PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

ÅRHOLEN 8

Vedlegg

KMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Innflyttingstillatelse

Anmeldelse for garasje

Anmeldelse og vedtak for tilbygg

Vedtak om utvidelse av veranda

Situasjonskart

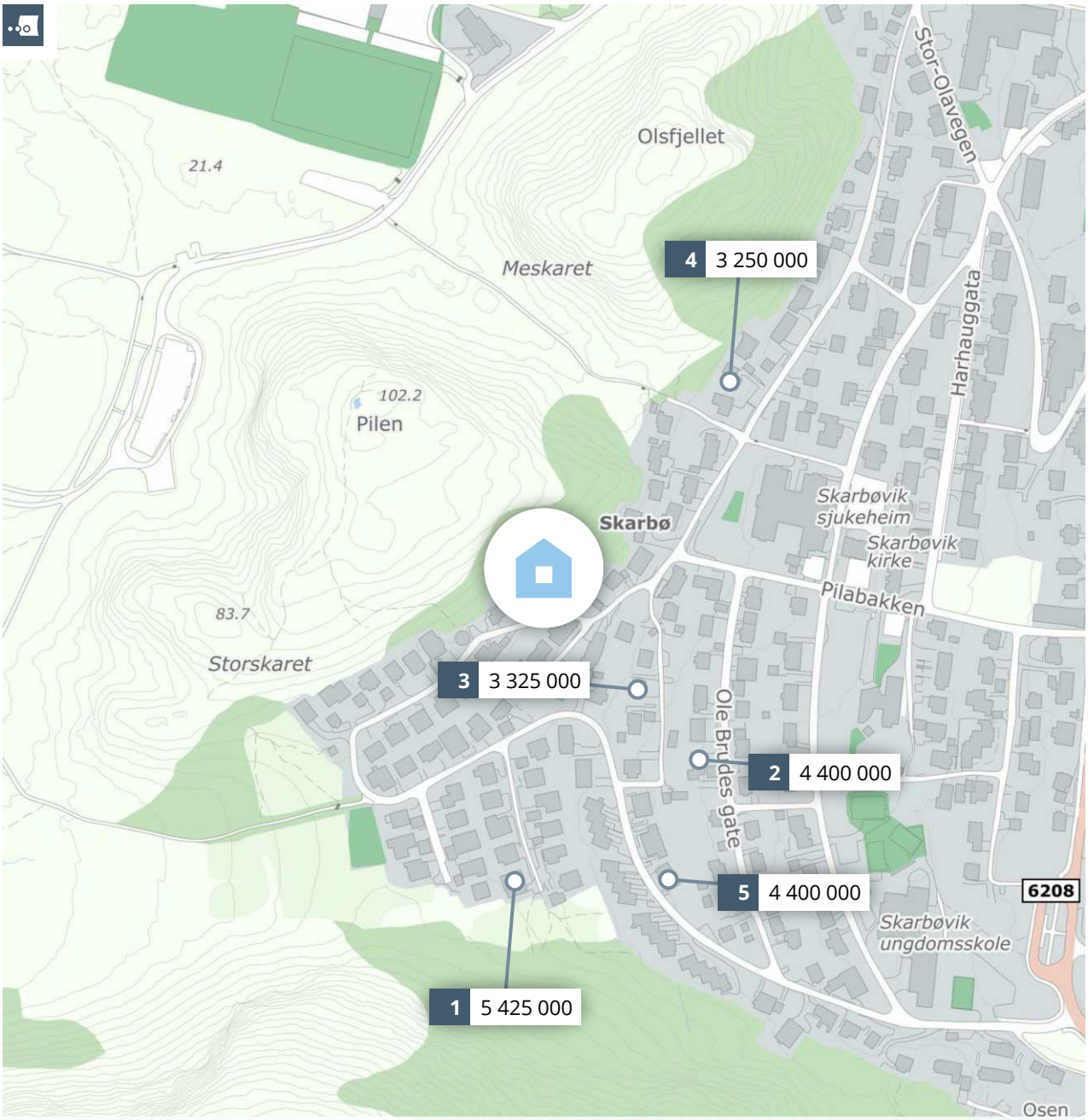
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ÅRHOLEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 07.04.2026

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: Steffen Usterud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årholen 8, 6006 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 120 BNR 189 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKARBØVIKA

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	23 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	180 m²	16 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					636 m²	
Byggeår					1964	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storskaret 17				12.12.2024	5 700 000	**5 425 000**	0	5 425 000	**20 706**
	262 m²	1985	487 m²	3 sov						
2	Ole Brudes gate 16				01.11.2023	4 600 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**27 848**
	158 m²	1972	891 m²	3 sov						
3	Hellig Olavs gate 47				29.06.2020	3 350 000	**3 325 000**	0	3 325 000	**19 675**
	169 m²	1954	902 m²	3 sov						
4	Hellig Olavs gate 24				17.03.2023	3 500 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**23 214**
	140 m²	1969	777 m²	3 sov						
5	Hellig Olavs gate 59				10.02.2023	4 400 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**19 820**
	222 m²	1971	1 301 m²	4 sov						

Eiendommen er sentralt beleggene i Skarbøvika i et familievennlig og rolig område. Området består av eneboliger og noe næring nedover mot sjøen. Fra eiendommen er det få minutters gange til treningssenter, ungdomsskole, dagligvarebutikk, restaurant, kollektivtransport og turmuligheter. Det er kort veg til Ålesund sentrum med fasiliteter som kjøpesenter, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Fra eneboligen er det gangavstand til turmuligheter på Sukkertoppen og Tueneset. Lekeareal og ballbinge innenfor gangavstand.

Standard:
Kjøkkeninnredning var ny i 2012 fra Ikea. Det er profilerte fronter og takhøye overskap. Det er benkeplate i stein. Praktisk belysning under overskapene. Integrert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap med isbitmaskin. Kjøkkenventilator over stekeovn. Det er belegg på gulv og tapet på vegger. Dobbel kum. Barløsning mot stuen. Det er utgang til vestvendt terrasse og veranda.

Romslig og stor stue med store vindusflater som gir godt med naturlig belysning og rammer inn den flotte utsikten fra eiendommen. Varmepumpe er montert.

To soverom i boligens hovedetasje.

Moderne og tiltalende helfliset bad i hovedetasjen ble oppusset i 2018. Det er montert vegghengt toalett, servantinnredning og

badekar. Over servantinnredningen er det speilskap med belysning. Varmekabler i gulv.

I underetasjen har man en praktisk entré og gang med masse oppbevaringsplass. Det er montert skyvedører langs gangen og to-dørs skyvedørsgarderobe i entréen.

Stor og romslig kjellerstue hvor man har mulighet til å lage til et soverom til om man ønsker det.

Hovedsoverommet er lyst og innbydende og har montert garderobeskap. Direkte tilgang til eget bad. Utgang ut til hagen og terrassen mot øst fra soverommet.

Badet i underetasjen ble oppusset i 2012. Det er flislagt gulv og våtromsplater på vegg. Det er montert vegghengt toalett, servantinnredning med dobbel servant og dusj. Dusjsonen er noe forhøyet i forhold til resterende gulvareal, men det er sluk både i dusj og under servantinnredningen.

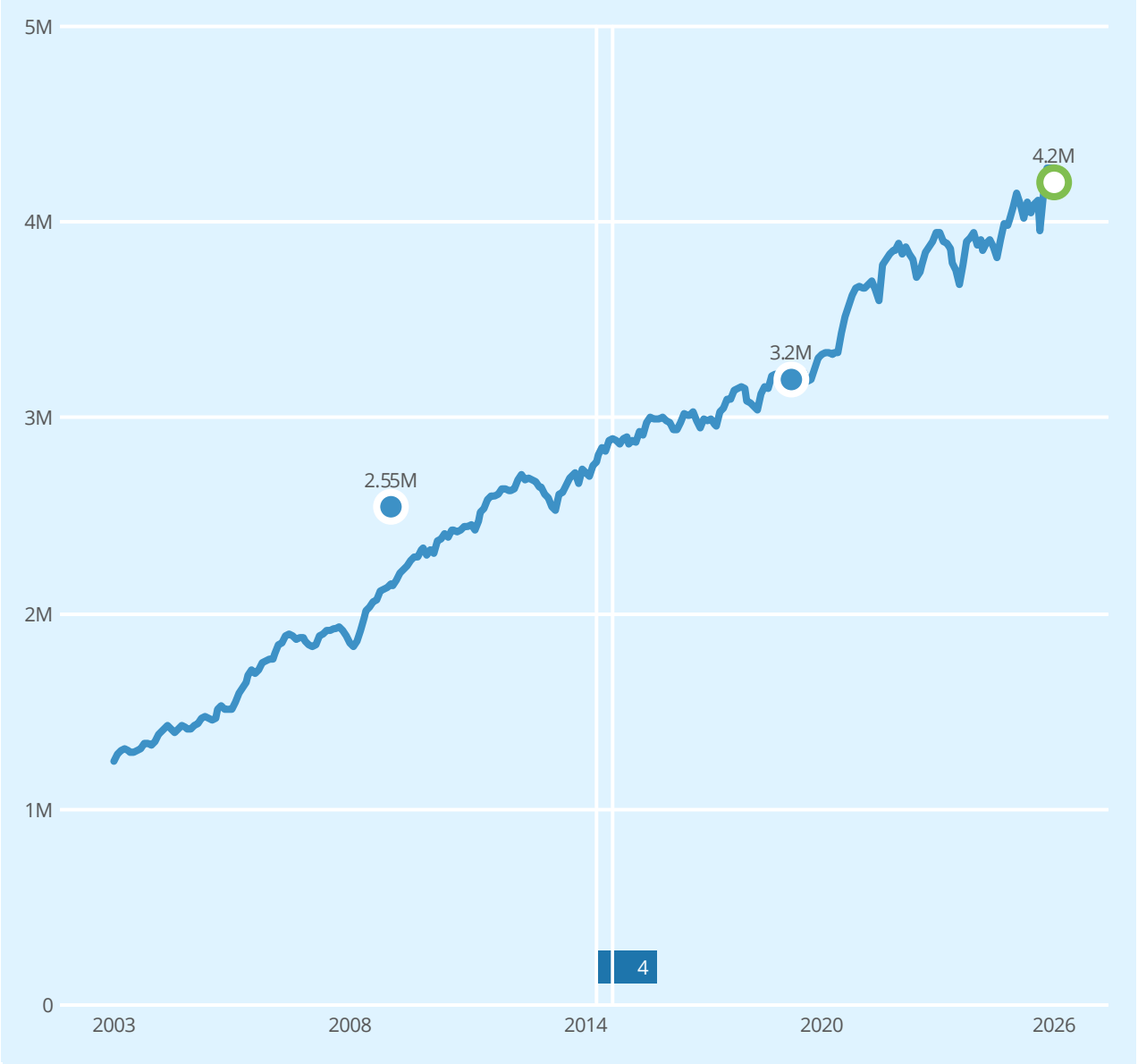
Underetasje: Vindfang, gang, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, bod.
hovedetasje: 2 soverom, kjøkken, stue, bad og utestue.
Det er flere uteplasser på tomten.
Garasje

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



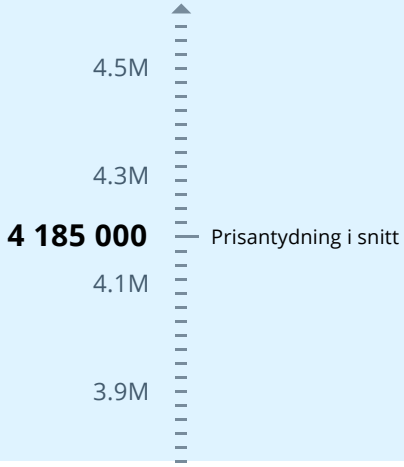
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.05.2019	25.10.2019	28.11.2019	3 350 000	3 200 000	0	3 200 000
18.11.2009	30.11.2009	04.03.2010	2 600 000	2 550 000	-	2 550 000

Eneboliger til salgs i 6006 ÅLESUND nå

4
eneboliger til salgs

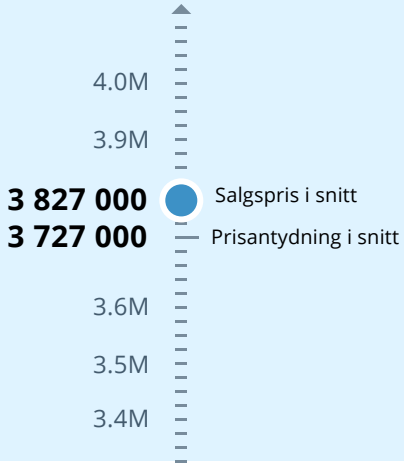


Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Eneboliger solgt i 6006 ÅLESUND siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

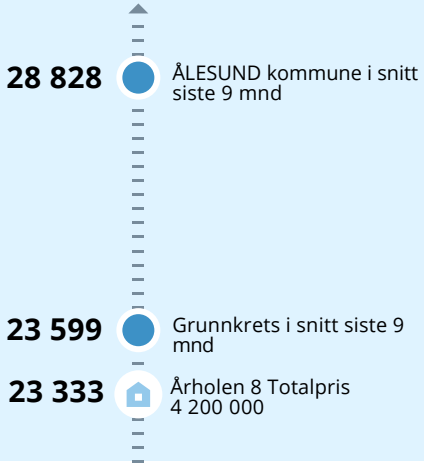


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Årholen 8 , 6006 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 120, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1109 **Eiendomsverdi ref nr:** PN1609

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52601837

Norconsult

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Nils Strand
Uavhengig Takstingeniør
nils.strand@norconsult.com
401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking er opplyst av eier til å være skiftet ca 1985.
Taktekking av stål/aluminiumsplater er opplyst av eier til å være malt i 2023.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Opplyst i tidligere salgsoppgave at bordkledning er skiftet i 2011.
I forbindelse med skifte av bordkledning ble isolasjon skiftet, montert asfaltplater og musebånd.
Yttervegg mot øst og sør ble lektet ut og isolert med ytterligere 50mm.

