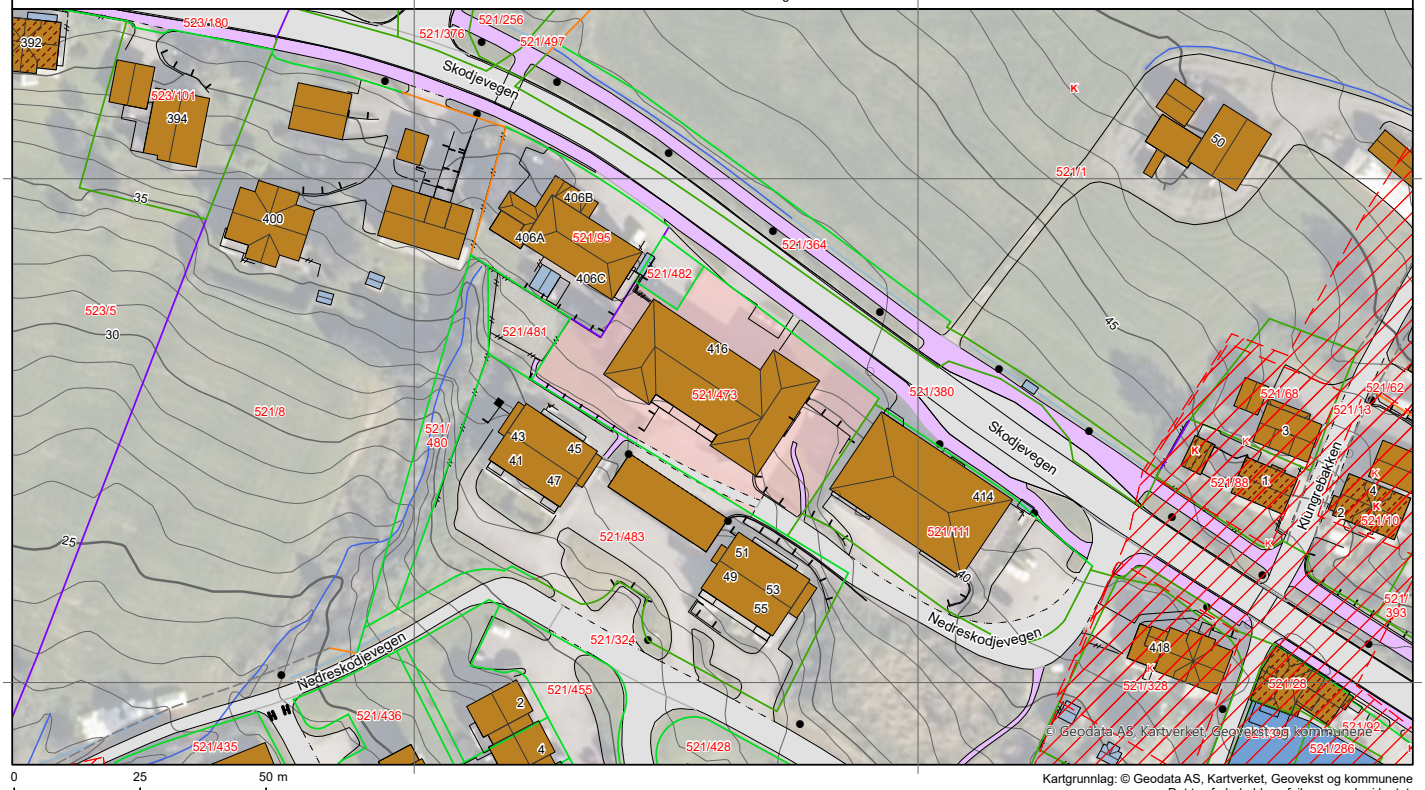
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/521/473/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

