PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

FUREÅSEN 28B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

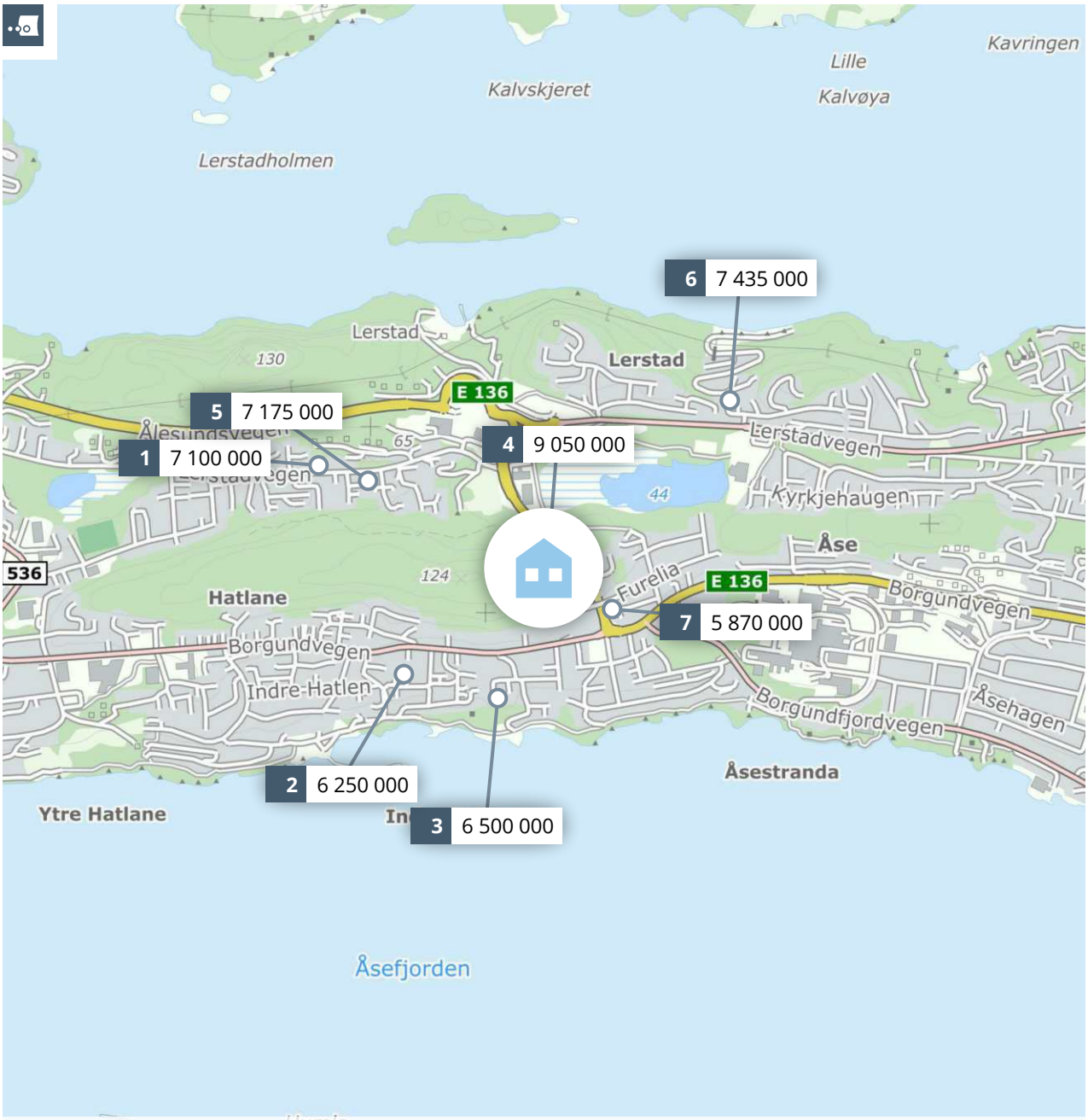
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FUREÅSEN 28 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 06.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fureåsen 28 B, 6017 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2023

GNR 50 BNR 663 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLAÅSEN

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	49 223
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m²	- m²	- m²	67 m²	- m²	- m²
Tomt					942 m²	
Byggeår					2023	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lerstadvegen 179 A				17.06.2022	6 500 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**54 198**
	131 m²	2016	183 m²	3 sov						
2	Holmeskjærvegen 28				13.03.2025	5 800 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**50 813**
	123 m²	2003	616 m²	3 sov						
3	Strandavegen 6 A				13.08.2024	6 600 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**52 846**
	123 m²	2017	478 m²	3 sov						
4	Fureåsen 28 A				23.10.2025	9 000 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**46 891**
	193 m²	2023	942 m²	4 sov						
5	Lerstadvegen 226 B				18.11.2025	7 290 000	**7 175 000**	0	7 175 000	**34 662**
	207 m²	1957	623 m²	4 sov						
6	Karolusplassen 6 A				04.07.2025	7 490 000	**7 435 000**	0	7 435 000	**47 357**
	157 m²	2020	762 m²	4 sov						
7	Hasselvegen 12 A				01.09.2022	5 600 000	**5 870 000**	0	5 870 000	**41 929**
	140 m²	2015	323 m²	4 sov						

Nyere halvpart av tomannsbolig i attraktivt og familievennlig område øverst på Hatlaåsen. Felles carport med en biloppstillingsplass.

Eiendommen ligger i et familievennlig og populært område på Hatlaåsen. Her bor du godt med kort vei til skole, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og utmerket turterreng.

Det er meget gode solforhold på eiendommen, samt panoramautsikt mot Sunnmørsalpene og Åsefjorden som kan nytes fra sydvendt veranda på ca. 10 kvm. Støpt betongplate på 20 kvm, terrasse mot syd. Nordvendt terrasse på 37 kvm. Asfaltert felles gårdsplass.

Boligen holder gjennomgående meget god standard på innredninger og overflater. Stilrent og moderne fargevalg, planløsningen er god med optimal arealutnyttelse.

1.etasje:
Stilrent helfliset bad med vannbåren gulvvarme. Innredet med servantinnredning med to mørke skuffer, helstøpt kompositt servantplate, stort speil med belysning bak, et høyskap, dusjhjørne og vegghengt toalett. Balansert ventilasjon.

Praktisk vaskerom med vinylbelegg på gulvet (2026) og malte flater på vegger. Vannbåren gulvvarme. Innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2.etasje:
Velutstyrt og lekker kjøkkeninnredning med mørke glatte takhøye fronter. Stor øy med benkeplate/barbenkeplate. El-søyle i benkeplaten. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og induksjon platetopp med kullfilter vifte.

Delikat helfliset bad med vannbåren gulvvarme. Innredet med servantinnredning med to mørke skuffer, mørk benkeplate med overliggende design servant, stort speil med belysning bak, dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett. Utsug fra takventil.

Overflater:
Gulvflater med laminatgulv. Fliser.
Veggoverflater med malte flater. Fliser.
Himlinger med malte flater hvite.

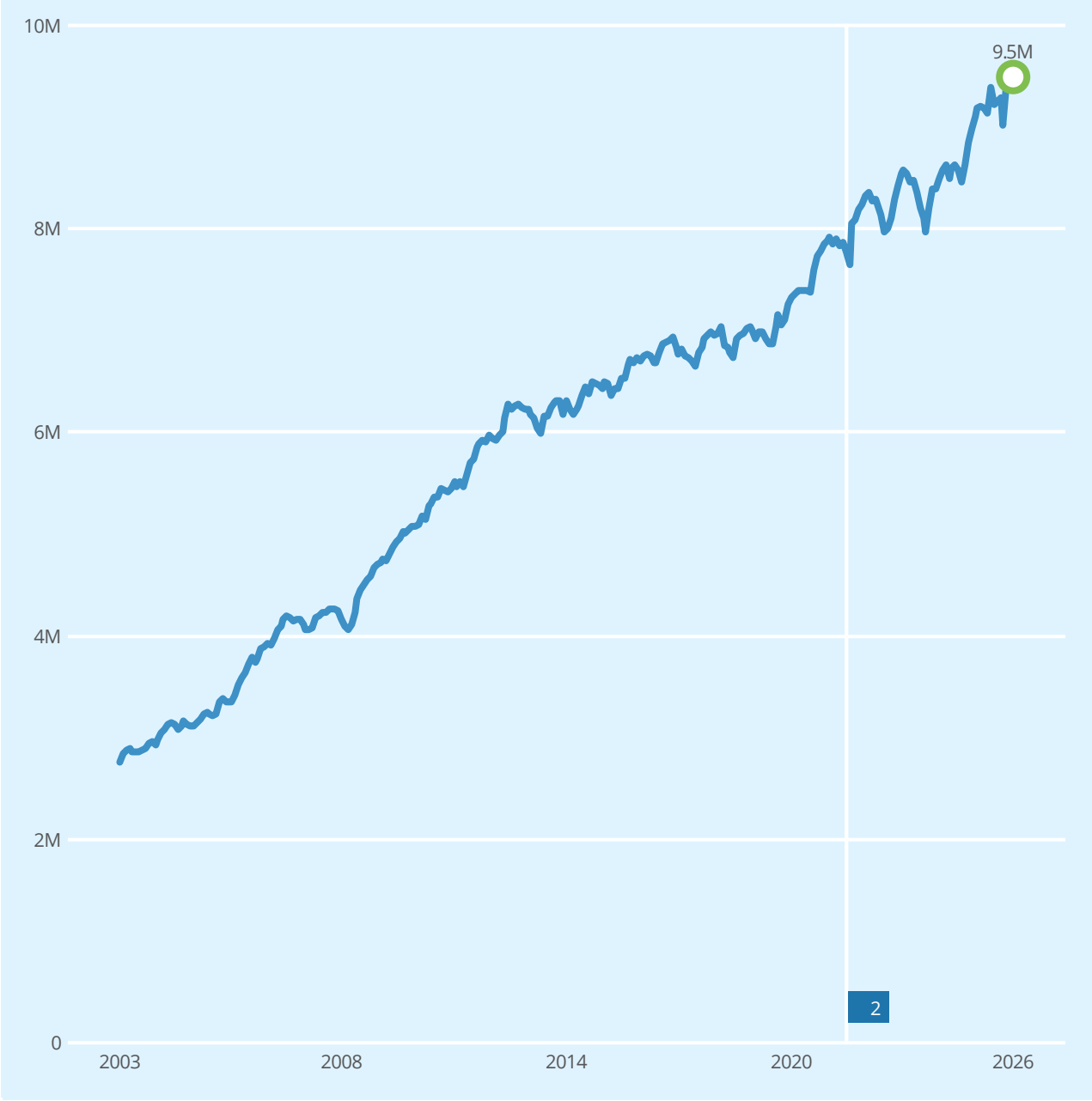
Inneholder:
1.etasje: Hall/gang m/trapp, bad, vaskerom, 5 soverom, garderobe.
2.etasje: Stue/kjøkken, bad.
Kryploft.
Felles carport.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.02.2022		15.02.2022	-	1 700 000	-	1 700 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Tomannsboliger til salgs i 6017 ÅLESUND nå