Takkonstruksjonen har plassbygde takstoler.
Det er registrert stedvise fuktskjolder på undertak men disse er vurdert til å være av eldre dato.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg i takkonstruksjonen og ved pipegjennomføring på befaringsdato uten funn av forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste vinduer er fra 1980-tallet, vinduer er stedvis skiftet i perioden 2011-2018

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt og malt ytterdør i tilbygg mot nord.
Hovedytterdør er fra byggeår.

Ytterdør i tilbygg mot nord har ukjent dato.

Bygningen har malt ytterdør mot øst.
Alder på ytterdør er ukjent.

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium montert på stue og i tilbygg mot nord.
Alder på balkongskyvedører er ukjent.
Det er opplyst av eier at glass i balkongskyvedør på tilbygg mot nord er skiftet i 2025.

Platting mot øst oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt håndrekke i tre.

Terrasse mot øst oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende tett kledning og malt håndrekke i tre.

Terrasse mot nord og vest oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående tett kledning, spilerekkverk og malt håndrekke i tre.

Det er utvendig trapp i betong mot øst og sør.
Det er utvendig trapp i tre mot vest, det er montert rekkverk med liggende tett kledning og malt håndrekke i tre.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Innvendig er det gulv av parkett, deler av gang har fliser med varmekabel.
Veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater og trepanel på stue.

1.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett på stue og gang.
Det er vinylbelegg på ene soverommet og på kjøkken.
Det er laminatgulv på det andre soverommet.
Gulv på tilbygg mot nord er flislagt.
Veggene har trepanel og tapetserte plater.
Innvendig tak av trepanel og himlingsplater.

Det er opplyst av eier at i kjellergang det ble lagt nye fliser og parkettgulv i 2024.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Boligen har teglsteinspipe og peis montert på kjellerstue og vedovn på stue i 2.etasje.
Sotluke er lokalisert i gang i kjeller.
Det er registrert dagtank for oljefyring i gang i 1.etasje men denne er opplyst av eier til å ikke være i bruk.

Rom under terreng:
Gulvet har flis.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

Det er i 2019 montert EPS fuktsikringssystem på betonggrunnmur mot nord og vest og det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det foreligger en rapport fra Fuktservice as at tidligere fuktighet i betonggrunnmur skal være fjernet.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er tilkomst til krypkjeller via luke i gulv på soverom i kjeller.
Gulv i krypkjeller er av fjell og oppfylte masser, det er lagt dampsperre på gulv og det er lokalisert lufteventiler i yttervegg mot øst.
Krypkjeller fremstår som tørr og godt ventilert, det ble gjennomført fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier.

Boligen har malt tretrapp med stusstrinn av oljet eik.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Alder på innerdører er ukjent men vurdert til å være av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved sluk og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +17 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved sluk og gulv ved terskel mot kjøkken er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11 mm pr.meter.
Det er registrert lokalt fall til sluk i dusjsone på 25mm
Det er montert plastsluk i gulv ved baderomsinnredning og sluk i dusjsone.
Smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv, vegger av malt betong.
Eldre stålsluk i gulv.
Opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert brudd i våtrommets tettesjikt langs vegg og mellom vaskemaskin og tørketrommel er det meislet ut et hakk i gulvet for avløpsledning.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av stein.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot øst.
Alder på vannutkaster er ukjent.

Det er installert varmepumpe på kjellerstue og stue i 1.etasje.
Alder på varmepume er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert i bod ved trapp i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1964.

Fuktsikring og drenering er stedvis skiftet i nyere tid mot sør.
Det er i 2019 montert EPS fuktsikringssystem på betonggrunnmur mot nord og vest og det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det foreligger en rapport fra Fuktservice as at tidligere fuktighet i betonggrunnmur skal være fjernet.

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent,

Forstøtningsmurer mot sør-øst er av betong.

Skrånet terrengforhold rundt boligen, forstøtningsmurer tar opp terrengforskjeller på tomten.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at avløp og vannledninger ble skiftet fra husvegg og

Beskrivelse av eiendommen

ned til kommunalt tilkoblingspunkt i forbindelse med ledningsbrudd på vannledning i 2024.
Det ble lagt varmekabel på vannledning og bryter til varmekabel er lokalisert ved sikringsskap i kjeller.
Arbeid er opplyst av eier til å være utført av Dolmen og sønner as

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 05.12.1963 er det gjort endringer i planløsning både i kjeller og 1.etasje, ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare hva som er omsøkt og godkjent av kommunen.

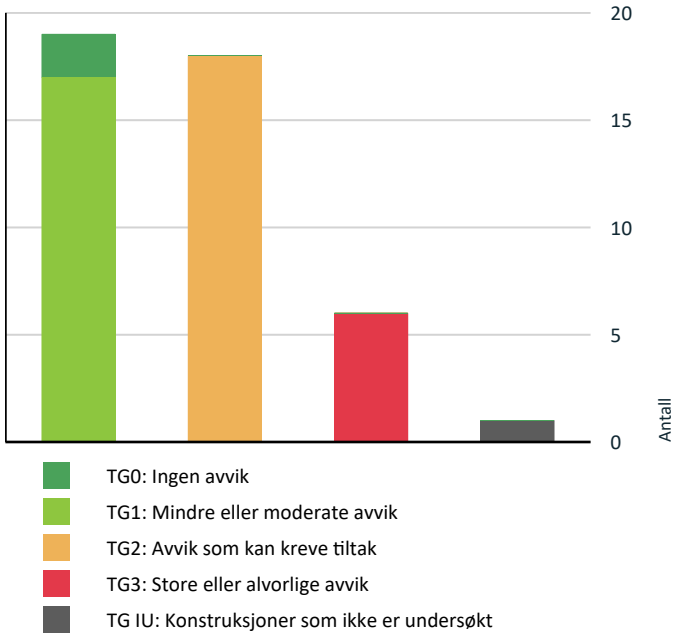
Garasje

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 21.04.1969.

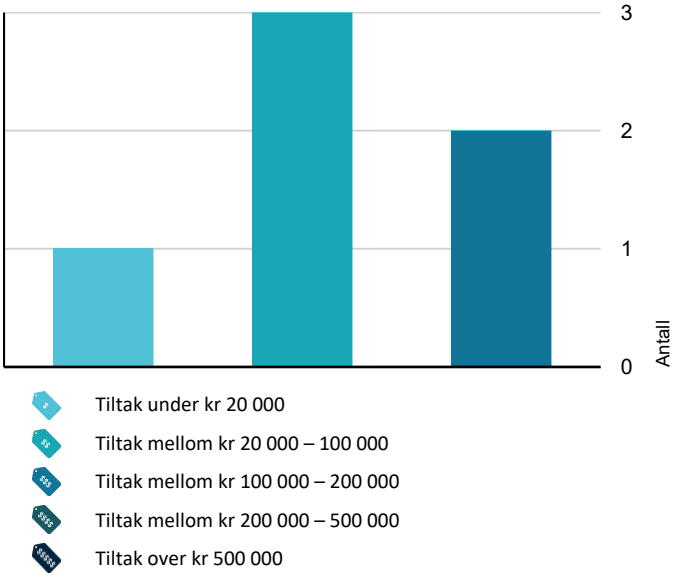
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Kjeller:
Det er registrert værslitte slitte og noe råte på vinduer på kjellerstue.
Vindu soverom i kjeller kniper i karm.

1.etasje:

Vindu på soverom mot øst er værslitt og har noe råte, vindu er tregt å åpne/lukke.
Vindu på kjøkken kniper i karm.
Fastkarmsvinduer på stue er værslitt.
Vinduer på tilbygg mot nord er værslitt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert råteskade på ytterdør mot øst, dørbladet er splittet i to i nedre kant av dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i rekkverk på platting mot øst og råteskader i terrassebord på terrasse mot nord og vest.
Både rekkverk og terrassebord på platting og terrasser fremstår som værslitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige.

TG3:
Alle fire pipevanger er ikke synlige.
Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein, hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.
Det er krav om 4 synlige pipevanger på teglsteinspiper for at sprekkdannelser skal kunne oppdages, sprekkdannelser i røykkanal og skorstein gir fare for røyk- og brannspredning.

Det er manglende ildfast plate under peis på kjellerstue.

Det er panel på vegg ved sotluke som er nærmere enn 300mm fra sotluke.

TG2:

Det er manglende ildfast plate under sotluke i gang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert sprekk og utglidning av forstøtningsmur mot sør-øst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell

Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er registrert rustskader og stedvise deformasjoner på takrenne mot sør.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert organiske materialer helt inn til yttervegg på tilbygg mot nordvest.

Utvendig > Ytterdører

Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dør og dørkarm på hovedytterdør.

Utvendig > Utvendige trapper

Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert mindre sprekker og skader i utvendige betongtrapper, utvendige trapper er vurdert til å være fra byggeår og fremstår som noe utvasket.

Innvendig > Overflater

Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert stedvise glipper og skader i parkett på stue og gang i 1.etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et høydeavvik på 15mm igjennom hele rommet på stue og soverom i kjeller.
Etasjeskille ble nivellert stedvis og avvik andre steder kan ikke utelukkes.
Det er registrert stedvis knirk i gulv.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag og noe misfarging av betonggrunnmur i kjeller.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trapp er målt til å være 1,56meter.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er avvik:

Det er registrert at det lekker varmtvann konstant ut av sikkerhetsventil.

Varmtvannstank har en opplyst effekt på 2000w og er tilkoblet med stikkontakt, det er anbefalt at varmtvannstanker som har en effekt på mer enn 1500w skal være fast tilkoblet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ikke montert bunnlist på baderomsplater.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Ene vask på baderomsinnredning er løs og det er registrert svelling i baderomsinnredning mellom vasker.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på terrasse mot øst er målt til 80cm.
Rekkverkshøyde på platting mot øst er målt til 64cm.
Det er manglende rekkverk på forstøtningsmurer mot sør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Tilbygg mot nord.
2011	Modernisering	Stedvis etterisolering av yttervegg og skifte av bordkledning.
2011	Modernisering	Stedvis skifte av vinduer i perioden 2011-2018.
2012	Modernisering	Skiftet kjøkken.
2012	Modernisering	Renovert bad i kjeller.
2012	Modernisering	Skiftet ut innvendige vannledninger til rør i rør .
2018	Modernisering	Renovert bad i 1.etasje.
2018	Modernisering	Renovert det elektrisk anlegget.
2019	Modernisering	Montert EPS Fuktsikringssystem.
2023	Modernisering	Maling av taktekking.
2024	Modernisering	Ny stekovn
2024	Modernisering	Lagt ny vann og avløpsledninger fra huset til kommunalt tilkoblingspunkt.
2024	Modernisering	Lagt ny flis ved inngangsparti og parkett i kjellergang.
2024	Modernisering	Ny oppvaskmaskin.
2025	Modernisering	Skiftet glass på dør på tilbygg mot nord.
2026	Modernisering	Ny kjøkkenvifte.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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.

Taktekking er opplyst av eier til å være skiftet ca 1985.
Taktekking av stål/aluminiumsplater er opplyst av eier til å være malt i 2023.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er registrert rustskader og stedvise deformasjoner på takrenne mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det må påregnes å skifte takrenner mot sør.