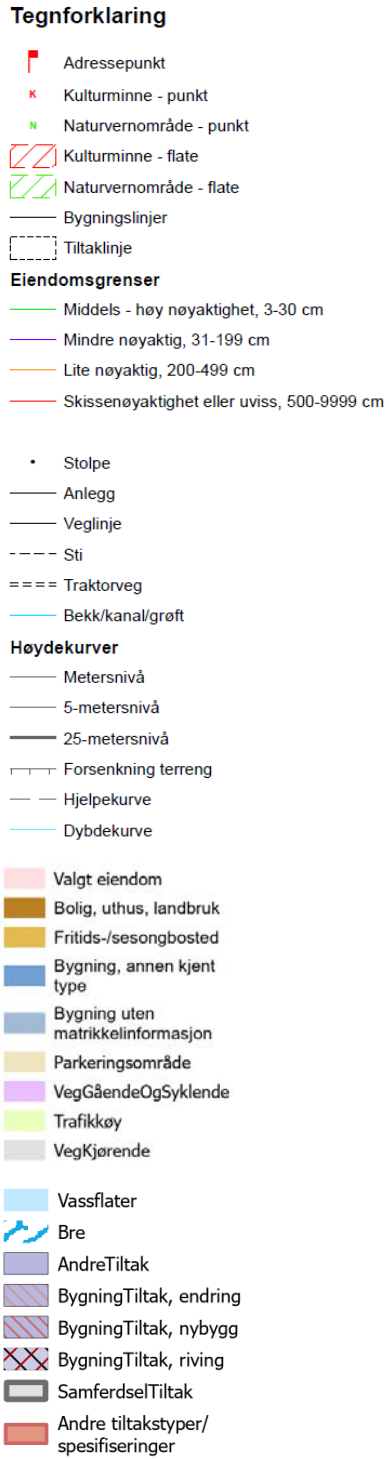
Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



0 25 50 m

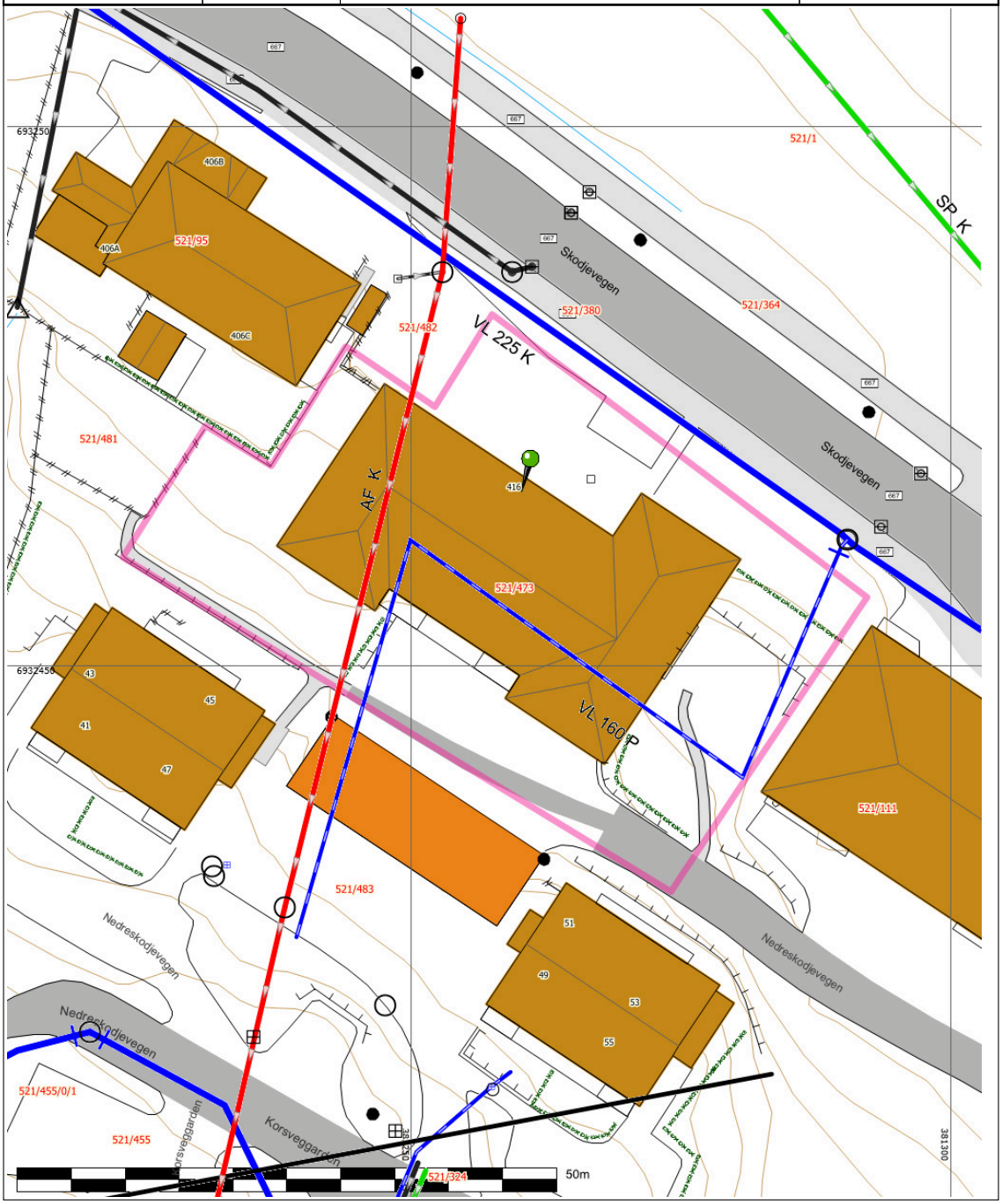
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Ålesund kommune	Ledningskart				
	Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 473	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Skodjevegen 416 6260 SKODJE			
	Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