2
tomannsboliger til salgs

6.7M
6.5M
6 200 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
134
dager

Tomannsboliger solgt i 6017 ÅLESUND siste 12 mnd

10
tomannsboliger solgt

6.5M
6 227 000 Prisantydning i snitt
6 120 000 Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 223 Fureåsen 28 B Totalpris 9 500 000
46 720 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
38 612 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Fureåsen 28B , 6017 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 50, bnr. 663, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1856 **Referansenummer:** TM5856

Foretak: Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig fra 2023 oppført etter TEK 17. Det forutsettes at komplett dokumentasjon og FDV finnes, dette er ikke fremvist. Komplett dokumentasjon og FDV må følge boligen til ny eier. Ferdigattest fra kommunen, samsvarserklæring elektro, kontrollerklæring våtrom og dokumentasjon radon ligger på boligmappa.no. OSE AS har hatt uavhengig kontroll på prosjektering og utførelse, det forutsettes da at bygget er oppført etter gjeldende lover og forskrifter.

Tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med pvc-takfolie. Undertak antas med trefiberplater e.l, og har diffusjonsåpen undertaksduk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taktekking kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har pussplater og vedlikeholdsfrie lakkerte aluminiumsplater.
Takkonstruksjonen har W-tretakstoler. Luftespalter synlig i utvendig kassekledning.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags energiglass.
Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt, og kodelås. 2 balkongdører med trekarmer og 3-lags energiglass, og balkongskyvedør med trekarmer og 3-lags energiglass.
Sydvendt veranda med terrassebord, og rekkverk i aluminium. Areal 10 m2.
Terrasse nord med støpt dekke og terrassebord. Areal 37 m2. Levegg mot nabo.
Støpt betongplate på 20 m2 terrasse syd. Levegg mot nabo.
Støpt trapp fra carport.
Fra der som støpt trapp slutter er det støpte plater på mark langs hele vestsiden frem til terrasse på nordsiden.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv..
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater hvite.
Etasjeskillere med trebjelkelag. Støpt isolert gulv på grunn.
Heltre eiketrapp med åpne opptrinn. Trappen har stålvanger, og glassrekkverk.
Mørke glatte innerdører. Skyvedør til garderoberom 1.etasje.
Skyvedørsgarderober med speildører. Garderobeinnredning med hyller og oppheng på garderoberommet.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Servantinnredning med 2 mørke skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. 1 høyskap. Stort speil på vegg over servantplate. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc med drensutløp. Opplegg for fremtidig badekar.

Vaskerom 1.etasje:
Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Bad 2.etasje:
Servantinnredning med 2 mørke skuffer. Mørk benkeplate med overliggende design servant. Stort speil på vegg over servant. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc.
Hulltaking er foretatt i kjøkkenvegg uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med mørke glatte takhøye fronter. Stor øy med benkeplate/barbenkeplate. Induksjon platetopp med integrert kullfilter kjøkkenvifte. El-søyle i benkeplaten. Fullintegrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Ledstriper i himling og under overskap, samt under benkeplate på øy. Komfyrvakt. Det er kullfilter kjøkkenventilator integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Hovedstoppekran på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Villavent Save VSR 300 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.
Høiax Varmtvannsbereder på 100 liter.
Ledspotter, ledstriper og ledspottlamper i himlinger.
Vannbåren gulvvarme med luft til vann-system i boligen. Bosch luft til vann varmepumpe. Fordelerskap på vaskerommet.
El-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår 2023. Noe synlig perforert plastrør på vestsiden. Ukjent utførelse. Utelukkende vurdert utifra alder.
Boligen har støpte isolerte ringmurselementer.
Forstøtningsmur langs trapp er av støpt betong. Noe natursteinsmur mot nabo vest.
Flatt nivå der boligen er plassert. Innvendige gulvflater ligger jevnt/over utvendig terreng.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres snøfangere for å sikre personsikkerhet mot snø og isras. Det er krav om å sikre mot snøras der folk og dyr kan

Beskrivelse av eiendommen

ferdes.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I 1.etasje er det inntegnet 2 bad. Nå er det kun 1 bad (ene badet er omgjort til soverom).
Bad og vaskerom har omvendt plassering i forhold til plantegning.
Bod i 1.etasje er flyttet til motsatt side av ytterdør, og er nå et garderoberom.
I 2.etasje er det inntegnet toalettrom. Dette er nå et bad, som er større enn inntegnet toalettrom.

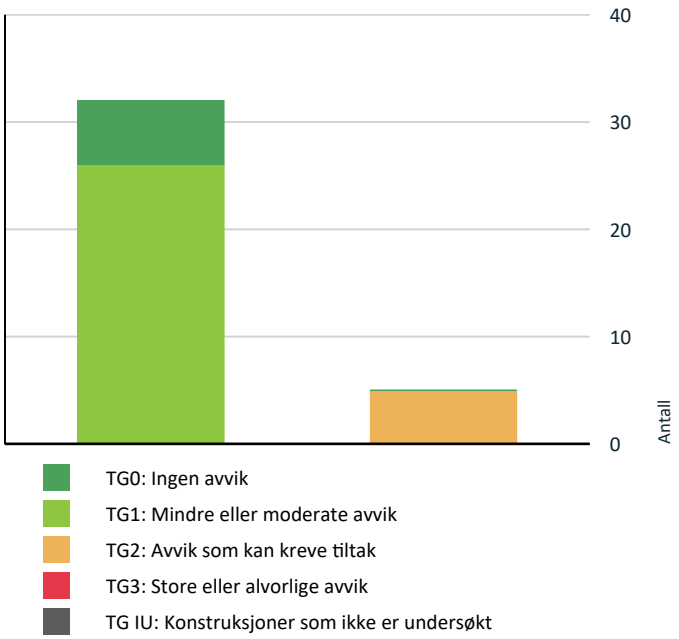
Felles carport

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

På søknadstegning er det inntegnet garasjeport. Pr. dag er det åpen front/carport.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt rekkverk på veranda.
2026	Modernisering	Nytt våtromsbelegg på vaskerommet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med pvc-takfolie. Undertak antas med trefiberplater e.l, og har diffusjonsåpen undertaksduk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taktekking kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har pussplater og vedlikeholdsfrie lakkerte aluminiumsplater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-tretakstoler. Luftespalter synlig i utvendig kassekledning.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 3-lags energiglass.

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt, og kodelås. 2 balkongdører med trekarmer og 3-lags energiglass, og balkongskyvedør med trekarmer og 3-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda med terrassebord, og rekkverk i aluminium. Areal 10 m2.
Terrasse nord med støpt dekke og terrassebord. Areal 37 m2. Levegg mot nabo.
Støpt betongplate på 20 m2 terrasse syd. Levegg mot nabo.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv..
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater hvite.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag. Støpt isolert gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm stue/kjøkken.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på øvrige gulv i 1.etasje over en lengde på ca 2 m.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall ved sluk i dusjhjørnet. Videre er det målt ok høydeforskell på ca. 28 mm mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet mot sluk i dusjhjørnet ikke er 100 % ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plastsluker, og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ferdigattest for boligen og i det ligger at utbygger har bekreftet at der er utført uavhengig kontroll som er dokumentert av ansvarlig søker.



Plastsluk i dusjhjørnet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 mørke skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. 1 høyskap. Stort speil på vegg over servantplate. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc med drensutløp. Opplegg for fremtidig badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Utsug fra takventil.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling (vekt%) i hulltakingen viste under 8 %, noe som er tørt.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater vegger/himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg gulv fra 2026, med vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling (vekt%) i hulltakingen viste under 8 %, noe som er tørt.



Hulltaking under trapp. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Dokumentasjon/kontrollerklæring foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 mørke skuffer. Mørk benkeplate med overliggende design servant. Stort speil på vegg over servant. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjøkkenvegg uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med mørke glatte takhøye fronter. Stor øy med benkeplate/barbenkeplate. Induksjon platetopp med integrert kullfilter kjøkkenvifte. El-søyle i benkeplaten. Fullintegrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Ledstriper i himling og under overskap, samt under benkeplate på øy. Komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kullfilter kjøkkenventilator integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Hovedstoppekran på vaskerommet.



Hovedstoppekran



Fordelerskap med rør i rør opplegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Villavent Save VSR 300 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.

TG 1 Varmtvannstank

Høiax Varmtvannsbereder på 100 liter.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med luft til vann-system i boligen. Bosch luft til vann varmepumpe. Fordelerskap på vaskerommet.

Tilstandsrapport



Fordelere for vannbåren gulvvarme.



Fordelere for vannbåren gulvvarme.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår 2023. Noe synlig perforert plastrør på vestsiden. Ukjent utførelse. Utelukkende vurdert utifra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpte isolerte ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Flatt nivå der boligen er plassert. Innvendige gulvflater ligger jevnt/over utvendig terreng.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

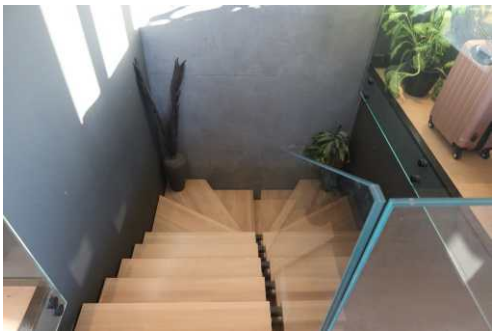
Det mangler håndløper på betongvegg i det utvendig trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

- Det bør monteres snøfangere for å sikre personsikkerhet mot snø og isras. Det er krav om å sikre mot snøras der folk og dyr kan ferdes.
- Anbefaler å montere håndlist på vegg i trappeløpet.
- På kryploftet er det påvist en løsning med brannskille som vurderes som noe usikker. Takstoler/konstruksjon ser ut til å gå uavbrutt gjennom brannskillet og over til naboleilighet. Det anbefales nærmere undersøkelse, eller at det fremskaffes dokumentasjon på utførelsen



Det er ikke håndlist på vegg i trappeløpet



Anbefaler å montere håndlist på vegg i trappeløpet. Det er ikke rekkverk på forstøtningsmur.