Situasjonsbilde takrenne mot sør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Opplyst i tidligere salgsoppgave at bordkledning er skiftet i 2011.
I forbindelse med skifte av bordkledning ble isolasjon skiftet, montert asfaltplater og musebånd.
Yttervegg mot øst og sør ble lektet ut og isolert med ytterligere 50mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert organiske materialer helt inn til yttervegg på tilbygg mot nordvest.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er anbefalt å fjerne organisk materiale som ligger mot yttervegg, konsekvens ved å ha organiske materialer helt inn til yttervegg vil være stor risiko for råte/fuktskader i konstruksjonen.



Råteskade i vindskibord mot øst.



Råteskade i vindskibord mot vest.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygde takstoler.

Det er registrert stedvise fuktskjolder på undertak men disse er vurdert til å være av eldre dato.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg i takkonstruksjonen og ved pipegjennomføring på befaringsdato uten funn av forhøyede verdier.



Fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 10,3 vekt%

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

De fleste vinduer er fra 1980-tallet, vinduer er stedvis skiftet i perioden 2011-2018

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kjeller:
Det er registrert værslitte slitte og noe råte på vinduer på kjellerstue.
Vindu soverom i kjeller kniper i karm.

1.etasje:

Vindu på soverom mot øst er værslitt og har noe råte, vindu er tregt å åpne/lukke.
Vindu på kjøkken kniper i karm.
Fastkarmsvinduer på stue er værslitt.
Vinduer på tilbygg mot nord er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes å skifte vinduer som har råteskader og er av eldre dato.
Nye vindu har bedre isoleringsevne og reduserer støy som vil gi et bedre inneklima og minske strømforbruket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Værslitte vinduer mot sør.



Værslitte vinduer på tilbygg mot nord.



Værslitt og råteskader i vindu.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt og malt ytterdør i tilbygg mot nord.
Hovedytterdør er fra byggeår.
Ytterdør i tilbygg mot nord har ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dør og dørkarm på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å skifte pakning på dør.
Ved utetthet mellom dørblad og dørkarm kan det oppstå trekk som kan føre til varmetap og kondensering.
Økt varmetap kan gi økte oppvarmingskostnader og kondensering kan føre til fukt og råteskader i hovedinngangsdøren og i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Utett mellom dørblad og karm.

TG 1 Balkongskyvedører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium montert på stue og i tilbygg mot nord.
Alder på balkongskyvedører er ukjent.
Det er opplyst av eier at glass i balkongskyvedør på tilbygg mot nord er skiftet i 2025.

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdør mot øst.
Alder på ytterdør er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er registrert råteskade på ytterdør mot øst, dørbladet er splittet i to i nedre kant av dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte ytterdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedre kant av ytterdør mot øst har råteskader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting mot øst oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt håndrekke i tre.

Terrasse mot øst oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende tett kledning og malt håndrekke i tre.

Terrasse mot nord og vest oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.

Tilstandsrapport

Malt rekkverk med stående tett kledning, spilerekkverk og malt håndrekke i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i rekkverk på platting mot øst og råteskader i terrassebord på terrasse mot nord og vest.
Både rekkverk og terrassebord på platting og terrasser fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold av både rekkverk og terrassebord på platting og terrasser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stedvise råteskader i rekkverk på platting mot øst.



Stedvis råteskade i terrassebord mot nord og vest.



Værslitt rekkverk på terrasse mot øst.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i betong mot øst og sør.
Det er utvendig trapp i tre mot vest, det er montert rekkverk med liggende tett kledning og malt håndrekke i tre.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert mindre sprekker og skader i utvendige betongtrapper, utvendige trapper er vurdert til å være fra byggeår og fremstår som noe utvasket.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde utvendig trapp i tre mot vest.



Situasjonsbilde utvendig trapp i betong mot øst.



Situasjonsbilde utvendig trapp i betong mot øst.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendig er det gulv av parkett, deler av gang har fliser med varmekabel.
Veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater og trepanel på stue.

1.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett på stue og gang.
Det er vinylbelegg på ene soverommet og på kjøkken.
Det er laminatgulv på det andre soverommet.
Gulv på tilbygg mot nord er flislagt.
Veggene har trepanel og tapetserte plater.
Innvendig tak av trepanel og himlingsplater.

Det er opplyst av eier at i kjellergang det ble lagt nye fliser og parkettgulv i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise glipper og skader i parkett på stue og gang i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes å utbedre glipper og skader i parkettgulv på stue og gang i 1.etasje, rengjøringsvann kan over tid trenge ned i underforliggende konstruksjoner og medføre skader i form av svellinger.

Tilstandsrapport



Skade på parkett på stue 1.etasje.



Glipper i parkett på stue i 1.etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

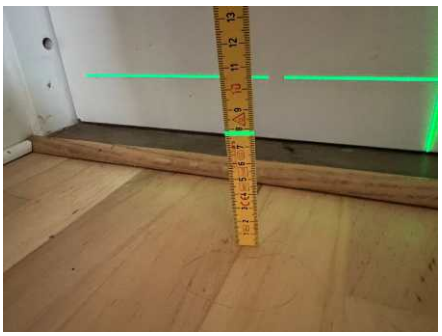
Det er registrert et høydeavvik på 15mm igjennom hele rommet på stue og soverom i kjeller.
Etasjeskille ble nivellert stedvis og avvik andre steder kan ikke utelukkes.
Det er registrert stedvis knirk i gulv.

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.



Nivellering av gulv på soverom i kjeller.



Nivellering av gulv på soverom i kjeller.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe og peis montert på kjellerstue og vedovn på stue i 2.etasje.
Sotluke er lokalisert i gang i kjeller.

Det er registrert dagtank for oljefyring i gang i 1.etasje men denne er opplyst av eier til å ikke være i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

TG3:
Alle fire pipevanger er ikke synlige.
Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein, hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.
Det er krav om 4 synlige pipevanger på teglsteinspiper for at sprekkdannelser skal kunne oppdages, sprekkdannelser i røykkanal og skorstein gir fare for røyk- og brannspredning.

Det er manglende ildfast plate under peis på kjellerstue.

Det er panel på vegg ved sotluke som er nærmere enn 300mm fra sotluke.

TG2:

Det er manglende ildfast plate under sotluke i gang.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er anbefalt å montere ildfast plate på vegg ved sotluke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende ildfast plate foran peis i kjeller.



Manglende ildfast plate under sotluke.



Teglsteinspipe er kledd med mursteinsfliser.

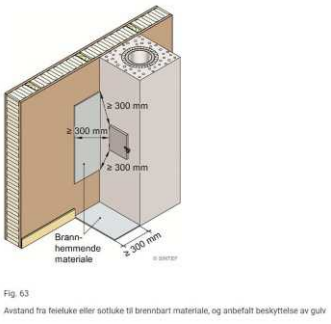


Fig. 63
Avstand fra feieluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av gulv

Illustrasjon avstand fra brennbart materiale til sotluke.
Kilde Sintef Byggforsk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet har flis.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

Det er i 2019 montert EPS fuktsikringssystem på betonggrunnmur mot nord og vest og det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det foreligger en rapport fra Fuktservice as at tidligere fuktighet i betonggrunnmur skal være fjernet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag og noe misfarging av betonggrunnmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å innhente ny rapport fra Fuktservise as for å kontrollere at EPS systemet fungerer som det skal.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er tilkomst til krypkjeller via luke i gulv på soverom i kjeller.

Gulv i krypkjeller er av fjell og oppfylte masser, det er lagt dampsperre på gulv og det er lokalisert lufteventiler i yttervegg mot øst.
Krypkjeller fremstår som tørr og godt ventilert, det ble gjennomført fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 14,8vekt%

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med stusstrinn av oljet eik.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trapp er målt til å være 1,56meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For trapper internt i en boenhet er kravet til frihøyde 2,0 meter.
Tiltak til utbedring av frihøyde vil være et omfattende tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Alder på innerdører er ukjent men vurdert til å være av nyere dato.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved sluk og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +17 mm pr.meter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk ved badekar med synlig membran ved klemring.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt%

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ikke montert bunnlist på baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Manglende bunnlist på våtromsplater

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved sluk og gulv ved terskel mot kjøkken er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11 mm pr.meter.

Det er registrert lokalt fall til sluk i dusjsone på 25mm

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert plastsluk i gulv ved baderomsinnredning og sluk i dusjsone.
Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk ved baderomsinnredning.



Sluk i dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Ene vask på baderomsinnredning er løs og det er registrert svelling i baderomsinnredning mellom vasker.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Svelling på baderomsinnredning.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv, vegger av malt betong.
Eldre stålsluk i gulv.
Opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert brudd i våtrommets tettesjikt langs vegg og mellom vaskemaskin og tørketrommel er det meislet ut et hakk i gulvet for avløpsledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Situasjonsbilde vaskerom



Brudd i membran mellom vaskemaskin og tørketrommel.



Eldre stålsluk i gulv.



Overgang mellom gulv og vegg er ikke tett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av stein.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Skader på skuffefront.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot øst.

Alder på vannutkaster er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på kjellerstue og stue i 1.etasje.

Alder på varmepume er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert i bod ved trapp i kjeller.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er avvik:

Det er registrert at det lekker varmtvann konstant ut av sikkerhetsventil.

Varmtvannstank har en opplyst effekt på 2000w og er tilkoblet med stikkontakt, det er anbefalt at varmtvannstanker som har en effekt på mer enn 1500w skal være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Sikkerhetsventil må skiftes, når vann lekker konstant ut av sikkerhetsventil vil dette gi økte oppvarmingskostnader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for installasjoner i forbindelse med bytte av vannledning datert 15.11.2024, arbeid utført av Ålesund Elektro.

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeid som er gjort med det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av boligen i perioden 2012-2018.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble gjennomført en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i 05.11.2020, avvik som ble registrert er opplyst av eier at er utbedret.



Sikringsskap er lokalisert på bod i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1964.

Fuktsikring og drenering er stedvis skiftet i nyere tid mot sør.

Det er i 2019 montert EPS fuktsikringssystem på betonggrunnmur mot nord og vest og det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det foreligger en rapport fra Fuktservice as at tidligere fuktighet i betonggrunnmur skal være fjernet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er anbefalt å innhente ny rapport fra Fuktservise as for å kontrollere at EPS systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport



EPS Fuktsikringssystem er lokalisert i bod i kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent,

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer mot sør-øst er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert sprekk og utglidning av forstøtningsmur mot sør-øst.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare omfanget av sprekk i forstøtningsmur.
Kostnadsestimat er satt på grunnlag av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk og utglidning av forstøtningsmur mot sør-øst.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen, forstøtningsmurer tar opp terrengforskjeller på tomten.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at avløp og vannledninger ble skiftet fra husvegg og ned til kommunalt tilkoblingspunkt i forbindelse med ledningsbrudd på vannledning i 2024.
Det ble lagt varmekabel på vannledning og bryter til varmekabel er lokalisert ved sikringsskap i kjeller.
Arbeid er opplyst av eier til å være utført av Dolmen og sønner as

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på terrasse mot øst er målt til 80cm.
Rekkverkshøyde på platting mot øst er målt til 64cm.
Det er manglende rekkverk på forstøtningsmurer mot sør.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyder til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.
Det er krav til rekkverk på forstøtningsmurer som har en høyde som overstiger 50cm.

Tilstandsrapport



Høyde på rekkverk på platting mot øst er målt til 64cm.



Høyde på rekkverk på terrasse mot øst er målt til 80cm



Manglende rekkverk på forstøtningsmur mot sør.



Manglende rekkverk på forstøtningsmur mot sør.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med mur av betong.
- Bindingsverksvegger med liggende malt kledning.
- Pulttak med sperrer av tre, belagt med asfaltpapp.
- Innlagt strøm.
- Vippeport.
- Enkelt vindu i tre.