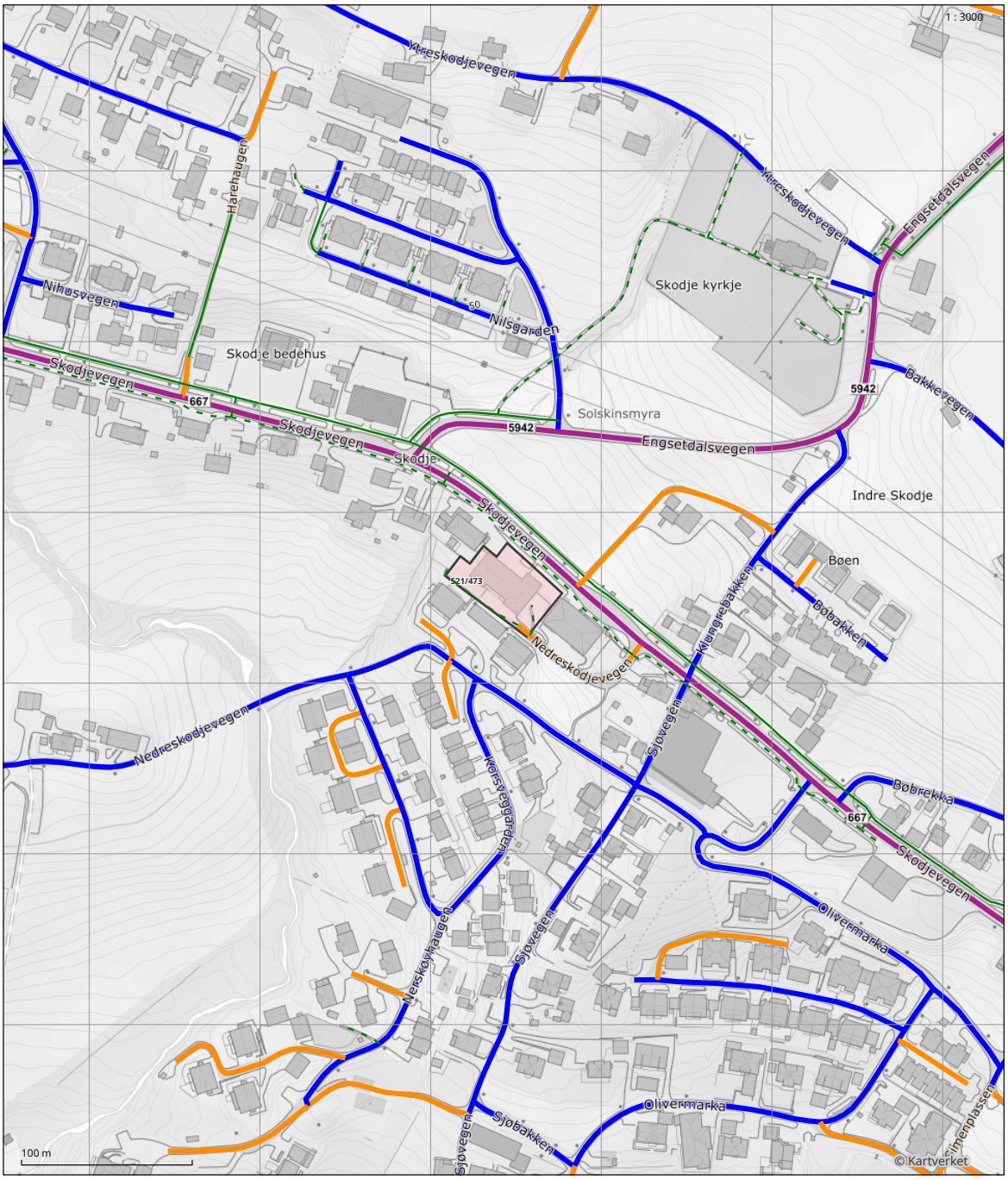
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ambita Vegstatuskart