Brannskillevegg mot nabo.

Bygninger på eiendommen

Felles carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
2025

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Felles carport med støpt gulv på grunn. Yttervegger med betongblokkstein. Yttertak konstruert med tretakstoler. Undertak med tretaktro, og utvendig tekket med pvc-takfolie. Aluminiumstakrenne (neløpsrør er ennå ikke montert). Gjenstående arbeid med vorteplast på grunnmur. Utvendig mur er ikke overflatebehandlet. Areal for seksjon nr 1 er 16 m2 (ikke målbart areal).

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

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

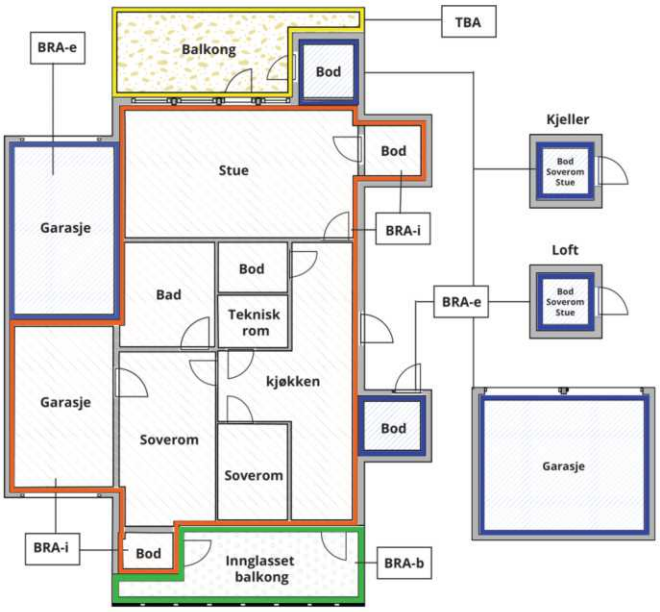
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	96			96	57
2. etasje	97			97	10
Kryploft					
SUM	**193**				**67**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall/gang m/trapp, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, garderobe		
2. etasje	Stue/kjøkken, bad		
Kryploft			

Kommentar

Det er lagt tregulv på kryploftet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I 1.etasje er det inntegnet 2 bad. Nå er det kun 1 bad (ene badet er omgjort til soverom).
Bad og vaskerom har omvendt plassering i forhold til plantegning.
Bod i 1.etasje er flyttet til motsatt side av ytterdør, og er nå et garderoberom.
I 2.etasje er det inntegnet toalettrom. Dette er nå et bad, som er større enn inntegnet toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

Felles carport

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: På søknadstegning er det inntegnet garasjeport. Pr. dag er det åpen front/carport.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	663		1	941.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Fureåsen 28B

Hjemmelshaver
Standal Renate Helene Barstad, Standal Sindre

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende på toppen av Hatlaåsen i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av etablert bebyggelse med eneboliger. Korte avstander til skoler, barnehager, og kjøpesentrene på Moa. Også nær tilknytning til fint turområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng med flatt parti der boligen ligger. Tomten er opparbeidet med noe grøntareal/beplantning, treterrasse, forstøtningsmurer, støpte plater/forstøtningsmur og trapp. Fin beliggenhet med utsikt mot Åsefjorden og Ellingsøyfjorden. Asfaltert vei frem til felles carport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.10.2021		Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	02.01.1978		Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.03.2026		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	21.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest	26.09.2025		Fremvist		Nei
Igangsettingstillatelse	05.11.2021		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sindre Standal	Renate H Barstad Standal

Gateadresse
Fureåsen 28B

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6017

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom var uten membran med mikrosement på gulv. Nå har vi lagt gulv belegg som er våtromsgodkjent

Document reference: 313260020

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle våtrom
Arbeid utført av	Standal bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vaskerom har fått vinylgulv over tidligere mikrosement

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt rør og vannbåren varme
Arbeid utført av	Alto rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El24 har lagt eletriske
Arbeid utført av	El24

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260020

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved bygging av huset
Arbeid utført av	Standal bygg as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260020

Tilleggskommentar

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Standal	c451094e589a14f636c06 9f07a9f1812d312b165	02.03.2026 18:46:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Standal	c084b9474cf44e60ec09 6c99376b3863303c5087	03.03.2026 14:01:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260020

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Fureåsen 28B, 6017 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266584**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300954231**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **663**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **193,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Stal**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **109,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **105,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 417 kWh**

Ålesund kommune

Standal Bygg As
Borgundvegen 963
6017 Ålesund

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/13917, 25/114595	L42	26.09.2025

Gbnr 50/663 - Ferdigattest - Furuåsen 28 (a og b) - Tomannsbolig

Behandling:

Delegert sak nummer: 1049/25	Dato: 26.09.2025

Tiltak:	tomannsbolig, vertikaldelt
Byggestad:	Gbnr. 50 / 663 Fureåsen 28A og b
Tiltakshavar:	Sindre Standal
Ansvarleg søkar:	Standal Bygg AS
Søknad komplett:	26.09.2025
Byggeløyve:	1049/25, datert 19.10.2021
Bygningsnummer:	300954219 og 300954231
Midlertidig bruksløyve:	20/24907 26.07.2023

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing

Erik Blomvik Dyb
rådgivar
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Sindre Standal Fureåsen 28b 6017 Ålesund

Vedlegg:
20250922221702_001
20250922221741_001

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –- Plan og bygning

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 663	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Fureåsen 28B 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

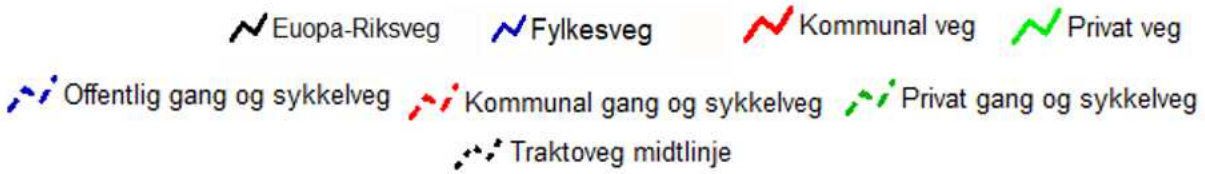
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang
Sti	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Kumlokk
Vegundergang	Veg	Trapp
Skrå forstøtningsmur	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Bebygd område	Skog	Annet

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

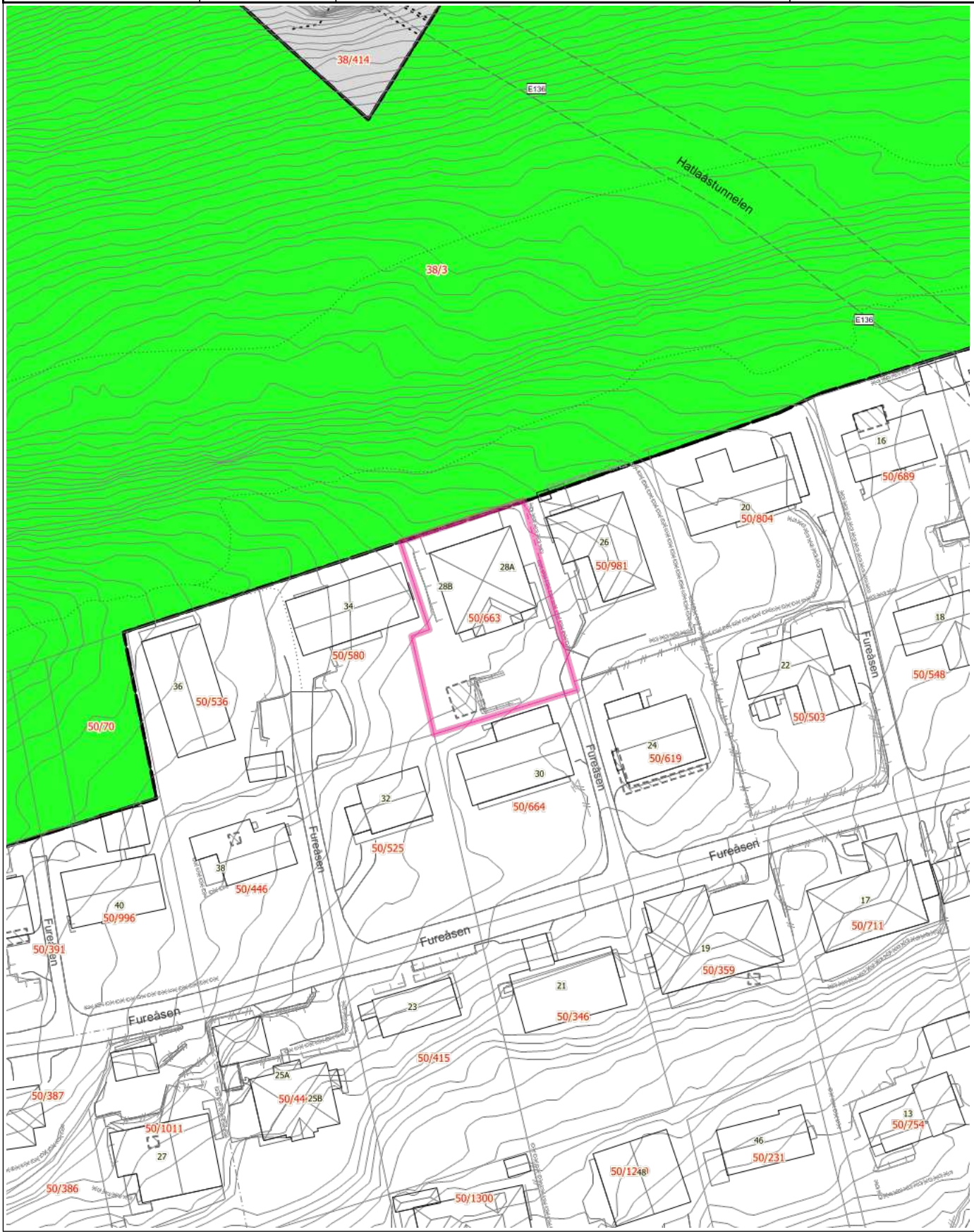
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 663	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Fureåsen 28B 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

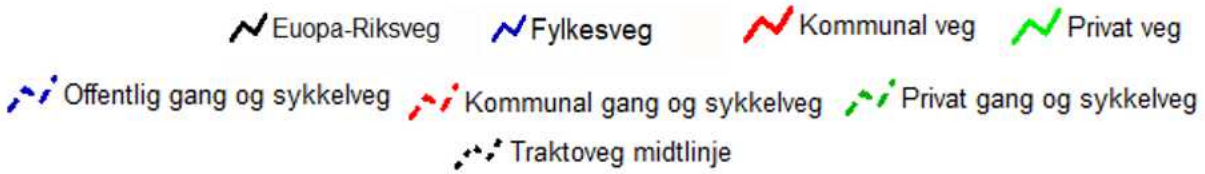
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
RpGrense	RpFormålgrense	Tunnel
Annen veggrunn	Offentlig friområde	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

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	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FRIOMRÅDET HATLAÅSEN - ÅSEMULEN

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealbruken være som planen viser.