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

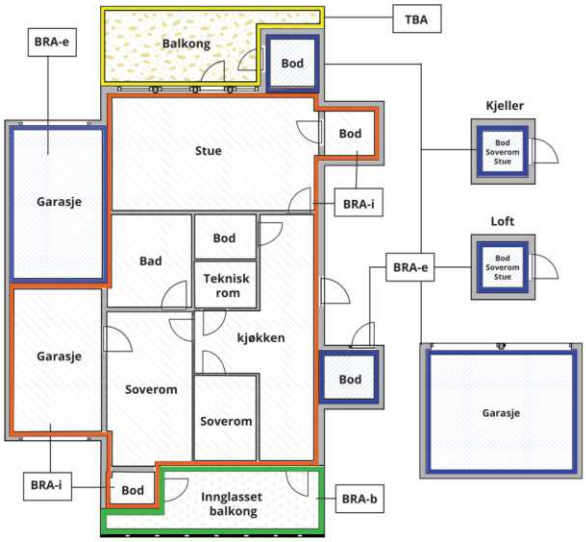
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	98			98	81
Kjeller	82			82	41
SUM	**180**				**122**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bod, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Stue, soverom, bad, bad/vaskerom, gang, entré, bod		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Terrasse- og balkongareal omfatter platting mot øst på 41kvm, terrasse mot øst på 17kvm, terrasse mot vest på 64kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 05.12.1963 er det gjort endringer i planløsning både i kjeller og 1.etasje, ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare hva som er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "Tilbygg/modernisering"

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje på 16kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 21.04.1969.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Stefanus F J Nijssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	120	189		0	636.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årholen 8

Hjemmelshaver
Rupprecht Sarah Alexanra Creehan, Nijssen Stefanus Franciscus Johannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med fin utsikt og beliggenhet i Skarbøvik i Ålesund kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med forstøtningsmurer, støpte gangstier og trapper, terrasser og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	11.03.2026		Gjennomgått	99	Nei
Norges Eiendommer	18.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	11.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PN1609

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260042

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sarah Alexandra Creehan	Stefanus F J Nijssen

Gateadresse
Årholen 8

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90344001

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

Document reference: 313260042

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

Svar: Nei

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: Brudd i vannledningen. Har byttet ut vann, avløp og drenering fra hus heilt ned til hovedløpet/hovedgata.

Arbeid utført av: Dolmer & Sønn

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble nevnt om fuktproblemer før vi kjøpte huset. Det ble undersøkt av en fagmann og utbedret før vi kjøpte, har ikkje opplevd noe problemer i vårt eie.

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

Beskrivelse: Hadde en episode med en mus i 2023. Har ikkje sett noe de siste 3 år.

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: Fått lagt inn varmekabel i avløp/vannrør. Hadde et problem på hovedlinjen som ble utbedret av Linja

Arbeid utført av: Ålesund Elektro

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

Beskrivelse: Mørenett El-tilsynett hadde kontroll i 2020.

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

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling av tak, fasade, terrasse osv. Dette vart gjort som egeninnsats

Document reference: 313260042

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

Beskrivelse: Mangler ferdigattest på terrasse på vestsiden av huset.

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

Document reference: 313260042

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: 313260042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sarah Alexandra Creehan	250e5698b1d24ae7051a15af965b0614c9979fa4	09.03.2026 16:56:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stefan Nijssen	85e31796ac78437a6ecde94f4c9ab621fff58f51	09.03.2026 16:43:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260042

→ 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 **Årholen 8, 6006 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278552**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178924141**
Gårdsnummer **120**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **281,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **265,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 815 kWh**

KF/RKK

Herr Raymond Slyngstad
Årholen
Her.

Innflyttingstillatelse - Gnr.120, bnr. 189.

Det gies herved innflyttingstillatelse i Deres enebolig i Årholen på følgende betingelser:
Rekkverk på midlertidig adkomstvei monteres som avtalt.
Hoveddør sperres inntil adkomstvei til denne er sikret.
Stige for feier må anskaffes.

Bygningssjefen i Ålesund, 23. desember 1964.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

Del. 112/69

Herr Raymond Slyngstad
Årholen

SKARBØVIKA

KK-V/SK. Gnr. 12o, bnr. 189 21.4.69

VEDR: ANM. GARASJE PÅ GNR. 12o, BNR. 189 FOR RAYMOND SLYNGSTAD, ÅRHOLEN, SKARBØVIKA.

En viser til Deres søknad datert 14.4.69 ang. bygging av garasje i.h.t. vedlagte tegninger på ovennevnte eiendom.

Med forbehold om at lover og forskrifter overholdes, er det intet å bemerke.

Vedtaket er fattet av bygningssjefen med hjemmel i bygningslovens § 14, delegasjon.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft
konst.

Kr.V.

K. Krøvel-Velle

Delegasjonssak nr. 208/71

Hr. Raymond Slyngstad,
Skarbøvika,

6000, Ålesund.

DB/av. 22.6.71.

ANM. VINDFANG PÅ GNR. 120 BNR. 189 FOR RAYMOND SLYNGSTAD.

En viser til Deres brev av 6.6.71 ang. ovenfornevnte.

Med hjemmel i bygningslovens § 14, delegasjon, har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

Anmeldelsen kan betrakkes som godkjent dersom gulvet senkes 20 cm i vindfanget.
Ansvarshavende må godkjennes.

Bygningssjefen i Ålesund,

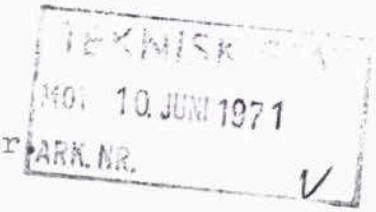
Kjell Fjærtoft.

Dagnar Brekke.

Raymond Slyngstad,
Skarbøvika, 6000 Ålesund.

Ålesund Den 6.06.71.

Eier av gnr.120,brn.189



Til Ålesund Bygningsr åd her

Undertegnende søker om et tilbygg på mit t hus til å beskytte min ingang som betegnelse vindfang og forgang.
Bredden blir 2 meter gange 6 lengde. Jeg vedlegger et kart og en tegning som er opprisset.

Håper at min t egning vil bli godkjent i Bygningsrådet så snart som råd, da jeg vil ha det gjort før vintern kommer.

Ærbødigst Raymond Slyngstad.

Raymond Slyngstad

DELEGASJONSSAK NR. 325/79

Raymond Slyngstad
Årholen
Skarbøvika

6009 ÅLESUND

DB/alg. 27.07.79

GNR. 120 BNR 189 EIER RAYMOND SLYNGSTAD. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIGHUS.

Viser til Deres søknad dat. 27.06.79 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefen har følgende merknader:

1. Dersom tilbygget fungerer som garasje må der innsettes B - 15 dør.

VEDTAK:

Dersom nedenforstående vilkår nr. 1 og merknad ovenfor kan oppfylles god kjenner bygningssjefen for sin del søknad dat. 27.06.79 om byggetillatelse.

1. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen. Kfr. bygningslovens § 98.

Når ovenstående vilkår nr. 1 er oppfylt/foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Arbeid i samsvar med søknaden tillates ikke igangsatt før byggetillatelsen foreligger.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningsåjvenn § 14 og kan påklages til bygningsrådet.

Med hilsen

Dagmar Brekke
bygningssjef
ben.

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.120 BNR.189 - ROAR FJØRTOFT - UTVIDELSE AV VERANDA

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	11/2135
Per Bigseth	JournalID:	11/32960
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	GBR-120/189
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	24.05.2011	**477/11**

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 120 Bnr. 189 Årholen 8
Søknad av:	Mottatt 18.05.11
Tiltakets art:	Utvidelse av uteplass/terrasse
Tiltakshaver:	Roar Fjørtoft
Ansvarlig søker:	samme

For området gjelder reguleringsplan for Skarbøvika med bestemmelser. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål.

Vurderinger:

Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende uteplass/terrasse som vist på vedlagte foto og situasjonsplan. Tiltaket er på ca 10 –12 m2, og er relativt enkelt.
Bygningsmyndigheten tilrår at søknaden godkjennes.

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 18.05.11 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 189	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Årholen 8 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

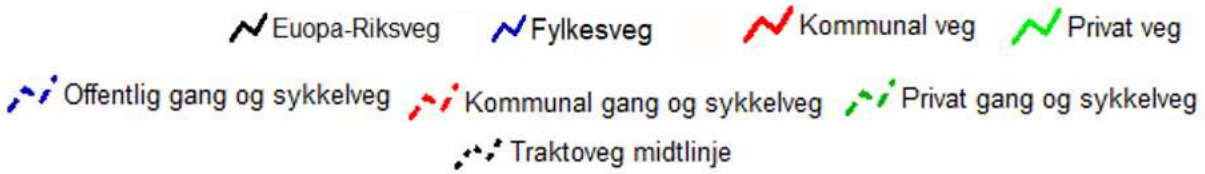
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Hydrant
Kumlokk	Veg	Trapp
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

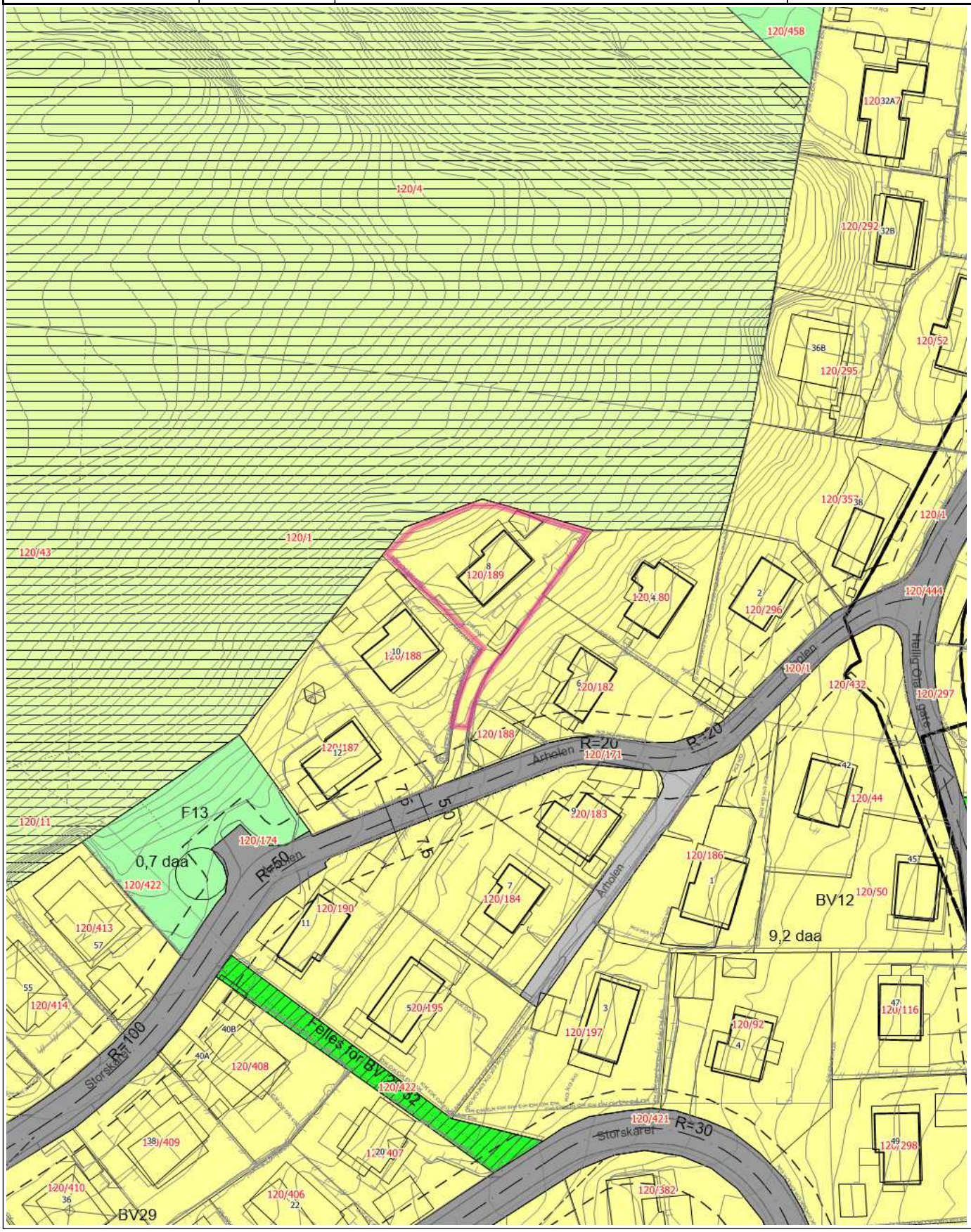
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 189	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Årholen 8 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

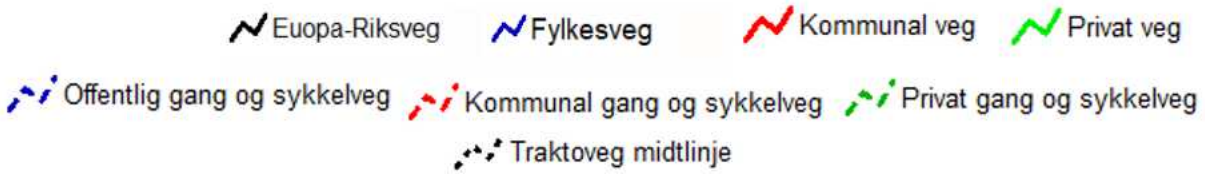
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Park
Friluftsområde	Felles lekeareal	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	

346

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

ÅLESUND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARBØVIK

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

I Byggeområder
- BV - Villamessig bebyggelse
- BK - Konsentrert boligbyggelse
- S - Forretning, kontor m.v.
- I - Industri
- O - Offentlig bebyggelse
- A - Almennyttig formål

II Trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg, fortau
- T - Småbåthamn

III Friområder
- F - Park, turveg, lek m.v.