Kommune: Ålesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 521/473/0/2
Adresse: Skodjevegen 416, 6260 SKODJE

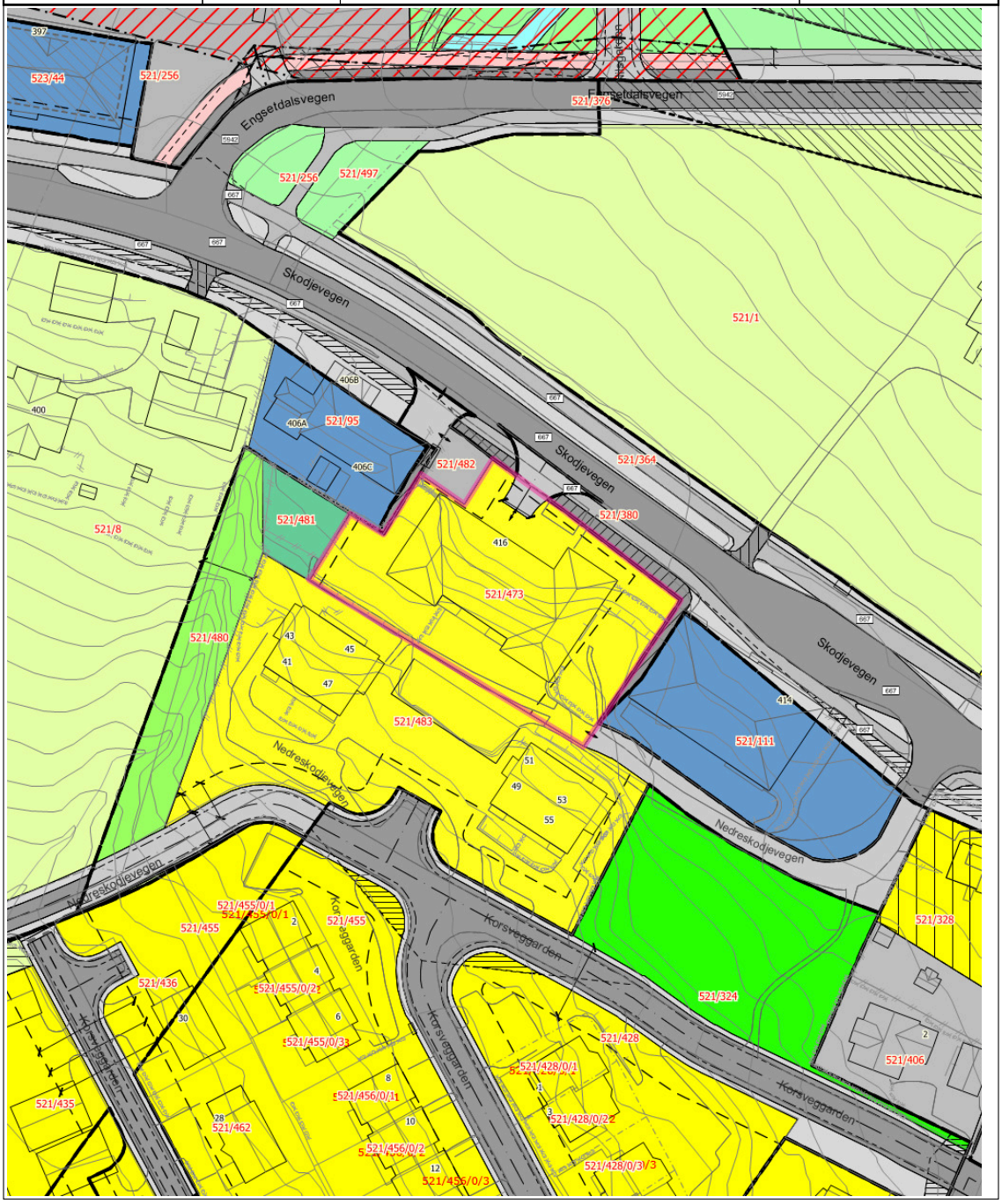
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/10/2026