§ 2

Friområde.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til rekreasjon, friluftsliv og idrett, likeledes tillate kommunaltekniske bygg og anlegg, i den utstrekning dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 3

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 4

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen søkes tilpasset annen bebyggelse i området med hensyn til materialvalg og takvinkel. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Utførelse, høyde og farge på gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktig og mest mulig trafikksikker.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgiveren og bygningsvedtektene for kommunen.

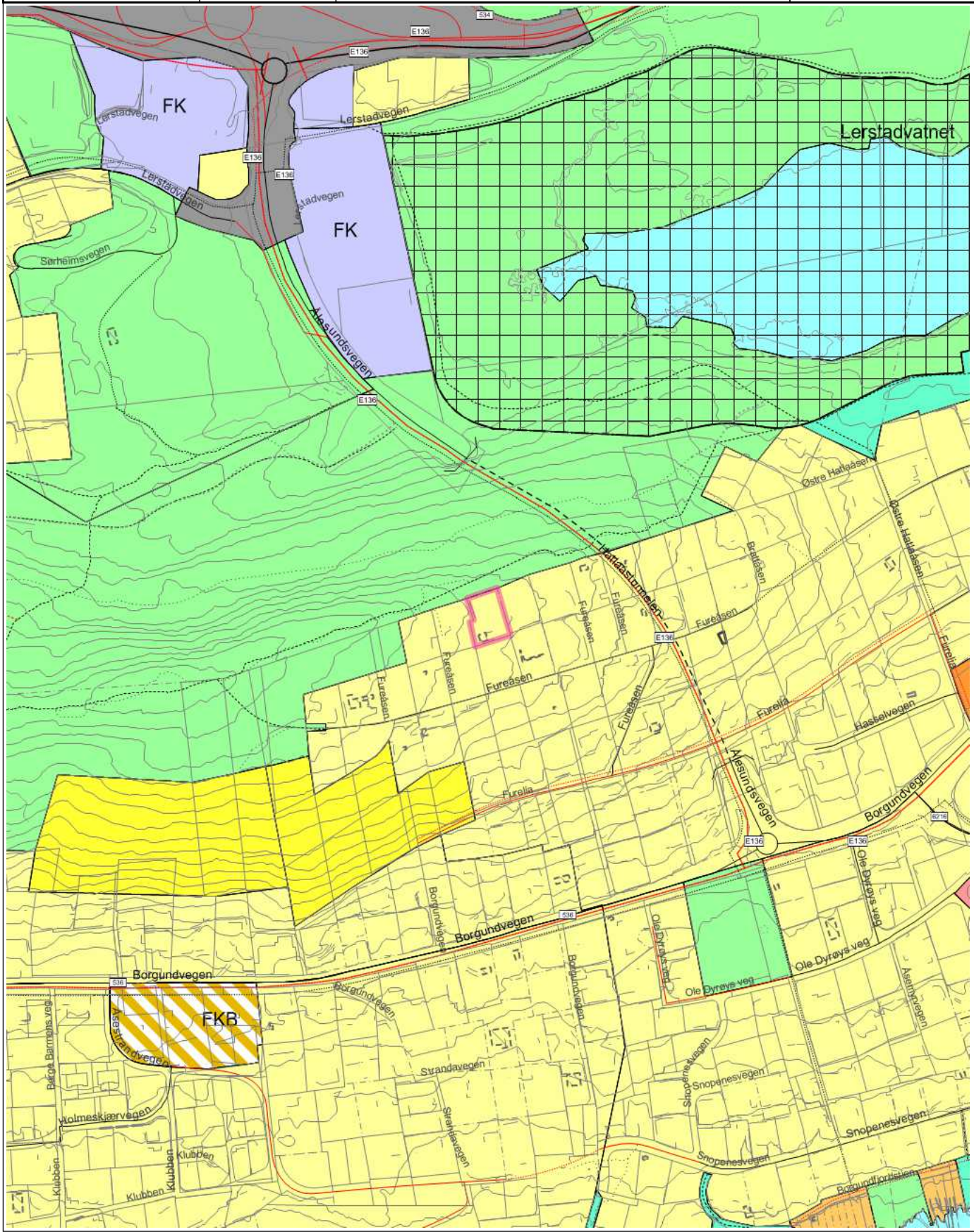
Stadfestet i Molde, den 2.1.78

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 663	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Fureåsen 28B 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

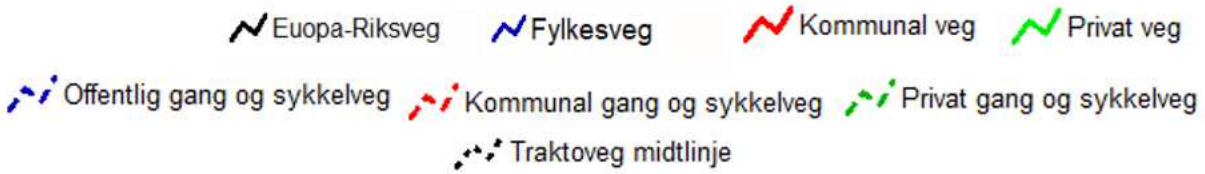
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Gangveg - Tunnel - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - Tunnel - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Naturområde
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



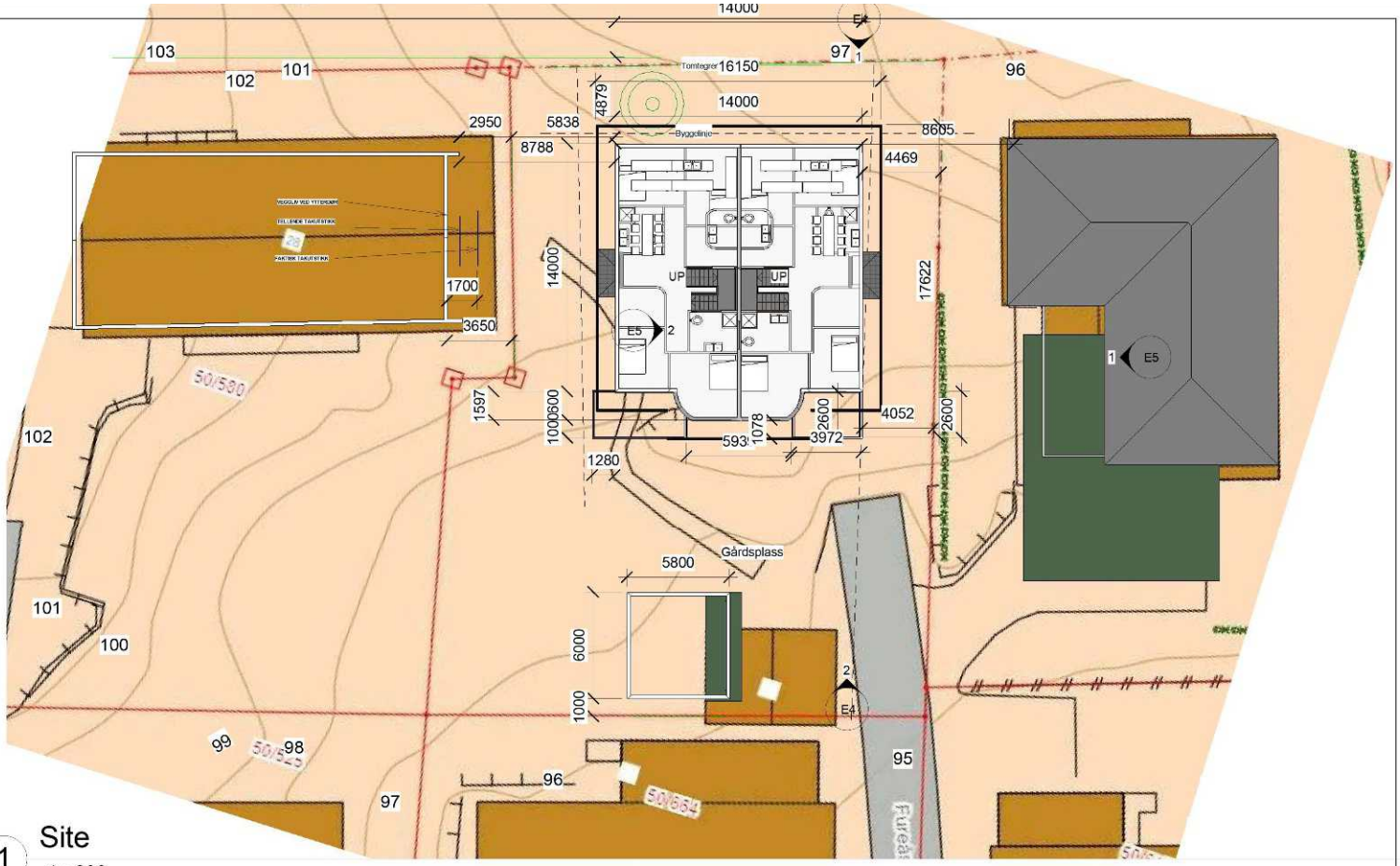
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