IV Spesialområder
- SP - Friluftsområder
- TRAFO - Transformatorkiosk

V Andre bestemmelser
- Felles avkjørsel/parkeringsplass
- Felles lekeområde

ÅLESUND KOMMUNE
26. SEP. 1986
Reg
ARK.NR. Skarbøvikvilla

§ 2

Villamessig bebyggelse

a) Den tomtedeling og husplassering som framgår av planen skal legges til grunn ved bygningsrådets behandling av søknad om tomteutskillelse og byggetillatelse.

b) Frittliggende bolighus kan føres opp i inntil 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøgde fastsettes av bygningsrådet.

c) I områdene BV 28 - 32 skal frittliggende bolighus som hovedregel oppføres i en etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøgde fastsettes av bygningsrådet.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

d) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Konsentrert boligbebyggelse

a) Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på planen.

b) Blokkene kan føres opp med etasjetall inntil 4. Rekkehusene kan føres opp i inntil 2 etasjer.

c) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

d) Blokker og rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

e) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ m.v.

§ 4

Forretninger, kontor m.v.

a) Arealet innenfor S 1 nyttes til forretningsbebyggelse, kontor o.l. Gesimshøgde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

c) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 5

Industri

a) Bebyggelsen skal nyttes for industri- og håndverksbedrifter etc. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha mest mulig regelmessig form.

b) Utnyttelsesgrad og gesimshøgde fastsettes av bygningsrådet for de enkelte områder etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.

c) For området mellom Notholmen og Osholmen skal gesimshøgden ikke overstige 7,5 m.

d) Industrianleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensede strøk.

e) Arealet innenfor byggegrensene skal tjene som isolasjonsbelte og skal gis parkmessig opparbeidelse. Det skal ikke nyttes til lagring.

f) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

g) I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan tillate innredet for vaktmesterbolig o.l.

§ 6

Offentlig bebyggelse

a) Bebyggelsen skal nyttes til offentlig formål. Gesimshøgde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

c) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

§ 7

Almennyttig formål

a) Områdene skal bebygges med bygninger med det formål som er vist i planen. Gesimshøgde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

c) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

§ 8

Småbåthavn

a) Innenfor området tillates ikke oppført andre bygninger enn det som er nøvendig for havnens drift.

b) Bygningsrådet kan forlange området innhegnet etter en nærmere angitt spesifikasjon.

§ 9

Friområder

a) Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan, etter at friluftsnemnda har avgitt uttalelse, tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 10

Fellesbestemmelser

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Gjerders utførelse, høgde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare innhengnes med bygningsrådets samtykke.

d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f) I vegkryss skal det innenfor frisiktssonene være fri sikt i en høgde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn skan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

h) Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøgden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høgde reduseres.

i) Etter at disse reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

j) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Stadfesta i Molde
den 22.09.86

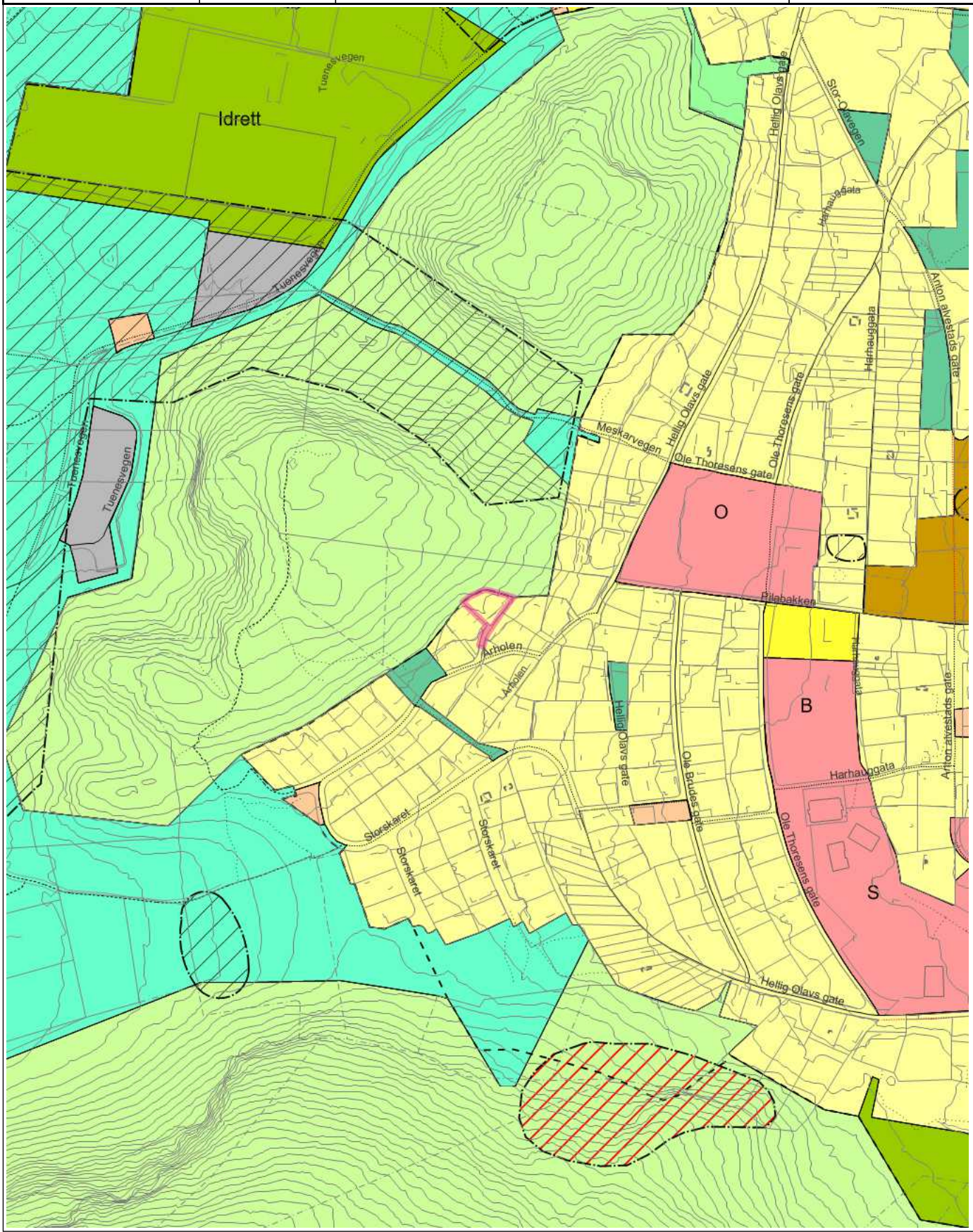
Magne Nerland
avdelingsleiar

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 189	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Årholen 8 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

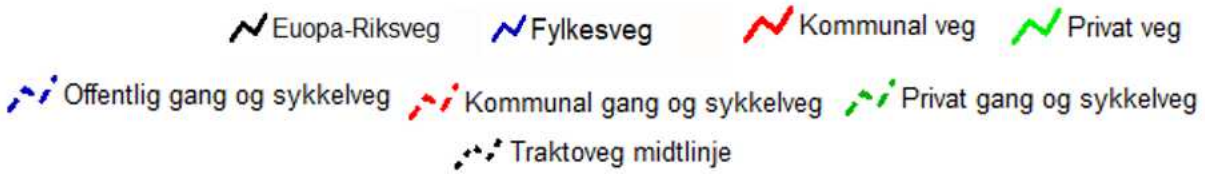
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Boligbebyggelse
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



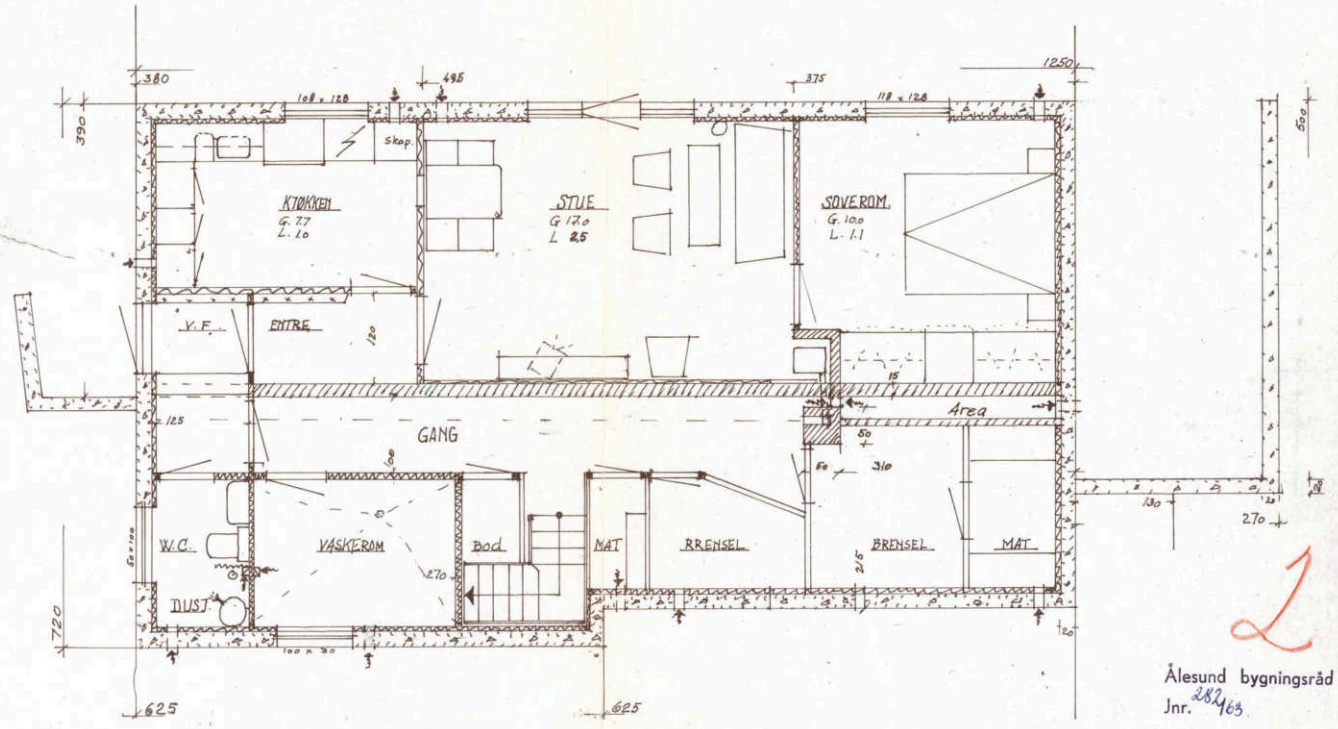
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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 bygningsråd
Jnr. 282/63

Innredning kjeller.	Målestokk 1:50	Tegn. G.Aa	5-12-63
		Trac. "	"
		Kfr. "	"
	Erstatning for:		
Hr. R. Slyngstad Ålesund.	Erstattet av:		

Ålesund bygningsråd
Jnr. 282/63

3

18+ 1250

1. ETASJE
MÅL 1:50

SR AVST.

SOVER. A. 10.5 L. 1.1

SOVER. A. 7 L. 1.1

BAD

WC

ENTRE

SOVER. A. 7.1 L. 0.8

KJØKKEN A. 9 L. 0.9

VINDF.

STUE A. 28 L. 6

Raymund Skjungslid Ålesund

MODERNE EIENDOMSMEGLER
A. Rasland
Boks 1007 - Tlf. 1439
Strandgt. 11 4. etg.
BERGEN

DR. KUM

SEP. TANK

BJ. AVST.:

18+ 1250

KJELLER
MÅL 1:50

DISP.

EV. VASK

BOD

BOD

M. BOD

DISP.