Europaveg
Tunnel, europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Ålesund kommune	Reguleringsplan				
	Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 473	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Skodjevegen 416 6260 SKODJE			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

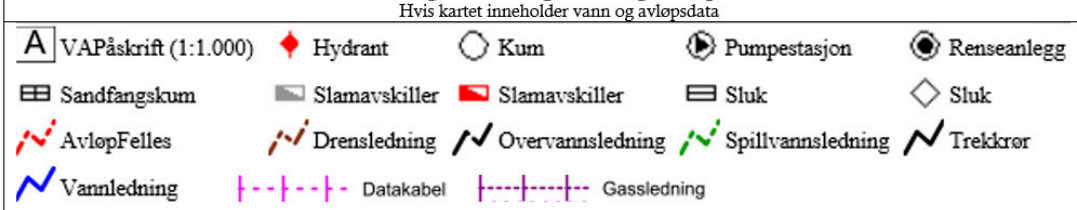
MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Trase
Bygningslinje	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Avkjørsel
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger
Frisiktsone	Høyspenningsanlegg	Boligområde
Konsentrert småhusbebyggelse	Forretning	Jord- og skogbruk
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Torg	Park	Anlegg for lek
Privat veg	Friluftsområde	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Frisikt
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Lekeplass	Veg
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Parkeringsplasser	Turveg	Friområde
Friluftsformål	Naturområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

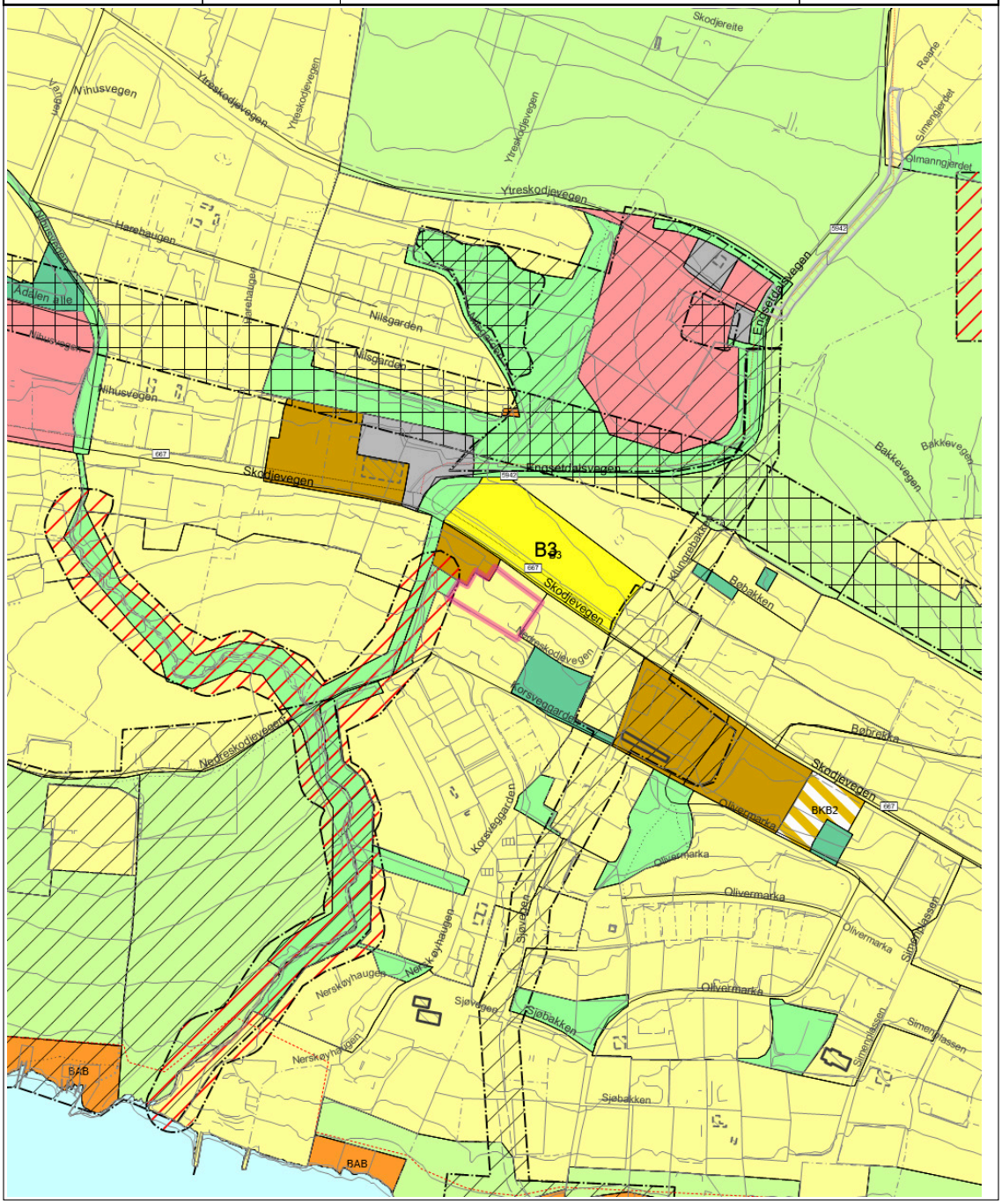
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 473	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Skodjevegen 416 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