1 Site

1 : 200

Progress Entreprenør A/S

No.	Description	Date

Søknadstegninger

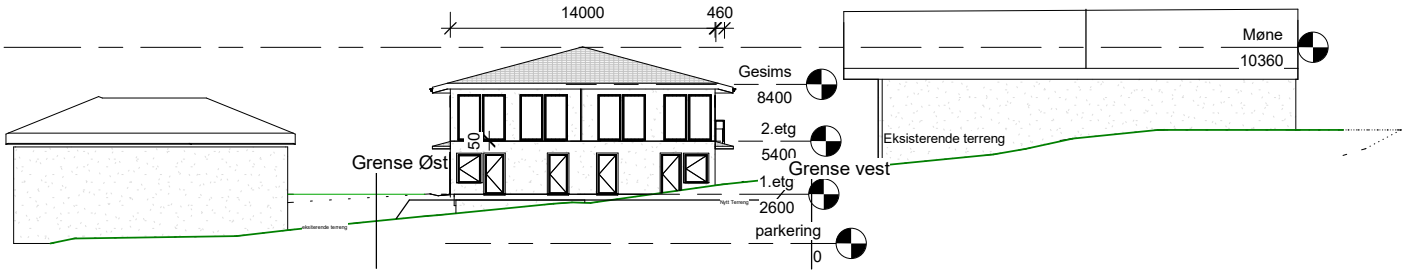
G.NR 50- B.NR 663

109-Situasjonskart

Prosjekt	Fureåsen28
Dato	28.10.2021
Tegner	Sindre Standal
.	

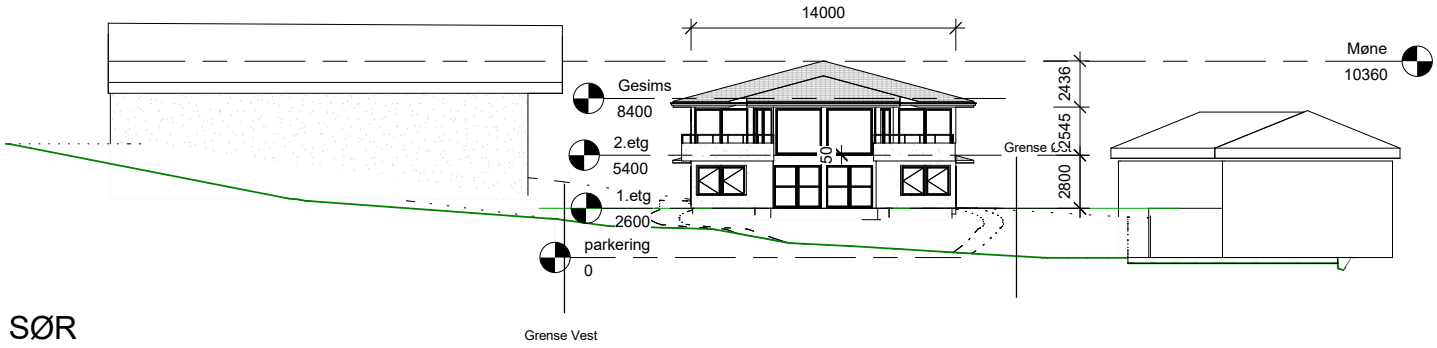
E9

Skala 1 : 200



1 NORD

1 : 200



2 SØR

1 : 200

Progress Entreprenør A/S

No.	Description	Date
1	Revision 1	28.10.21
2	Revision 2	05.05.22

Endret fasade

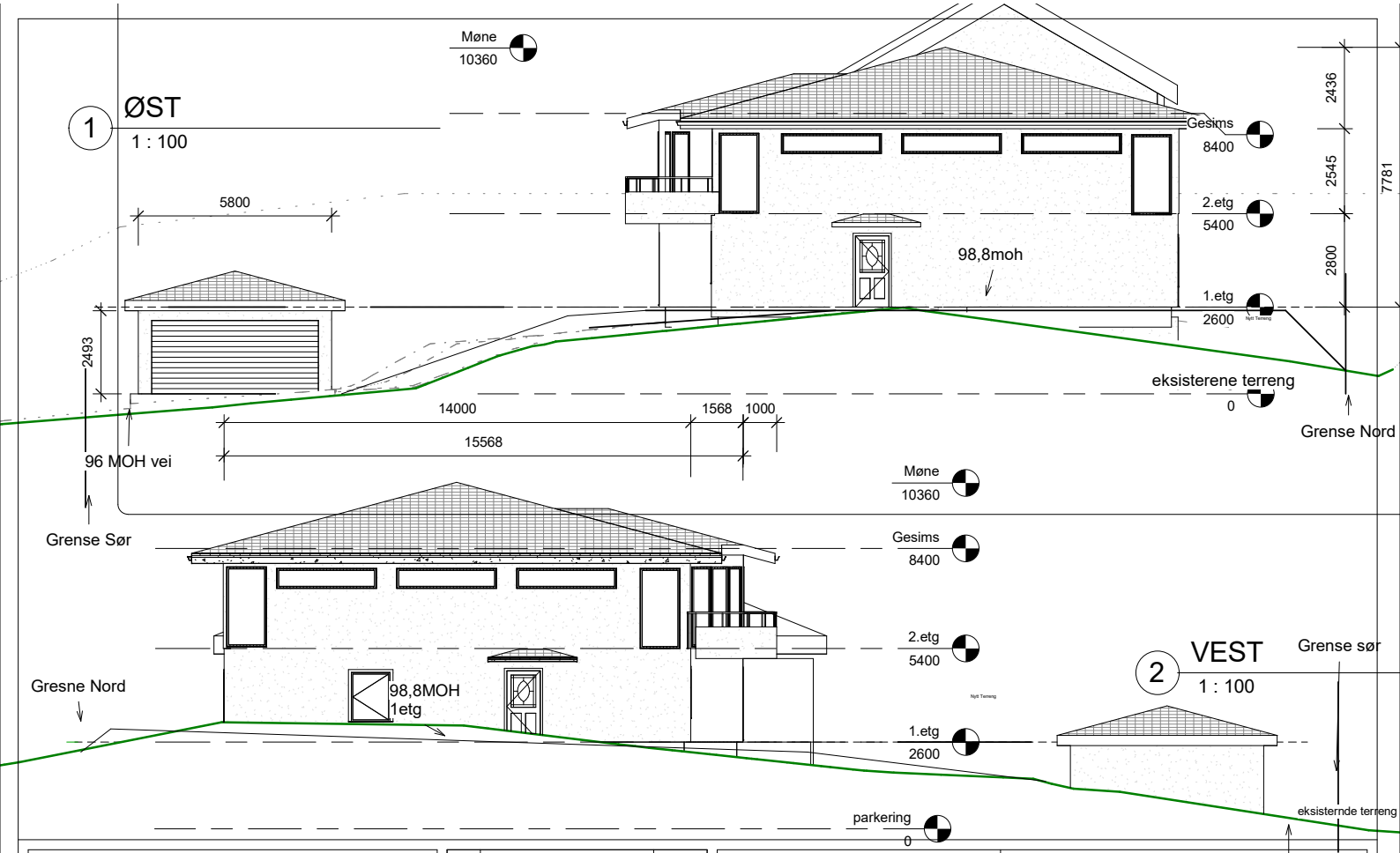
G.NR 50- B.NR 663

-104-Fasade Sør Nord

Prosjekt	Fureåsen28
Dato	05.05.22
Tegner	Sindre
.	

E4

Skala 1 : 200



Progress Entreprenør A/S

No.	Description	Date
1	Revision 1	28.10.21
2	Revision 2	05.05.22

Endret fasade

G.NR 50- B.NR 663

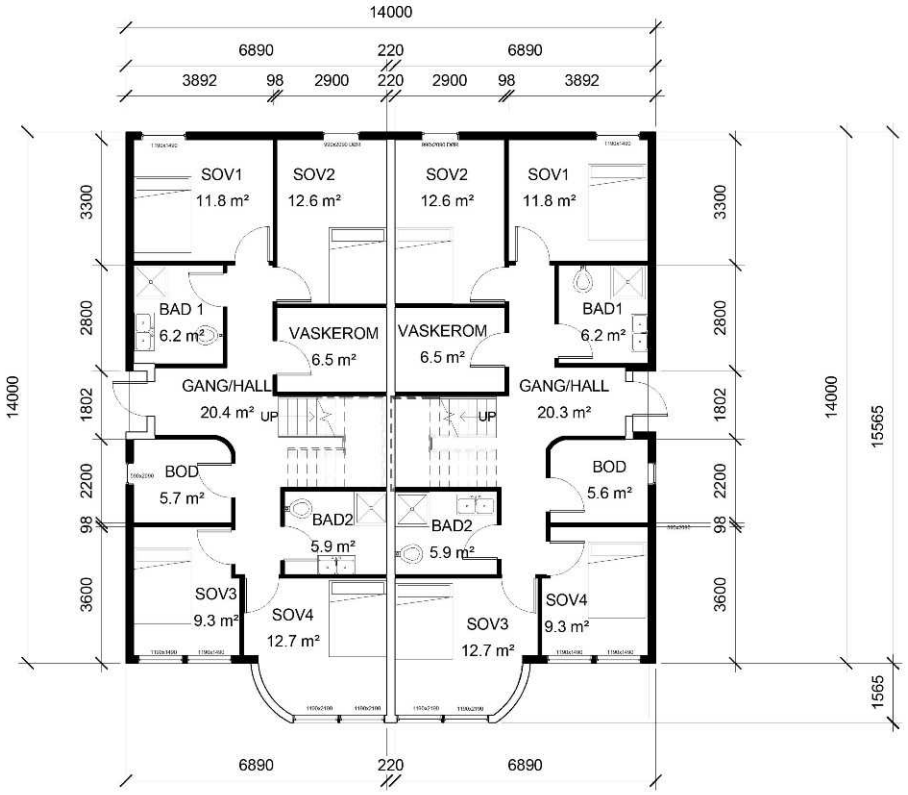
105-Fasde Øst Vest

96MOH

Prosjekt	Fureåsen28
Dato	05.05.22
Tegner	Sindre
.	