20 CM. BETONG
7.5 CM. ISOLASJON

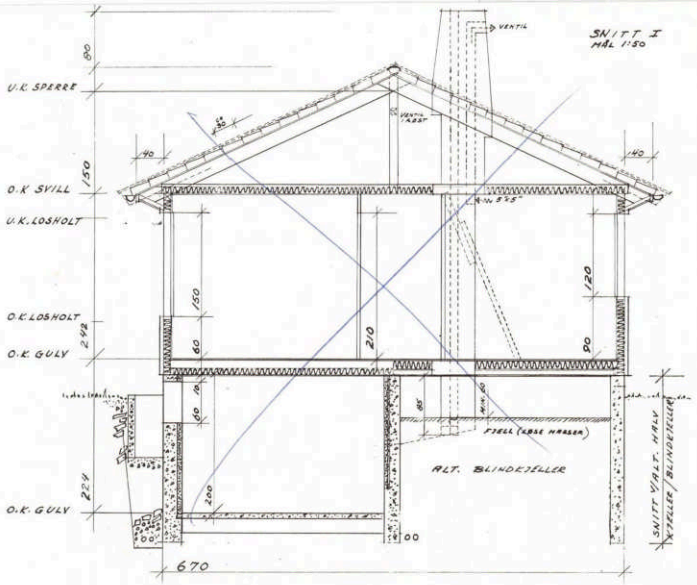
7.5 CM. ISOLASJ.
15 CM BETONG

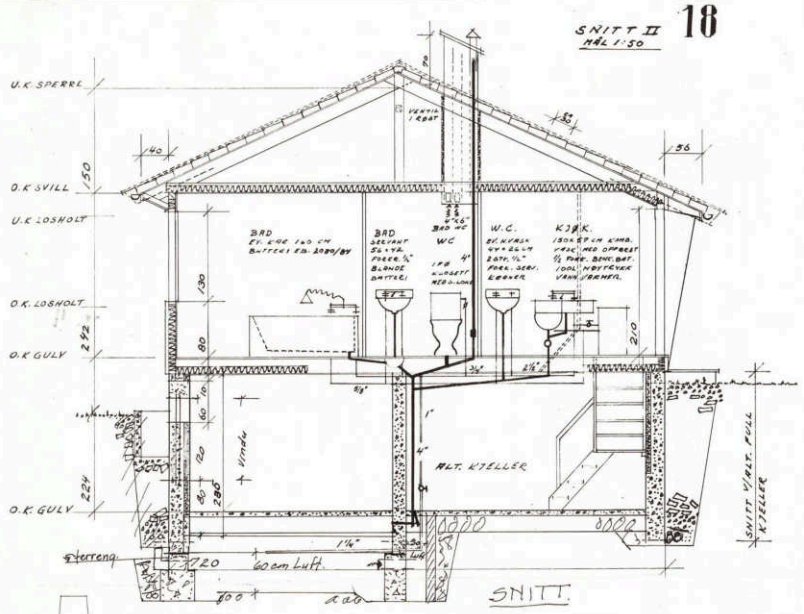
ALTERN. BLINDKJELLER ISOLERES SKILLEVEGG, IKKE YTTERVEGG MOT BLINDKJELLER.

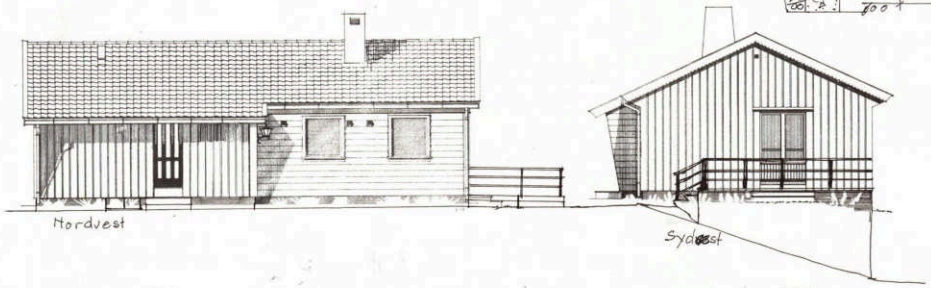
MOT EV. BLINDKJELL. 12 CM. LETTBETONG PÅ BEGGE SIDER AV TRAPP.

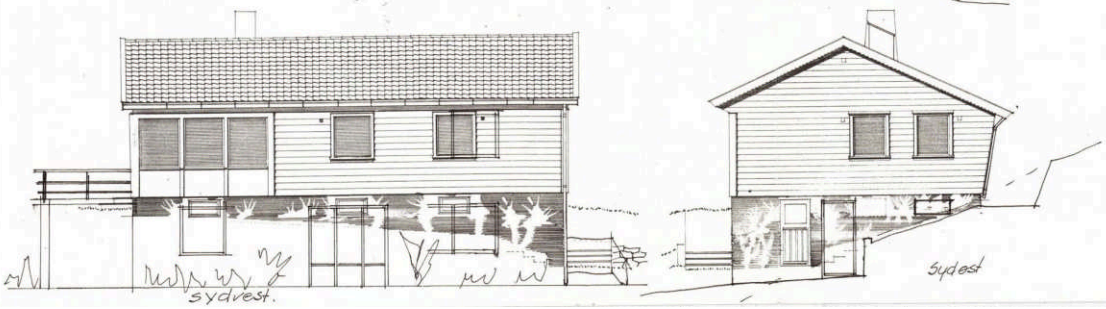
ALTERN. KJELLER. ALLE YTTERVEGGER ISOLERT I/M. UNDER TERRENG

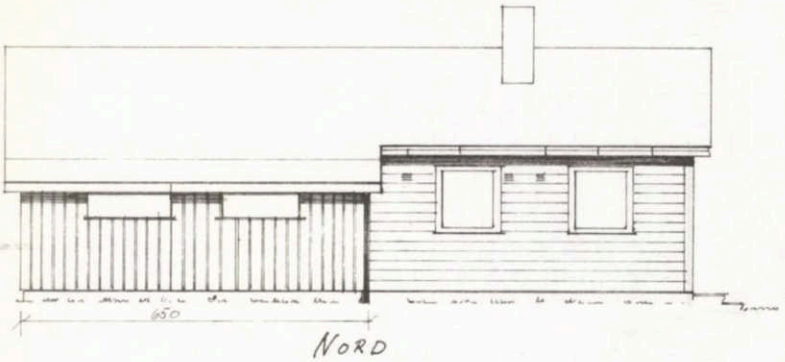
FUND. INNGANGS TRAPP


SNITT I
MÅL 1:50
U.K. SPERRE
O.K SVILL
U.K. LOSHOLT
O.K. LOSHOLT
O.K. GULV
O.K. GULV
D. VENTIL
VENTIL I KOST
STEEL (KOBE HAKLER)
HLT. BLINDKJELLER
SNITT V/HLT. HALV KJELLER/BLINDEKJELLER
670

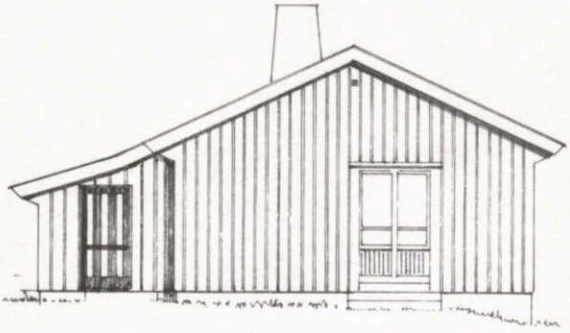

SNITT II
MÅL 1:50
U.K. SPERRE
O.K SVILL
U.K. LOSHOLT
O.K. LOSHOLT
O.K. GULV
O.K. GULV
BAD
BAD
WC
W.C.
KJØK.
VENTIL I KOST
Vinde
HLT. KJELLER
Eterreng.
60 cm Luft
SNITT
SNITT V/HLT. FULL KJELLER


Nordvest
Sydvest

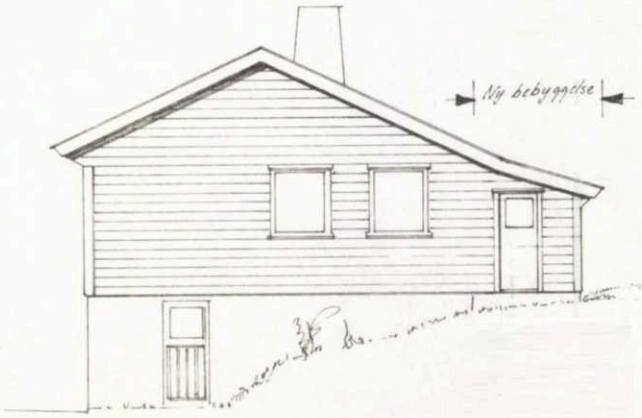

sydvest.
Sydvest



NORD



VEST

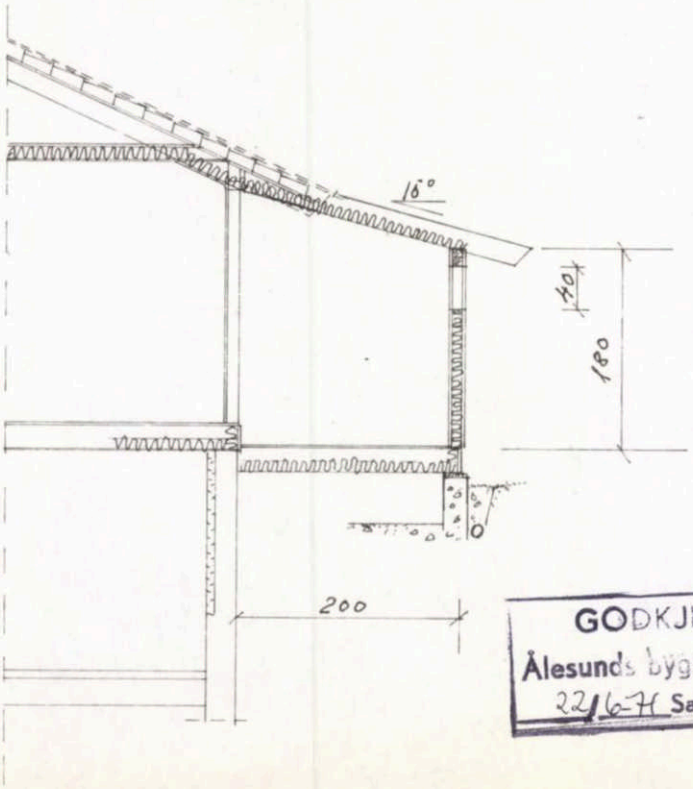


ØST

GODKJENT
Ålesunds byggningsråd
22/6-71 Sak nr dlk 268

Tilbygg for Raymond Slyngstad
Målestokk: 1:100

Snitt

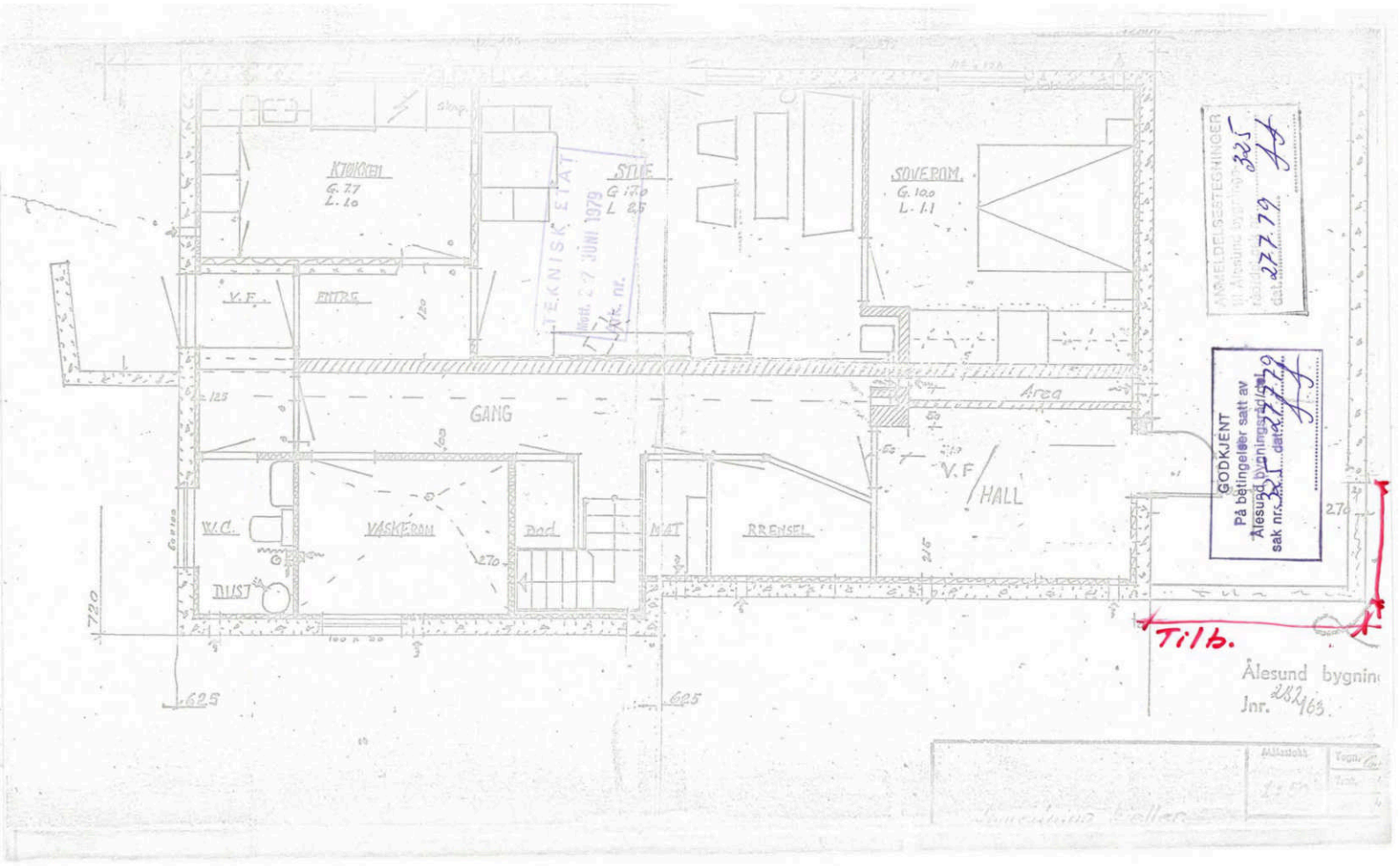


GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
22/6-71 Sak nr. arch 208



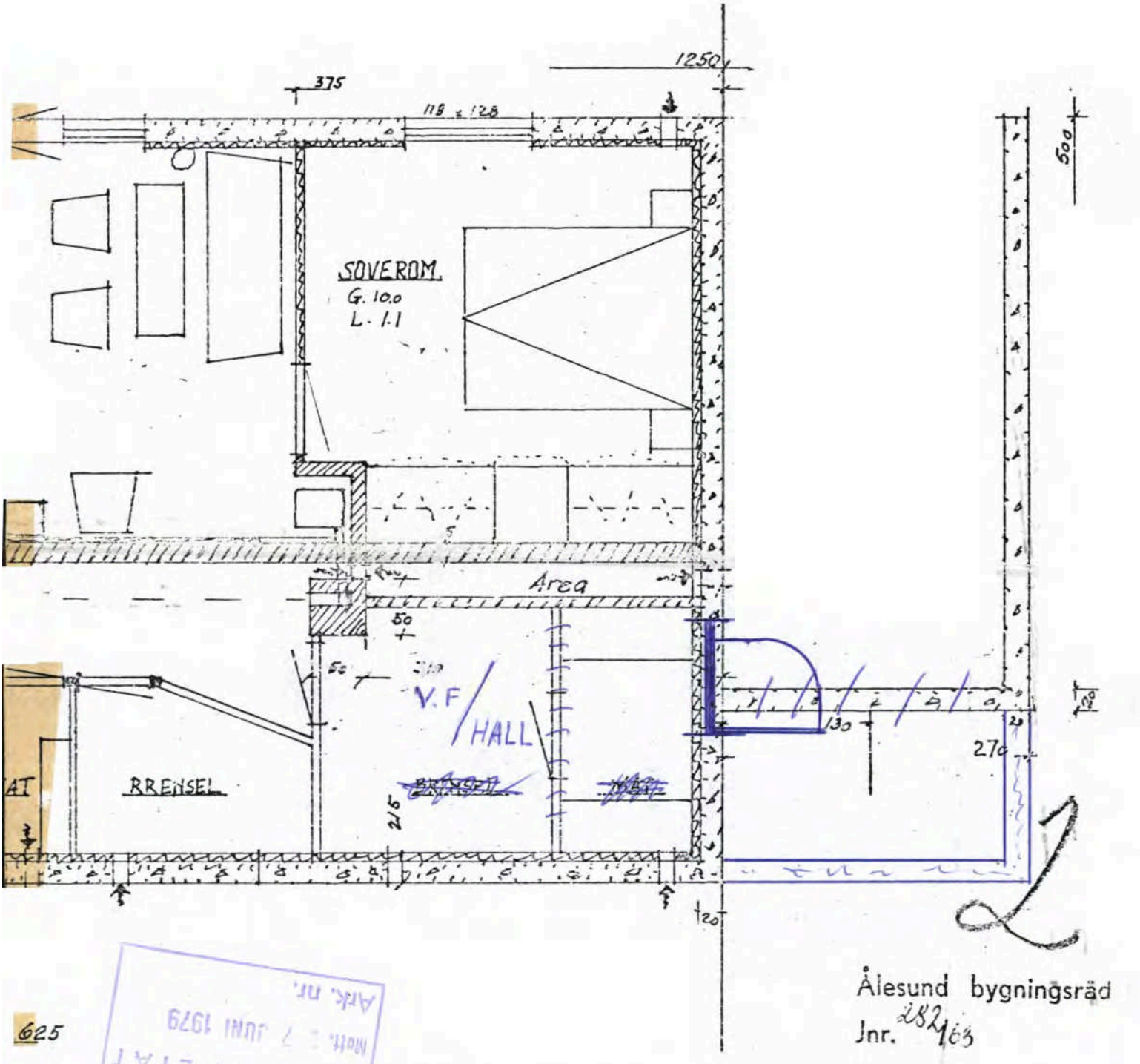
Fotografert : 1970
Ajourført : Okt. 1977

Aksesystem : Ålesund (N.G.O. Akse I 1956)
Høydegrunnlag: Ålesund


KJØKKEN
G. 77
L. 10
STUE
G. 170
L. 25
SOVEROM.
G. 100
L. 11
V.F.
ENTRE
GANG
Area
V.F.
HALL
W.C.
VASKEROM
Bad
MAT
BRENSEL
DUSJ
TEKNISK ETAT
27 JUNI 1979
ANMELDELSESTEGNINGER
27.7.79
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 2.1.
dato 7.12.79
Tilb.
Ålesund bygnin
Jnr. 282/163
625
625
790

GODKJENT
På beliggender satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 335 dat. 22.12.79

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/del sak nr. 335
dat. 22.12.79

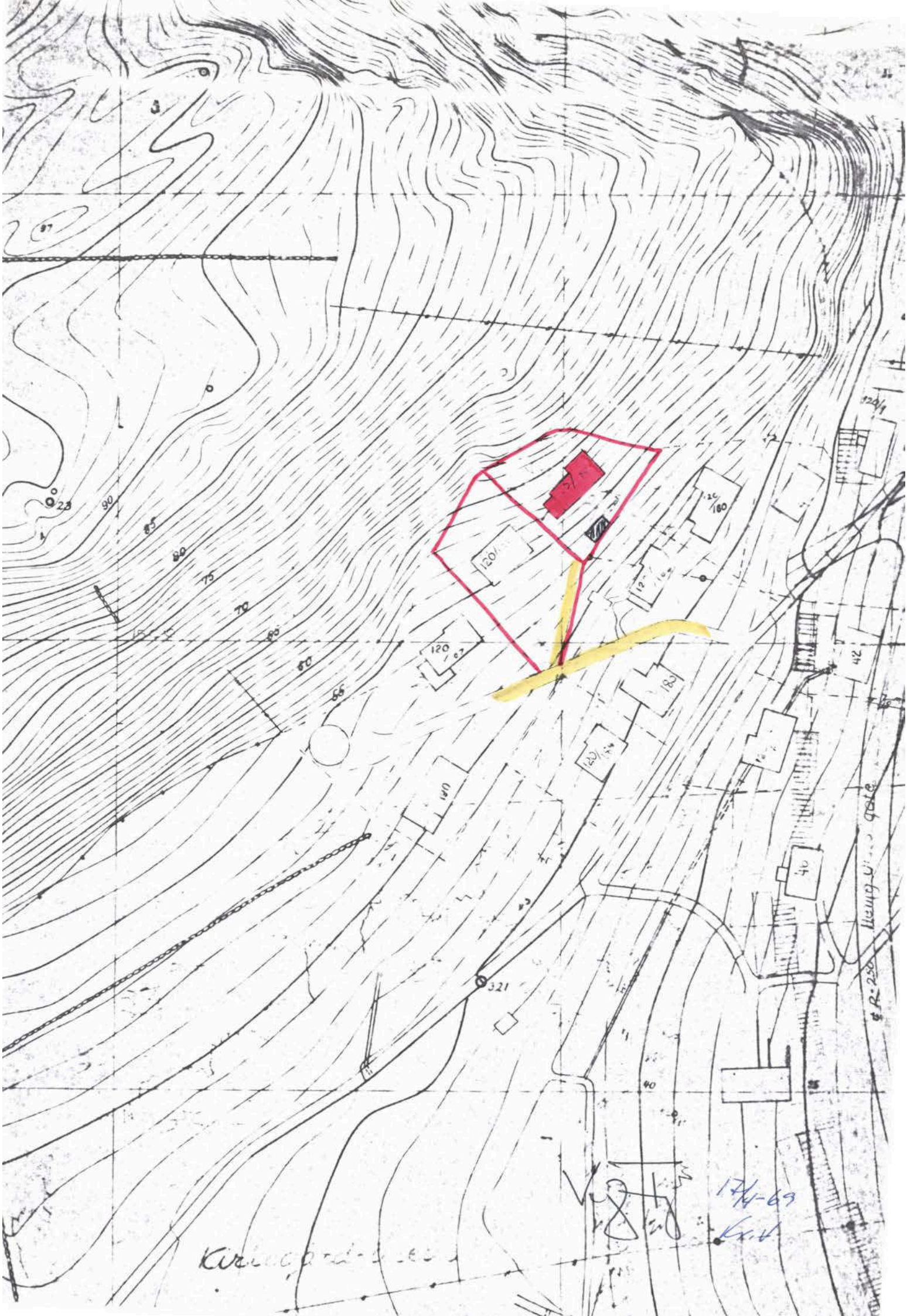


Ålesund bygningsråd
Jnr. 282/163

625

TEKNISK ETAT
Mott. 7 JUNI 1979
Ark. nr.

Innredning kjeller.	Målestokk 1:50	Tegn. G.Aa
		Trac. "
		Kfr. "
	Erstatning for:	
Hr. R. Slyngstad. Ålesund.	Erstattet av:	


120/1
120/180
120/107
120/42
120/43
120/180
120/42
120/43
120/1
42
40
40
40
321
17-4-69

Gnr. 120 bnr 189.

~~KAPT. LINGES VEG 24~~

M = 1:50

GARASJE

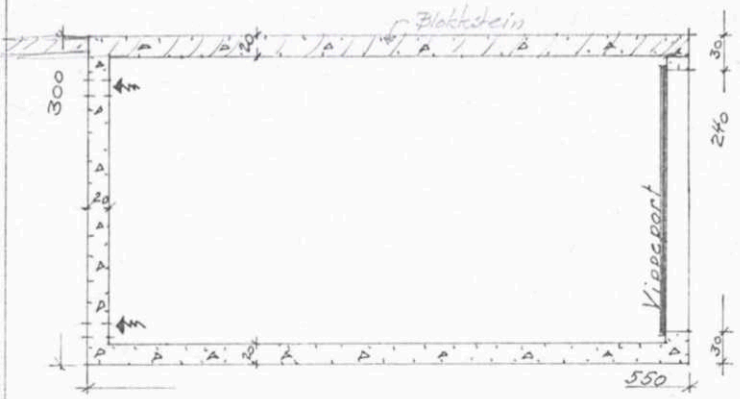
Hr. R. SLYNGSTAD.

ÅLES. 29/3-61

R.S.

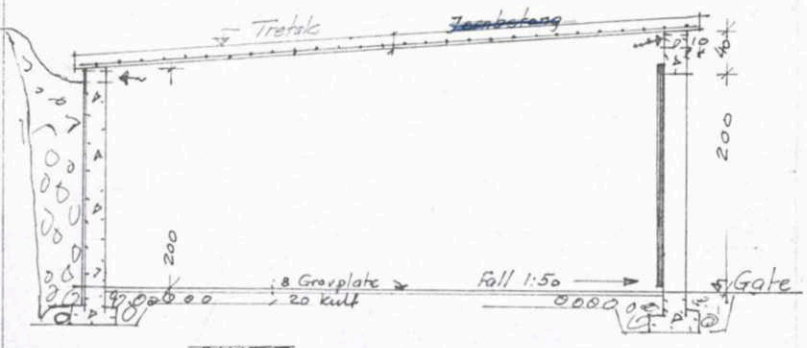
~~Ålesunds bygningsråd~~

~~Inr. 95/62 fremlagt i møte~~

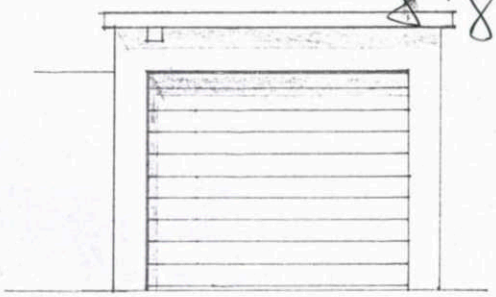


PLAN.