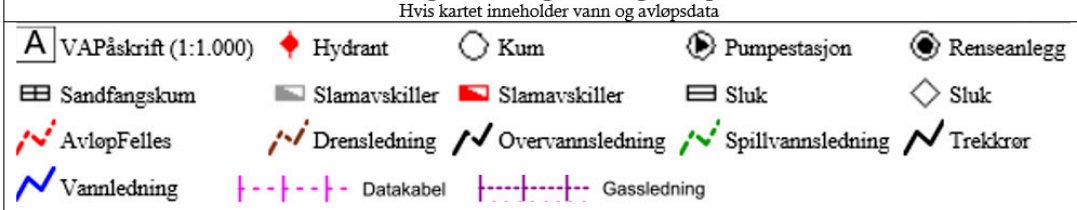
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Båndlegging etter andre lover - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Parkering - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1508-521/473/0/2, Skodjevegen 416, 6260 SKODJE

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.10.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

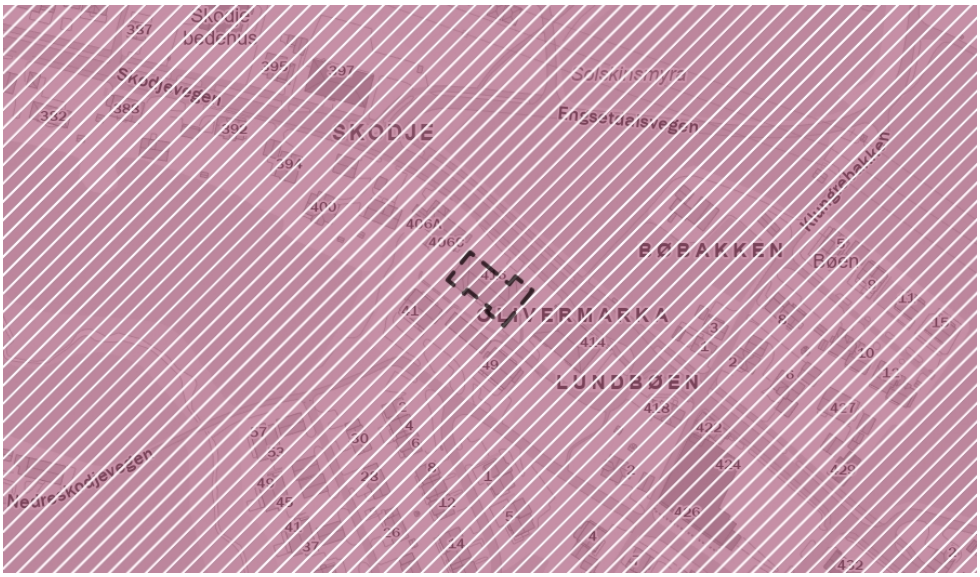
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.36 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	19.10.2026	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	19.10.2026	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.10.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.10.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	19.10.2026	Ikke funnet	0.6 km
Skredfaresoner	23.10.2026	Ikke funnet	0.63 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.39 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	19.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Meget høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Lav aktsomhet | Middels aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet

Beskrivelse

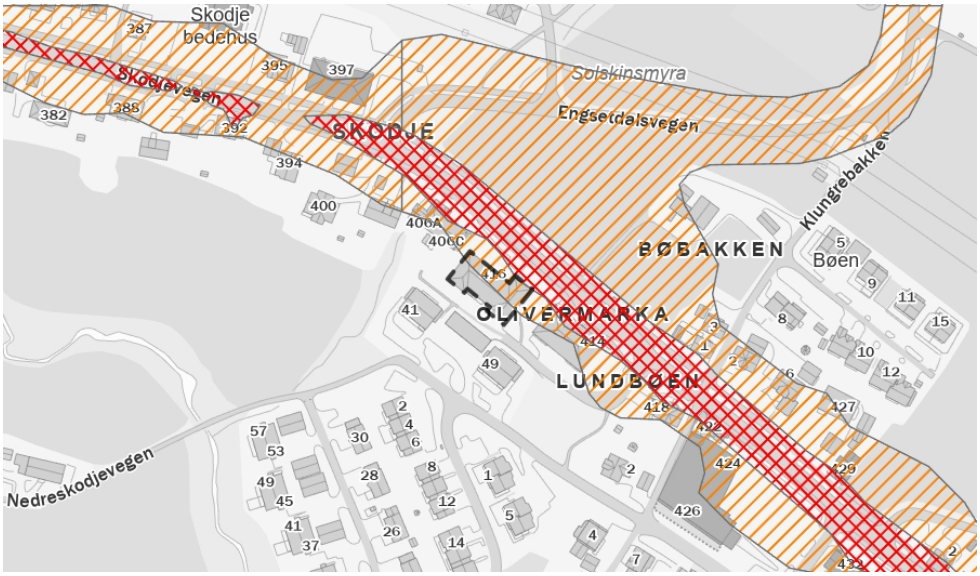
Datasettet viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er et modellert kart basert på inneluftmålinger av radon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, og kunnskap om geologiske forhold. Der det er få eller ingen inneluftmålinger, er kunnskap fra områder med tilsvarende geologi overført. Hver aktsomhetsklasse kjennetegnes av andelen radonmålinger i inneluft som ligger over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3: «lav aktsomhet» under 8 %, «middels aktsomhet» 8–28 %, «høy aktsomhet» 29–48 % og «meget høy aktsomhet» over 48 %. Områder uten inneluftmålinger, eller med for lite data, er klassifisert som «usikker aktsomhet». Kartet bygger på berggrunnsgeologi i målestokk 1:250 000 og tar ikke hensyn til løsmasser. Det gir et grunnlag for en første vurdering, men kan ikke forutsi radonnivået i en enkelt bygning. Den eneste sikre måten å fastslå radonnivået på er å måle.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

enova

Energiattest



Adresse **Skodjevegen 416, 6260 SKODJE**	
Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-382155**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300399299**
Gårdsnummer **521**	Bruksnummer **473**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **60,64**

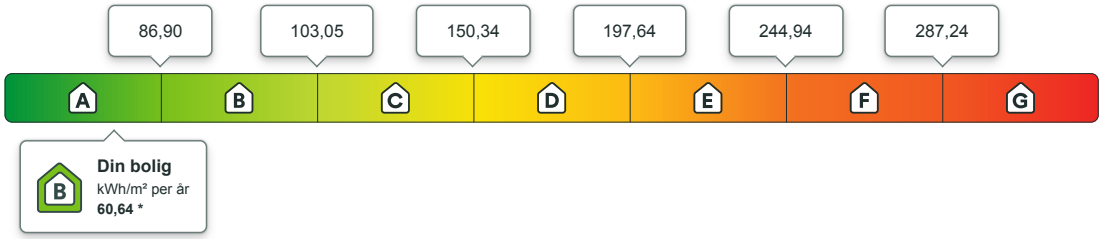
Skodjevegen 416, 6260 SKODJE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
5 012,70	**57,62**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Skodjevegen 416, 6260 SKODJE