E5

Skala 1 : 100



	BRA	P-rom
ArealBeregning	Bolig A	Bolig A
1etg	95,5	90
2etg	95,5	95,5
sum	**191**	**185,5**

	BRA	P-rom
ArealBeregning	Bolig B	Bolig B
1etg	95,5	90
2etg	95,5	95,5
Sum	**191**	**185,5**

Progress Entreprenør A/S

No.	Description	Date

Søknadstegninger

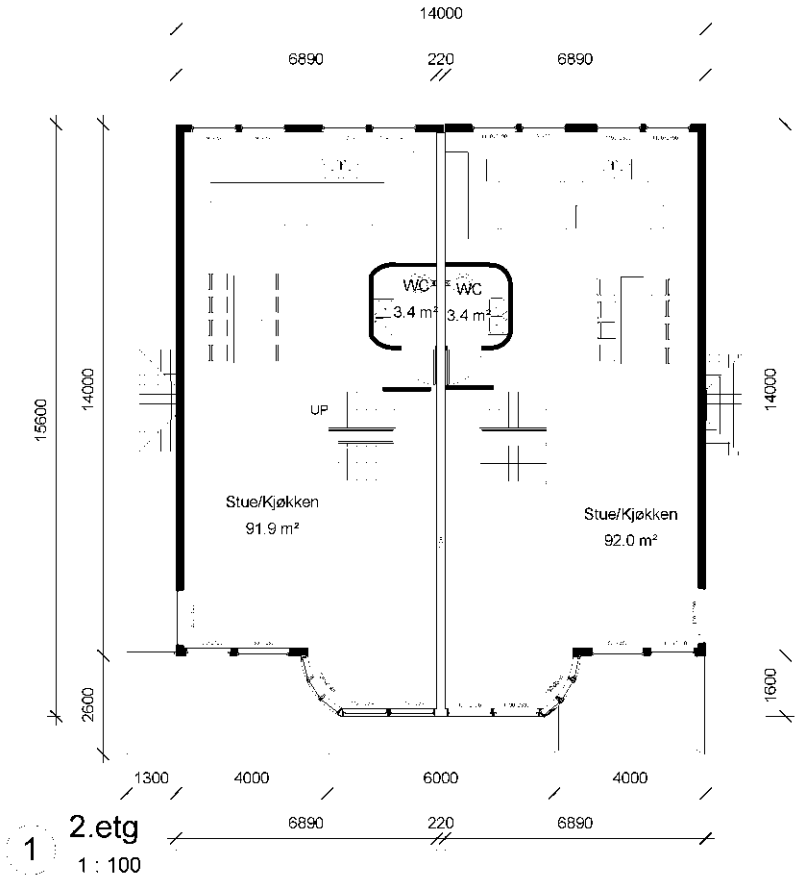
G.NR 50- B.NR 663

101-Plan 1 etg

Prosjekt	Fureåsen28
Dato	02.08.2021
Tegner	Sindre
.	

E1

Skala 1 : 100



1 2.etg
1 : 100

Progress Entreprenør A/S	No.	Description	Date

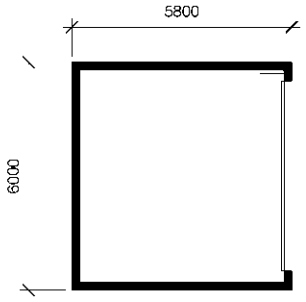
Søknadstegninger

102-Plan 2 etg

G.NR 50- B.NR 663

Prosjekt	Fureasen28
Dato	02.08.2021
Tegner	Sindre
Revisjon	C
Skala	1 : 100

E2



1 parkering

1 : 100

Progress Entreprenør A/S	No.	Description	Date

Søknadstegninger

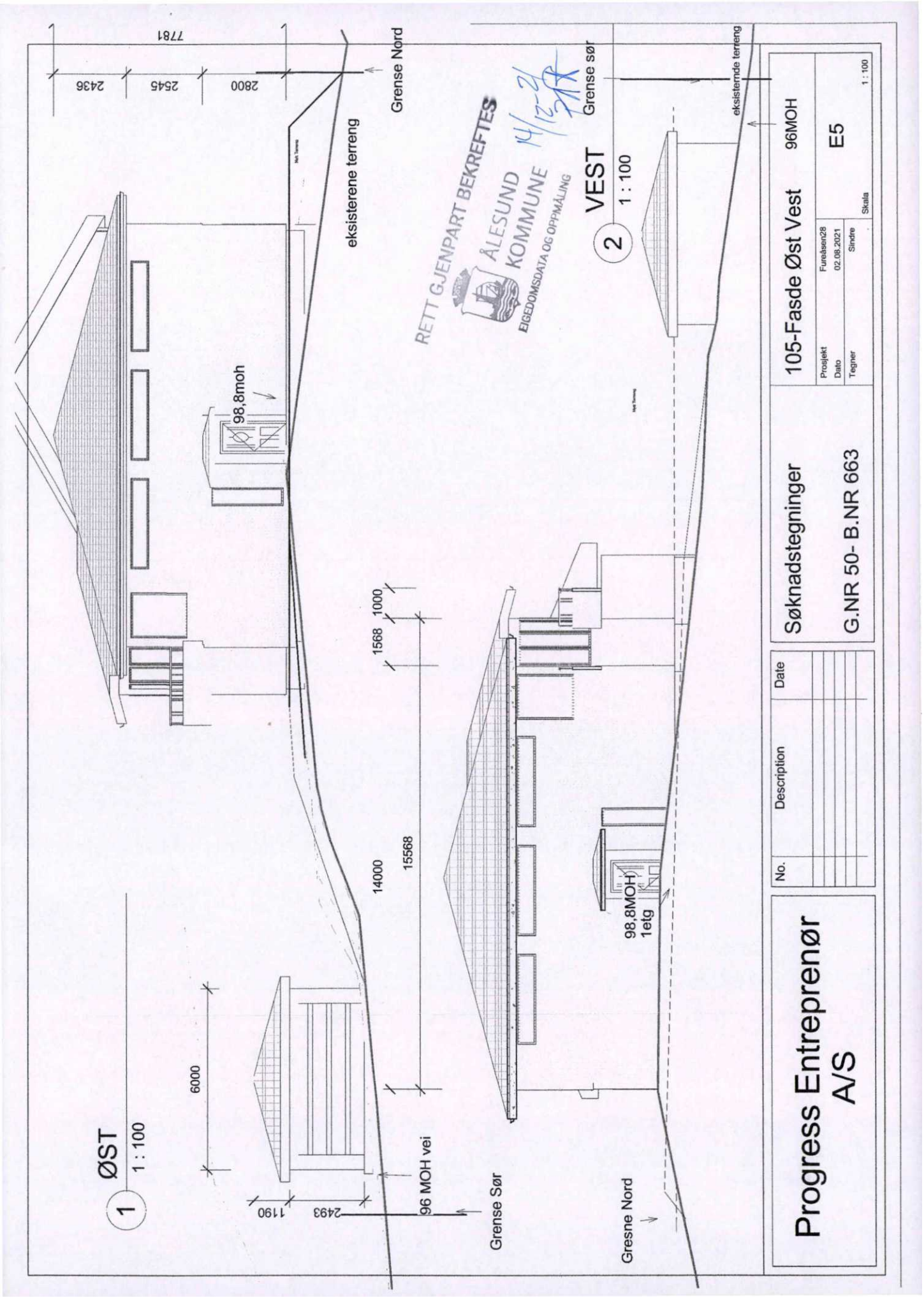
-103 Plan Garasje

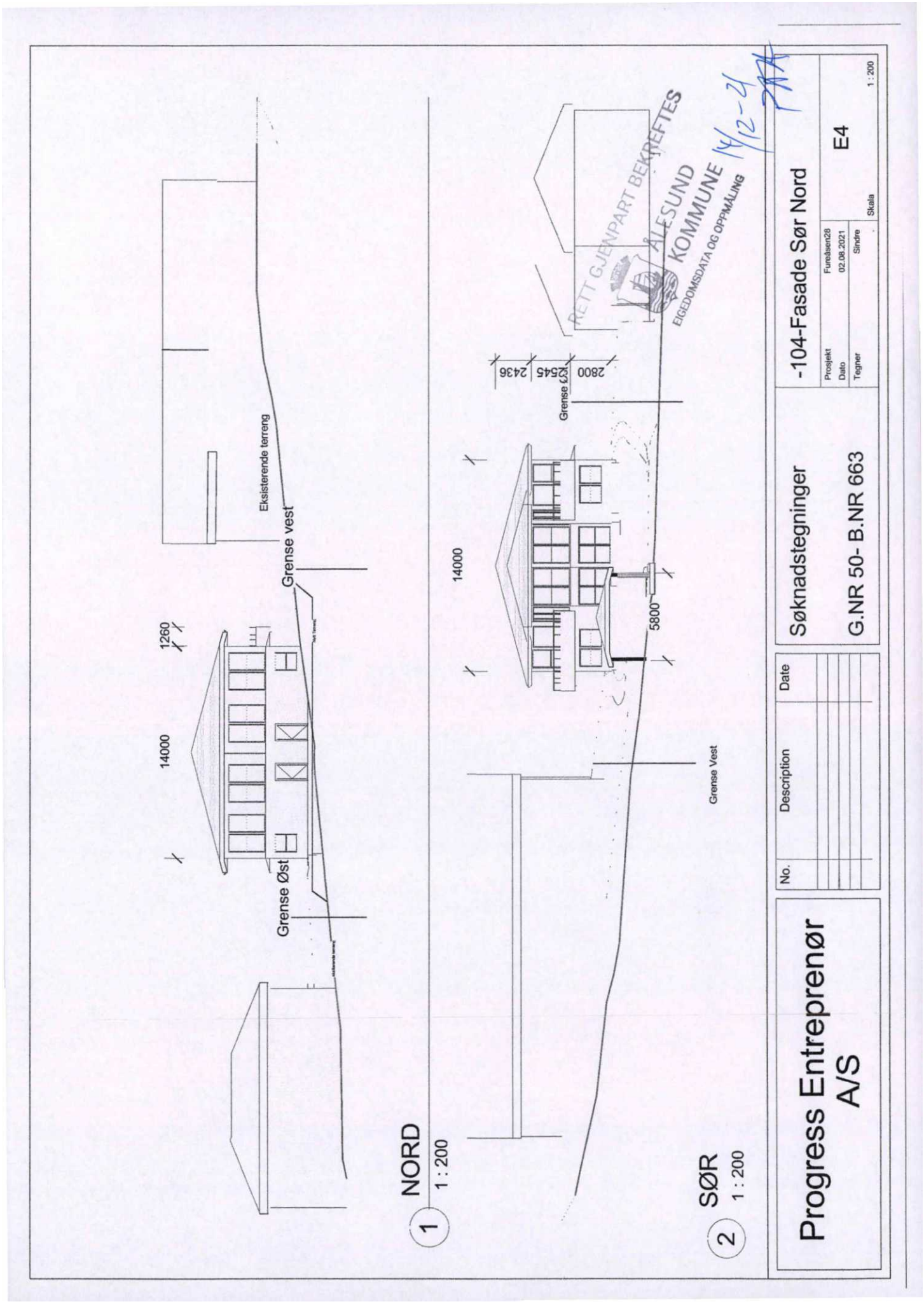
G.NR 50- B.NR 663

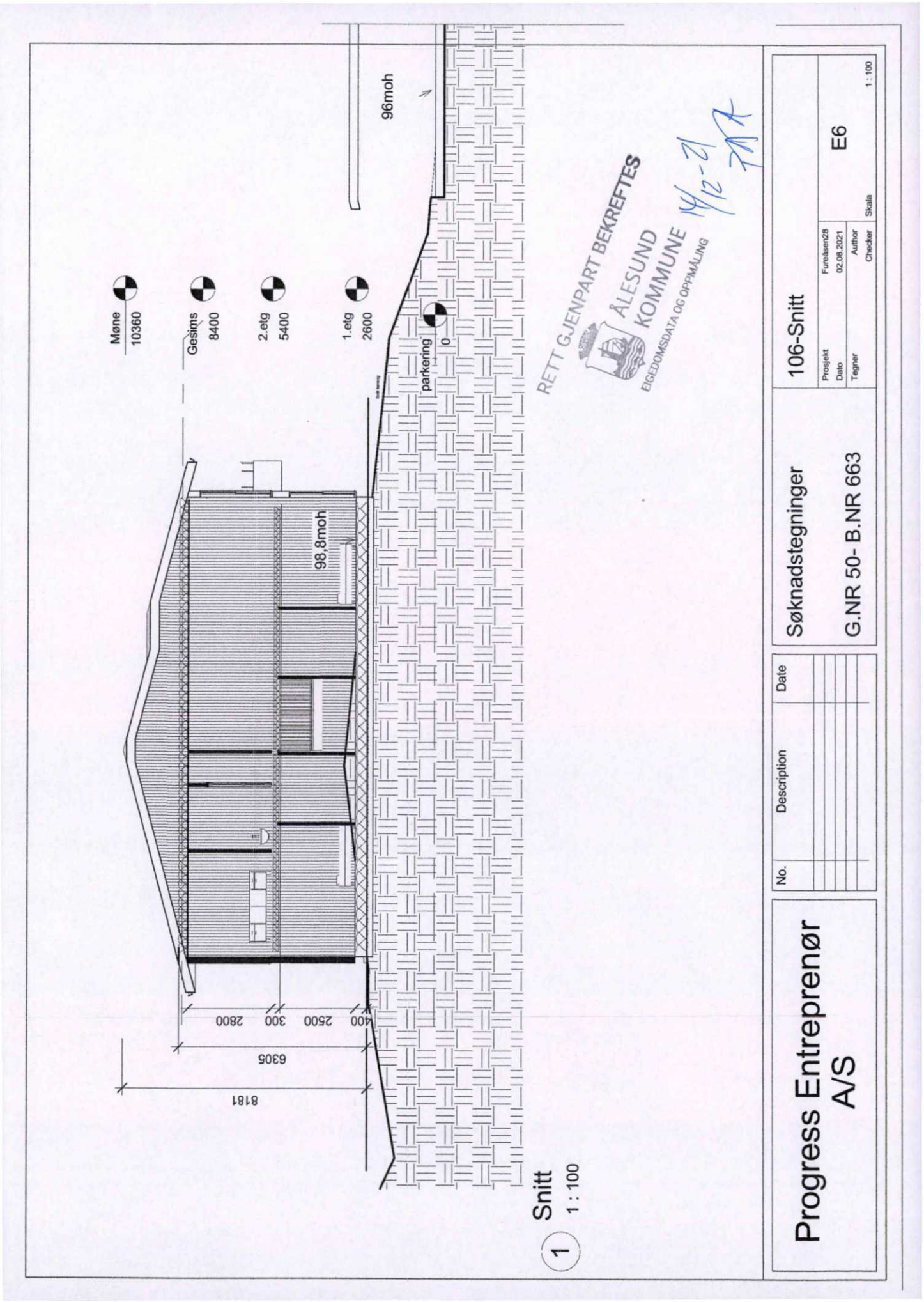
Prosjekt	Fureasen28
Dato	02.08.2021
Tegner	sindre
	.

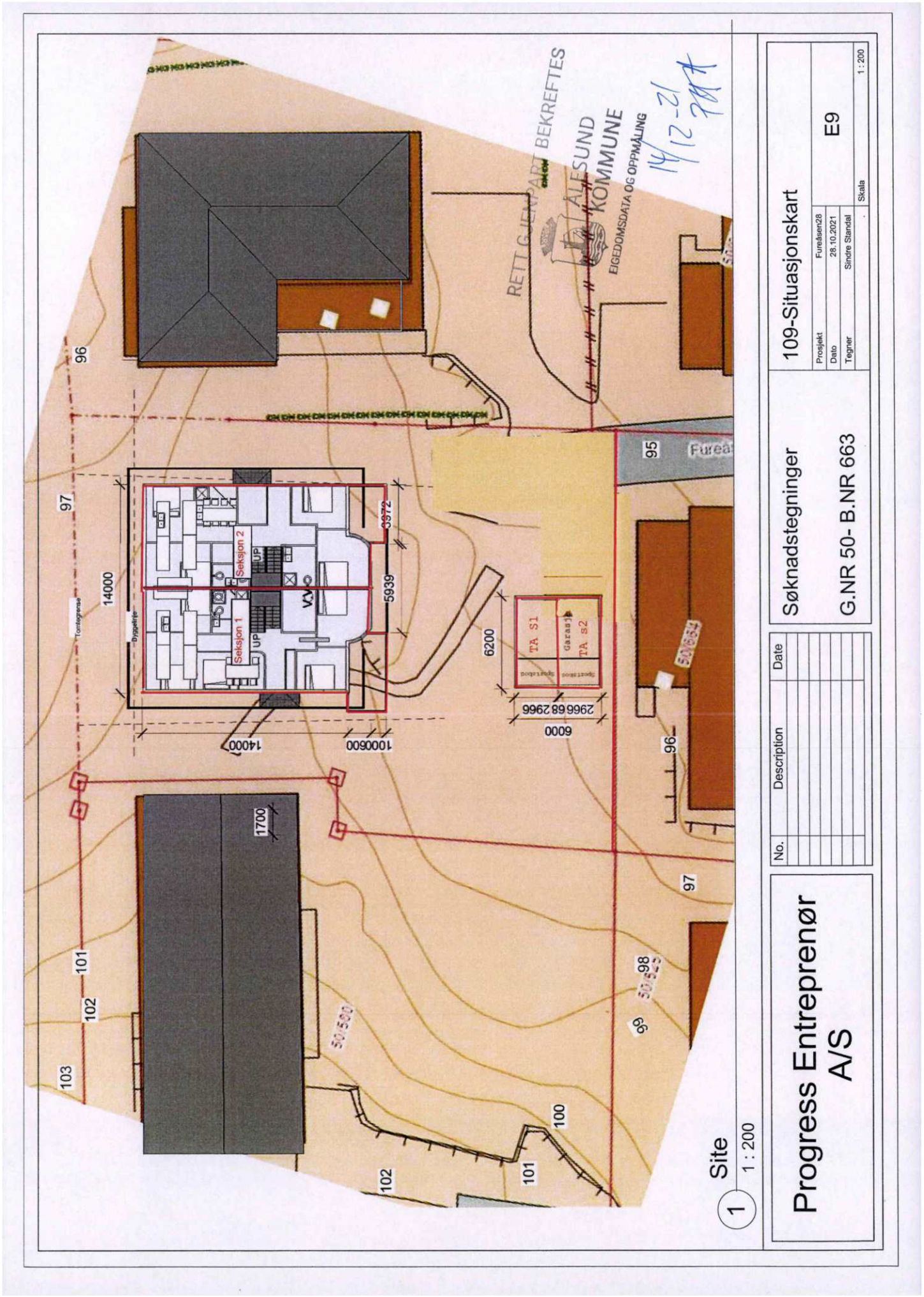
E3

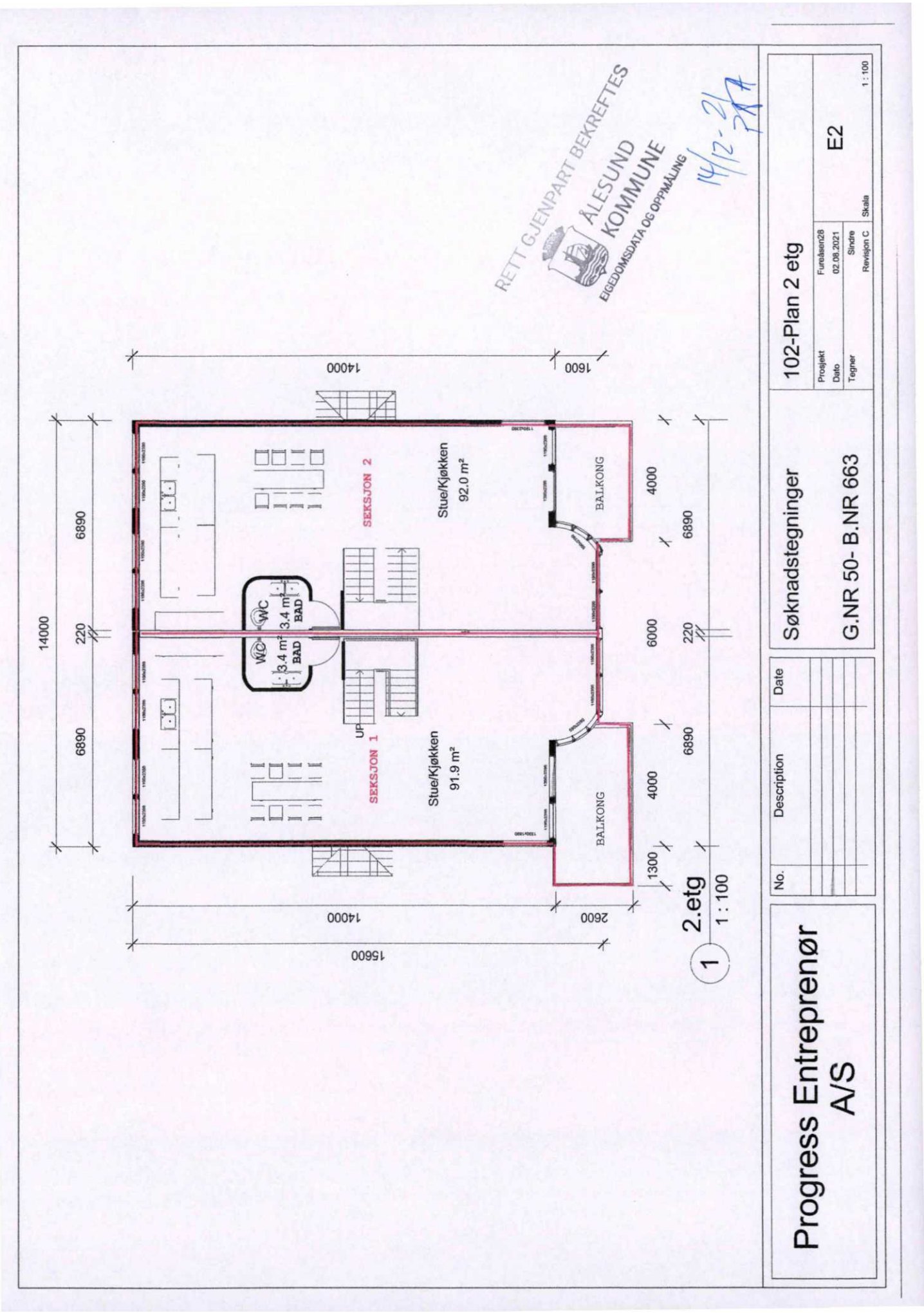
Skala 1 : 100

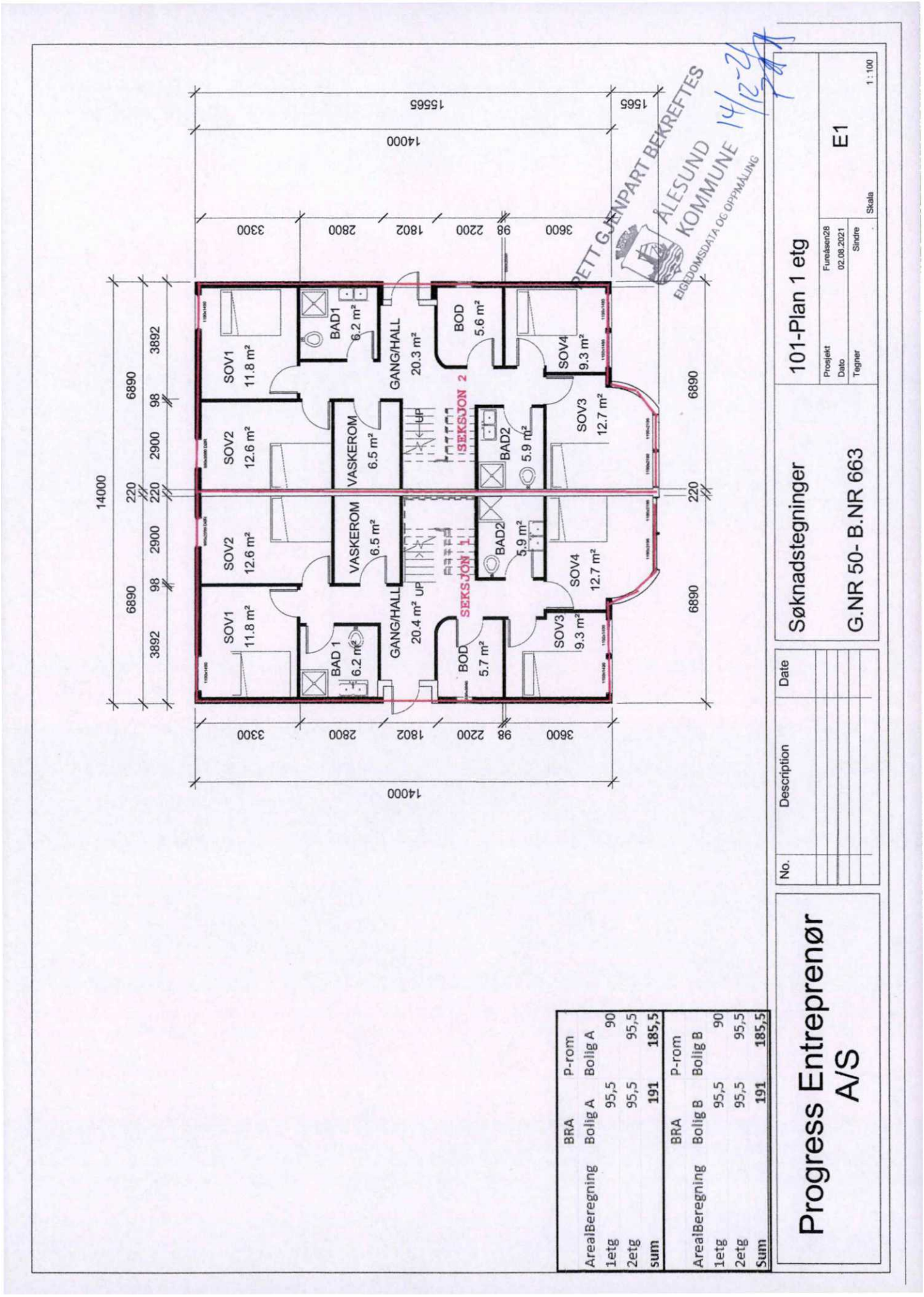

ØST
1 : 100
VEST
1 : 100
2
Grense Nord
Grense sør
eksisterende terreng
98,8moh
98,8MOH
1etg
96 MOH vei
Grense Sør
Gresne Nord
7781
2436
2545
2800
6000
1190
2493
1568
1000
14000
15568
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
14/12-21
No.
Description
Date
Søknadstegninger
G.NR 50- B.NR 663
105-Fasde Øst Vest
96MOH
E5
Prosjekt
Dato
Tegner
Funeåsen28
02.08.2021
Sindre
Skala
1 : 100
Progress Entreprenør A/S


Eksisterende terreng
Grense vest
Grense Øst
1260
14000
1 NORD
1 : 200
14000
5800
2800
2545
2436
Grense Vest
2 SØR
1 : 200
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
14/12-21
No.
Description
Date
Progress Entreprenør A/S
Søknadstegninger
G.NR 50- B.NR 663
-104-Fasade Sør Nord
E4
Prosjekt
Fureåsen28
Dato
02.08.2021
Tegner
Sindre
Skala
1 : 200


Møne
10360
Gesims
8400
2.etg
5400
1.etg
2600
parkering
0
96moh
98,8moh
2800
300
2500
400
6305
8181
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
14/12-21
No.
Description
Date
Søknadstegninger
G.NR 50- B.NR 663
106-Snitt
Prosjekt
Dato
Tegner
Funeåsen28
02.08.2021
Author
Checker
E6
Skala
1 : 100
Progress Entreprenør A/S
1
Snitt
1 : 100


RETT GJENGIVELSE BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
14/12-21
Seksjon 1
Seksjon 2
UP
VM
Garasje
TA S1
TA S2
Sportsbod
14000
10000600
5939
3972
6200
2966 68 2966
6000
Tomtegrense
Byggelinje
1700
Site
1 : 200
No.
Description
Date
Progress Entreprenør A/S
Søknadstegninger
G.NR 50- B.NR 663
109-Situasjonskart
Prosjekt
Furesåsen28
Dato
28.10.2021
Tegner
Sindre Standal
E9
Skala
1 : 200


RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
14/12-21
14000
1600
6890
220
6890
14000
SEKSJON 2
Stue/Kjøkken
92.0 m²
BALKONG
4000
6890
6000
220
6890
WC
3.4 m²
BAD
WC
3.4 m²
BAD
UP
SEKSJON 1
Stue/Kjøkken
91.9 m²
BALKONG
4000
6890
1300
14000
2600
15600
2.etg
1 : 100
1
102-Plan 2 etg
Søknadstegninger
G.NR 50- B.NR 663
Prosjekt
Dato
Tegner
Furuåsen28
02.09.2021
Sindre
E2
Revisjon C
Skala
1 : 100
No.
Description
Date
Progress Entreprenør A/S


15565
14000
3300
2800
1802
2200
98
3600
1565
6890
3892
2900
220
14000
SOV1 11.8 m²
SOV2 12.6 m²
BAD1 6.2 m²
VASKEROM 6.5 m²
GANG/HALL 20.3 m²
UP
SEKSJON 2
BOD 5.6 m²
BAD2 5.9 m²
SOV3 12.7 m²
SOV4 9.3 m²
SOV1 11.8 m²
SOV2 12.6 m²
VASKEROM 6.5 m²
GANG/HALL 20.4 m²
UP
SEKSJON 1
BAD2 5.9 m²
SOV4 12.7 m²
BAD 1 6.2 m²
BOD 5.7 m²
SOV3 9.3 m²
BRETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIENDOMSDATA OG OPPMÅLING
14/12-21
Søknadstegninger
101-Plan 1 etg
G.NR 50- B.NR 663
E1
Prosjekt
Dato
Tegner
Fureåsen28
02.08.2021
Sindre
Skala
1 : 100
No.
Description
Date
Progress Entreprenør A/S
ArealBeregning BRA P-rom
1etg Bolig A 95,5 90
2etg 95,5 95,5
sum 191 185,5
ArealBeregning BRA P-rom
1etg Bolig B 95,5 90
2etg 95,5 95,5
Sum 191 185,5

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fureåsen 28B, 6017 Ålesund
Gnr. 50, Bnr. 663, Snr. 1, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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