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
21-4-62 Sak nr. del. 112

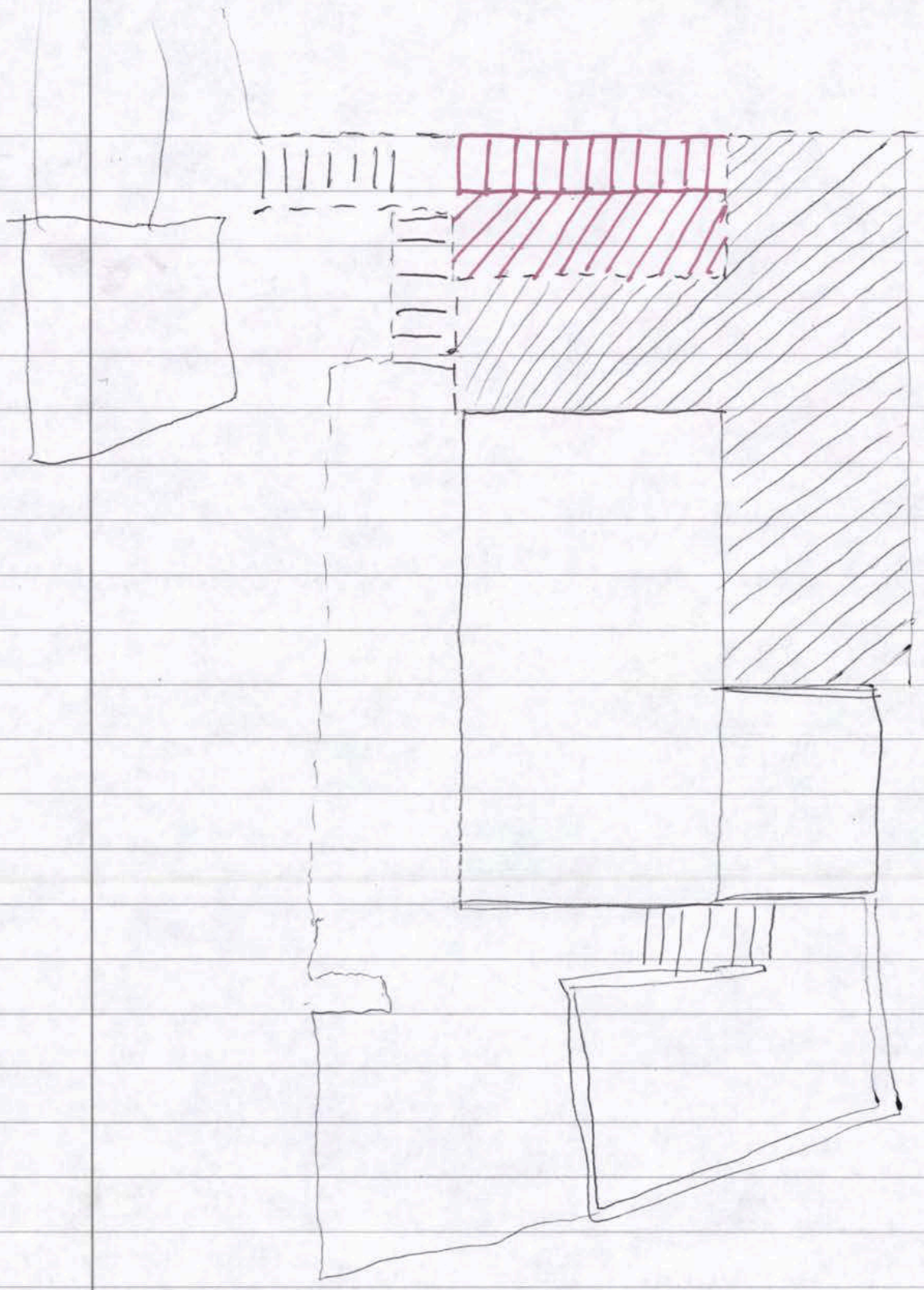


SNITT.



NORD.

E 1



D1

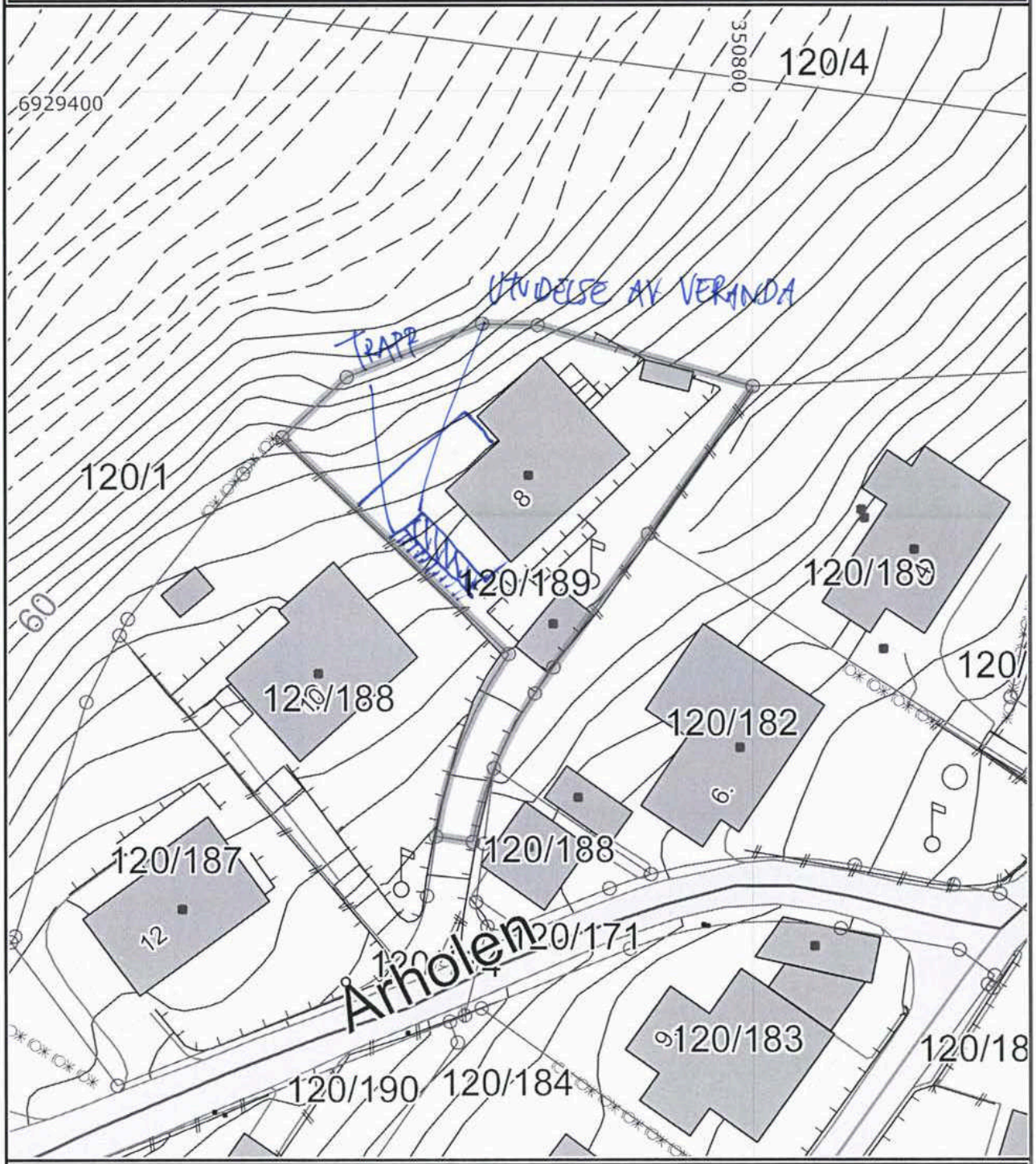
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 189	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: ÅRHOLEN 8, 6006 ÅLESUND			
Hj.haver/Fester:	FJØRTOFT ROAR, ÅRHOLEN 8, 6006 ÅLESUND, med flere			

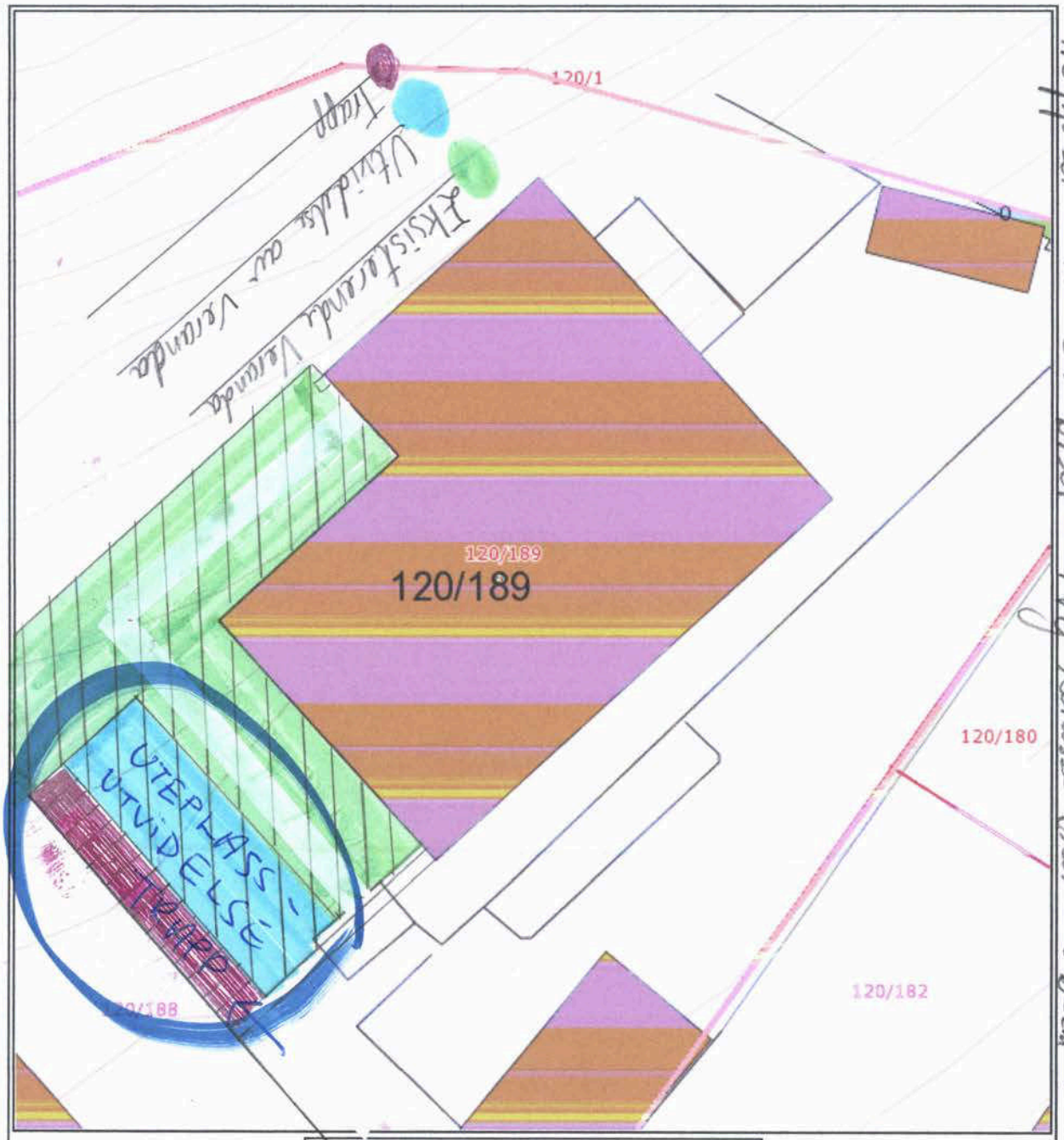
ÅLESUND KOMMUNE

Dato: 9/5-2011 Sign: Kringstad

Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Gårdskart

1504 - 120/189/0

Målestokk: 1:150

skog+ landskap

Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 20.5.2011

Tegnforklaring (Areal i dekar)			
Fulldyrka jord	0.0		
Overflatedyrka jord	0.0		
Innmarksbeite	0.0	0.0	
Skog, særs høg bonitet	0.0		
Skog, høg bonitet	0.0		
Skog, middels bonitet	0.0		
Skog, lav bonitet	0.0	0.0	
Uproduktiv skog	0.0		
Myr	0.0		
Jorddekt fastmark	0.0		
Skrinn fastmark	0.0	0.0	
Ikke klassifisert	0.6		0.6

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Eiendomsgrenser
Gamle markslagsgrenser fra N5raster

MOTTATT
15 JUL 2013
Ålesund kommune

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:
Årholen 8, 6006 Ålesund
Gnr. 120, Bnr. 189, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260042

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Steffen Usterud

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 924 99 143

E-post: steffen.usterud@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.