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2015
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	b34ab6f0443a430fe57caf0b68cfc0b114b7a9b6
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	10.11.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	ÅLESUND
Klimakorreksjonsfaktor	0.95
Årsmiddeltemperatur	7.31 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	69,49 m²
Areal tak	87,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13,05 m²
Oppvarmet BRA	87,00 m²
Oppvarmet luftvolum	177,48 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	2,84 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,78 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	1 234 940,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,19 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,31 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	15,56 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	29,18 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	0,00 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,57	43,11 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		67,82 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,27
2	Tak	2,84
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	1,20
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**4,44**
6	Infiltrasjon	0,07
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**4,51**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**4,91**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	48,53	2,83	51,36	3,81	13,47
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	29,18	3,90	33,08	2,13	15,56
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,34	0,00	0,34	1,00	0,34
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,19	0,00	17,19	1,00	17,19
Totalt	**106,64**	**6,74**	**113,38**	**-**	**57,96**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	5 013	57,62
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**5 013**	**57,62**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**5 013**	**58**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 517	28,94
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	1 155	13,27
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	1 341	15,41
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**5 013**	**57,62**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**5 013**	**57,62**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	57,62	1,00	57,62
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**57,62**		**57,62**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	57,62 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

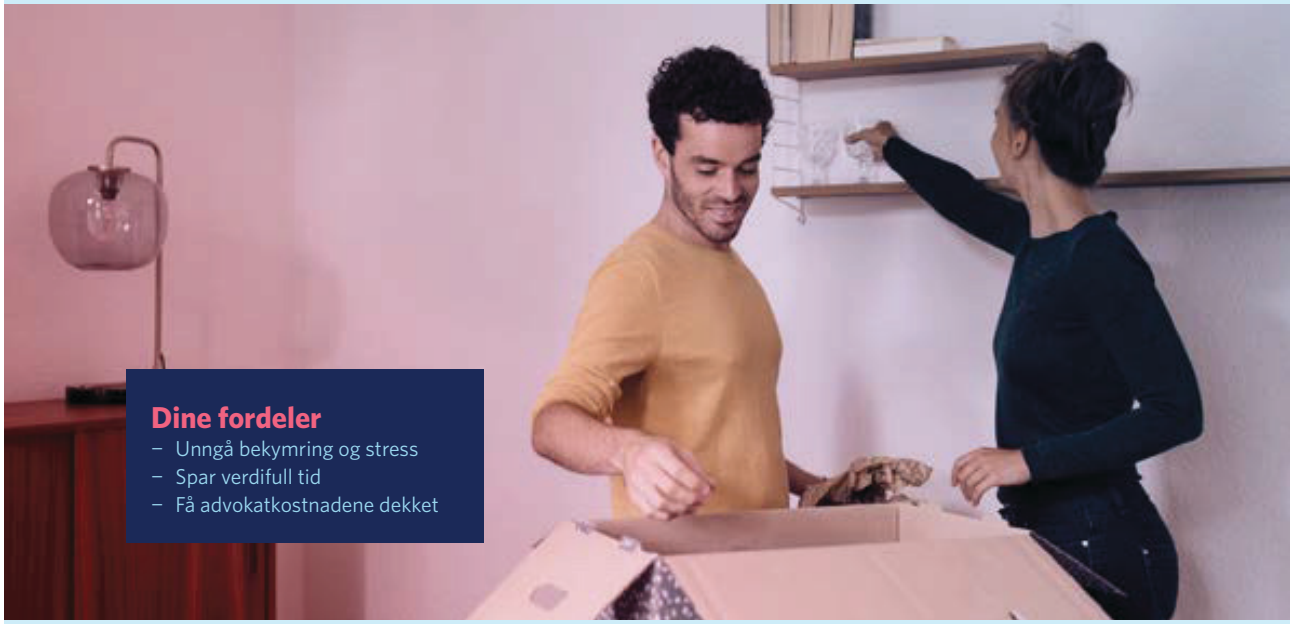
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____**kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den:_____**kl:**_____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar