PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SUKKERTOPPVEGEN 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse / Byggetegninger

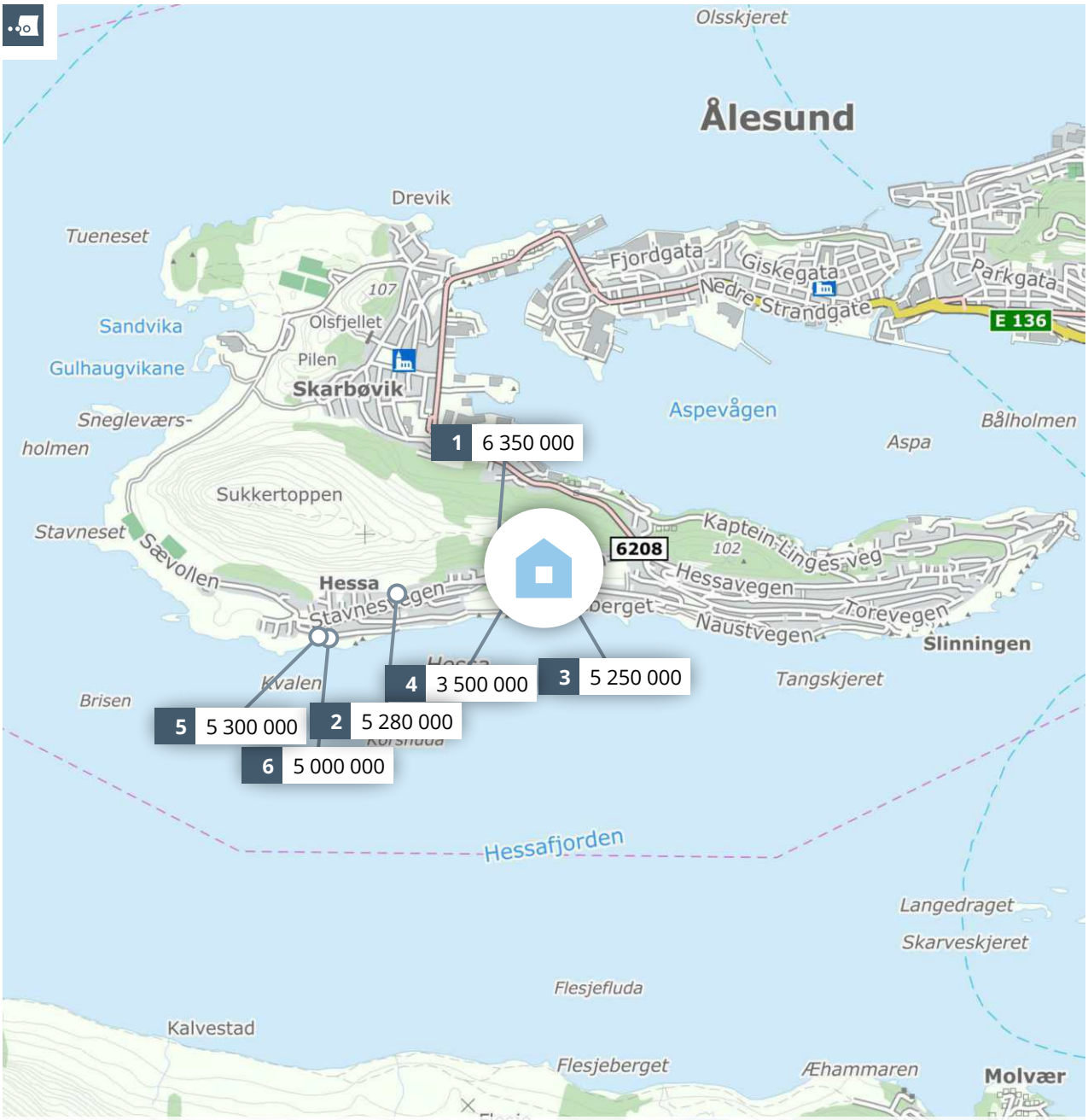
Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SUKKERTOPPVEGEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 17.06.2026

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

Sukkertoppvegen 35, 6006 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 118 BNR 457 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SÆVOLLEN

Verdivurdert til

5 400 000

-	5 400 000	23 276
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	232 m²	23 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sukkertoppvegen 62	183 m²	2019	793 m²	4 sov	23.10.2020	6 500 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**34 699**
2	Stavnesvegen 36	200 m²	1993	580 m²	4 sov	30.01.2026	4 990 000	**5 280 000**	0	5 280 000	**26 400**
3	Sukkertoppvegen 33	195 m²	1997	925 m²	5 sov	04.05.2023	5 200 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**26 923**
4	Sukkertoppvegen 41	161 m²	1969	1 056 m²	4 sov	29.08.2025	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**21 739**
5	Korsvika 10	166 m²	1970	644 m²	4 sov	10.06.2026	5 200 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**31 928**
6	Korsvika 16	184 m²	1971	553 m²	2 sov	12.12.2025	5 490 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**27 174**

Romslig enebolig m/utleie muligheter i kjeller. Beliggende på sydsida av Hessa med nydelig utsikt. Fra boligen har man gangavstand til barneskole, barnehager samt flotte tur- og rekreasjonsområder både på Sukkertoppen og langs sjøen.

Inneholder:
1 etasje; Vindfang, gang, 3 soverom, kjøkken, stue, hagestue, bad, toalettrom.
underetasje; Stue, vaskerom, gang, gang 2, soverom (Det ene var opprinnelig kjøkken), bad, bod, bod 2, sportsbod.

I tillegg er det integrert garasje, samt redskapsbod og parkering på tomten.

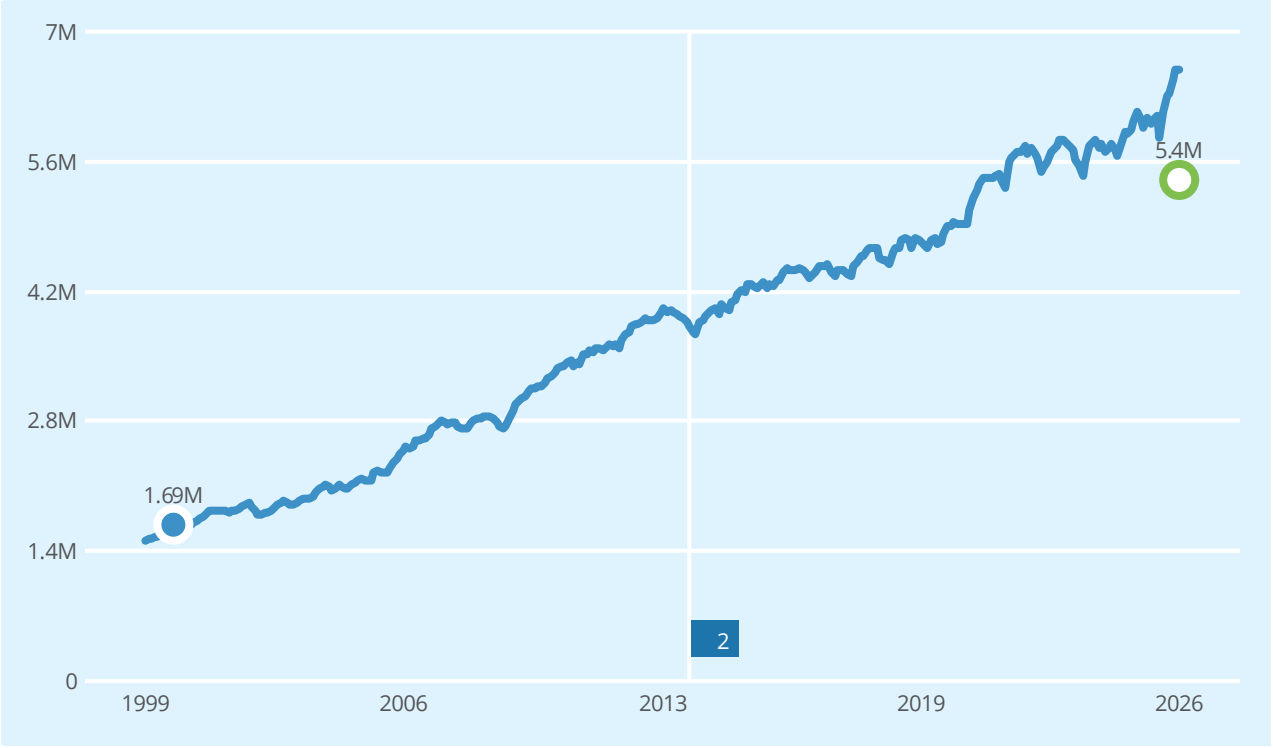
Standard: Boligen er godt vedlikeholdt opp igjennom årene, men har behov for oppgradering med tanke på dagens standard. På originale godkjente tegninger var det tegnet inn en utleiedel i kjeller. Der hvor kjøkken var tidligere er det nå fjernet kjøkkenet og laget et soverom. Rørene er beholdt og det er bare bokset inn. Så det er mulig å etablere nytt kjøkken der. Boligen ligger meget fint til med fantastisk utsikt og gode solforhold.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.06.2000		30.06.2000	-	1 690 000	-	1 690 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ingen salg i område som tilsier så stor verdiøkning. Nå er underetasjen integrert i hoveddelen. Det var tidligere en utleie del i underetasjen.

Eneboliger til salgs i 6006 ÅLESUND nå

8
eneboliger til salgs

5.2M
4 916 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Eneboliger solgt i 6006 ÅLESUND siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

5.3M
5.1M
4 985 000 Salgspris i snitt
4 852 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

31 121 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd
29 203 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
23 276 Sukkertoppvegen 35
Totalpris 5 400 000

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Sukkertoppvegen 35 , 6006 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 118, bnr. 457

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1133 **Eiendomsverdi ref nr:** JH1083

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52604668

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

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.

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: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av hollansk pannestein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det er opplyst av eier at takrenner og taknedløp er skiftet i 2019.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det ble på befaringsdato gjennomført fuktmåling med pigg i takkonstruksjonen uten funn av forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra byggeår, vinduer i hagestue i 1.etasje er fra 2013

Bygningen har malt hovedytterdør mot nord i 1.etasje, malt hovedytterdør mot øst i kjeller og enkel kjellerdør i tre mot vest.
Alder på hovedytterdører er ukjent men vurdert til å være av nyere dato, enkel kjellerdør i tre er fra byggeår.

Bygningen har balkongdør i aluminium på soverom mot øst og skyvebalkongdører i pvc ved hagestue i 1.etasje.
Balkongdør på soverom og balkongskyvedører er fra 2013.

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Rekkverket består av stolper i rustfritt stål med felt av plexiglass (akryl).

Utvendig trapp i betong mot øst og vest

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Innvendig er det gulv av vinylbelegg, vegg til veggteppe og laminatgulv.
Veggene har tapet med malt brystningspanel i tre, tapet og malt trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.

1.etasje:
Innvendig er det parkett, vinylbelegg og laminatgulv.
Vindfang er flislagt.
Veggene har tapet
Innvendige tak har himlingsplater.

Eier opplyser at parkettgulv er fra 2000 og laminatgulv på hagestue er fra 2013

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av betong.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.
Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert stedvis, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

Boligen har elementpipe.
Vedovn montert på stue i 1.etasje og sotluke er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong.
Veggene har panel og betong/mur.
Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Fuktmåling er foretatt i vegg på bod i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,1vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapp i malt tre med åpne stusstrinn.
Inntrinn belagt med trappetrinnsmatter.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flislagt gulv, veggene har fliser, innvendig tak av himlingsplater.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Eldre plastsluk fra byggeår uten synlig membran ved klemring.
Det er registrert et motfall til sluk på 5mm.

Det er registrert sprekk i gulvflis samt bom i flere av flisene.

Eier opplyser at innredning med nedfelt vask, høyskap og dusjkabinett ble montert i 2023.

Nøyaktig alder på baderommet er ukjent men vurdert til å være fra før 1997 og forventet levetid på sluk, membran og tettesjikt har overgått forventet levetid og kan ikke lenger garanteres tett.

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

Vaskerom kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og innvendig tak av himlingsplater.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Det er montert utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet er fra byggeår og forventet levetid på sluk, membran og tettesjikt har overgått forventet levetid og kan ikke lenger garanteres tett.

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

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

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +15 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og vegg, innvendig tak av himlingsplater.
Det er montert gulvstående toalett og baderomsinnredning med vask og speil.

Alder på toalettrommet er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i plassbygd kasse på vegg i kjellergang.

Det er avløpsrør av plast.

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

Vannutkaster på yttervegg mot nord og sør.
Alder på vannutkastere er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

På soverom i kjeller har det tidligere vært etablert kjøkken. I forbindelse med ombygging til soverom ble vann- og avløpsinstallasjonene frakoblet og blindet. Vann og avløpsledningene er beholdt i konstruksjonen for å ivareta muligheten for en fremtidig tilbakeføring av rommet til kjøkken.

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasje.

Boligen har 2 stk varmtvannstanker.

Varmtvannstank er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom i kjeller.
Varmtvannstank på vaskerom er fra byggeår.

Varmtvannstank er på ca 80 liter og er lokalisert på soverom i kjeller.
Varmtvannstank forsyner bad i kjeller.
Alder på varmtvannstank er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod i kjeller og i trapp mellom kjeller og 1.etasje.
Hovedsikringer er lokalisert på bod i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1975.

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Forstøtningsmurer er av betong mot øst og vest.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Vegger på rom i kjeller som er markert på byggemeldte tegninger datert 03.05.1973 som "Brensel" "Matbod" og "Kott" er idag nyttet som gang.

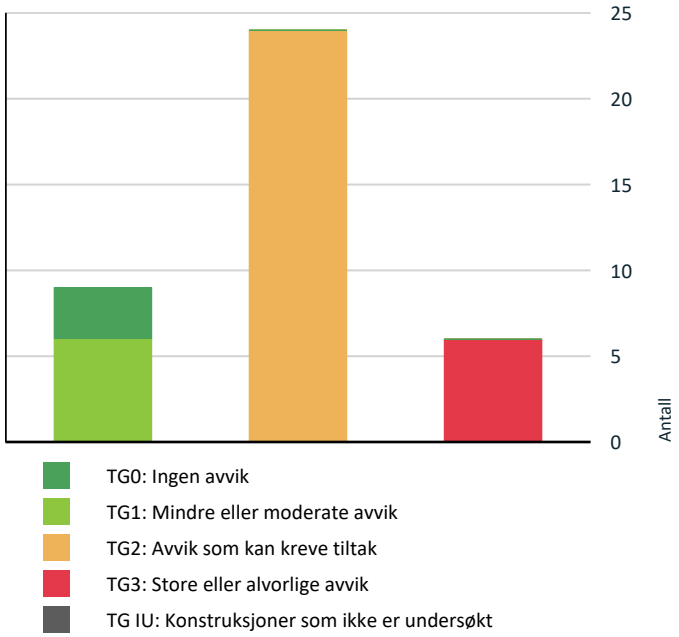
Dette er en bruksendring av areal fra tilleggsdel til hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent av kommunen.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

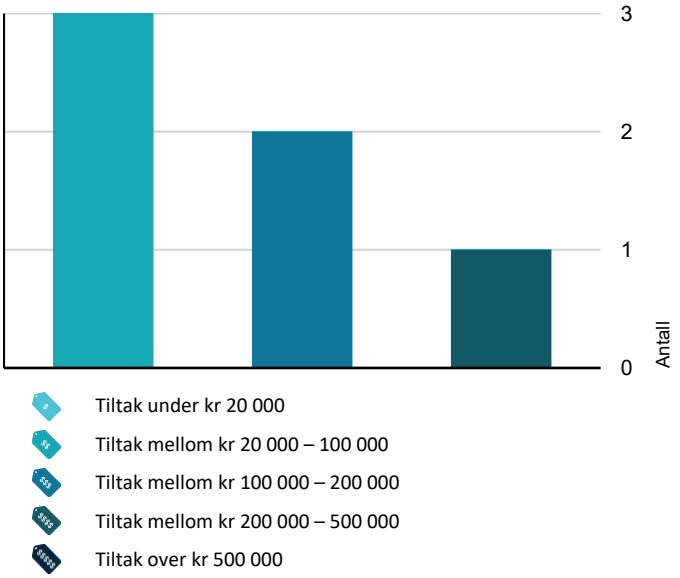
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er manglende snøfangere på tak, takvinkel er målt til å være 29 grader. Ved glatt takoverflate er det krav til sikring av nedfall fra tak ved takvinkel over 27grader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert råteskader på vinduer i kjeller mot sør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

TG3:
Det er krav til minimum 2 synlige sider av pipe, på stue i 1.etasje er pipevanger skjult med innebygd vedovn og kjøkkeninnredning.

TG2:
Det er manglende ubrennbar plate under sotluke på vaskerom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet er opprinnelig fra 1975 og er opplyst av eier til å være renovert i 2016 med nye fliser og smøremembran.
Eksisterende plastsluk fra byggeåret er beholdt, ved inspeksjon ble det registrert at smøremembranen er ført ned på eksisterende plastsluk.
Utførelsen av membranens tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres, og det foreligger ikke dokumentasjon på at slukløsningen er utført med godkjent overgang mellom membran og sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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 > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket men disse fremsto som tørre på befaringsdato.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør i kjeller kniper i dørterskel og enkel kjellerdør fremstår som noe slitt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert buling/deformasjon i flere av plexiglassfeltene. Årsaken kan være temperaturpåvirkning og materialutvidelse i kombinasjon med utilstrekkelig klaring eller innfesting som begrenser materialets naturlige bevegelser.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Betongtrapper er fra byggeår og fremstår som noe mosegrodd og betongen er noe utvasket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår som noe slitt med glipper i tverrskjøt på parkett, slitasjeskader på parkett, vinylbelegg som har løsnet, stedvise hakk og sår i veggoverflater og manglende list i kjellergang.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er målt en frihøyde i trapp mellom kjeller og 1.etasje på 1.92meter, det er krav til frihøyde i trapp på minimum 2meter.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdører er i hovedsak fra byggeår og fremstår som noe slitt, enkelte dører kniper i dørterskel og karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er avvik:

Forstøtningsmurer er noe mosegrodd og betongen fremstår som utvasket.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvise slitasjeskader på kjøkkeninnredning

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er registrert fuktskjolder i tak, fuktskjolder fremstår som tørre på befaringsdato.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Overgang mellom sokkelflis og bunnlist til baderomsplater er ikke fagmessig utført.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis og flisfuger i dusjens våtsone og stedvis bom i fliser.

Det er montert dusjvegger med en tett sokkel, evt. lekkasjevann fra toalett og baderomsinnredning vil kunne gå ut i tilstøtende konstruksjoner før det går til sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

  Forstøtningsmur mot øst er målt til 70cm, det er krav til rekkverk på forstøtningsmurer som er over 50cm.

  Åpninger i rekkverk på innvendig trapp er målt til 15cm og åpninger mellom trinn er målt til 14cm. Dagens krav til åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er 10cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på informasjon i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Etablering av vinterhage og veranda
2008	Modernisering	Skiftet kjøkken
2012	Modernisering	Ny utvendig vannledning og vannmåler
2016	Modernisering	Renovert bad i kjeller
2015	Modernisering	Montert ny garasjeport
2023	Modernisering	Montert el-bil lader i garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av hollansk pannestein.
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.

Årstall: 1991 **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 taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det er opplyst av eier at takrenner og taknedløp er skiftet i 2019.

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.

Tilstandsrapport

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er manglende snøfangere på tak, takvinkel er målt til å være 29 grader. Ved glatt takoverflate er det krav til sikring av nedfall fra tak ved takvinkel over 27grader.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens ved manglende snøfangere på tak er økt risiko for person og materielle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere på tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Musesperre må etableres.



Stedvis råteskade i bordkledning.



Manglende musesperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det ble på befaringsdato gjennomført fuktmåling med pigg i takkonstruksjonen uten funn av forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket men disse fremsto som tørre på befaringsdato.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 10,2vekt

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra byggeår, vinduer i hagestue i 1.etasje er fra 2013

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert råteskader på vinduer i kjeller mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes å skifte vinduer fra byggeår.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vindu med råteskade



Vindu med råteskade



Værslitt vindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør mot nord i 1.etasje, malt hovedytterdør mot øst i kjeller og enkel kjellerdør i tre mot vest.

Alder på hovedytterdører er ukjent men vurdert til å være av nyere dato, enkel kjellerdør i tre er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør i kjeller kniper i dørterskel og enkel kjellerdør fremstår som noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å justere hovedytterdør i kjeller og det må påregnes vedlikehold av enkel kjellerdør i tre.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har balkongdør i aluminium på soverom mot øst og skyvebalkongdører i pvc ved hagestue i 1.etasje.

Balkongdør på soverom og balkongskyvedører er fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Rekkverket består av stolper i rustfritt stål med felt av plexiglass (akryl).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert buling/deformasjon i flere av plexiglassfeltene. Årsaken kan være temperaturpåvirkning og materialutvidelse i kombinasjon med utilstrekkelig klaring eller innfesting som begrenser materialets naturlige bevegelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong mot øst og vest

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtrapper er fra byggeår og fremstår som noe mosegrodd og betongen er noe utvasket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av utvendige betongtrapper.



Situasjonsbilde utvendig trapp mot øst.



Situasjonsbilde utvendig trapp mot vest.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendig er det gulv av vinylbelegg, vegg til veggteppe og laminatgulv.
Veggene har tapet med malt brystningspanel i tre, tapet og malt trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.

1.etasje:
Innvendig er det parkett, vinylbelegg og laminatgulv.
Vindfang er flislagt.
Veggene har tapet
Innvendige tak har himlingsplater.

Eier opplyser at parkettgulv er fra 2000 og laminatgulv på hagestue er fra 2013

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

Overflater fremstår som noe slitt med glipper i tverrskjøt på parkett, slitasjeskader på parkett, vinylbelegg som har løsnet, stedvise hakk og sår i veggoverflater og manglende list i kjellergang.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Glipper i tverrskjøt på parkett



Slitasjeskader på parkett.



Manglende list i kjeller.



Vinylbelegg i kjeller har løsnet i skjøt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av betong.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.
Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert stedvis, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Vedovn montert på stue i 1.etasje og sotluke er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

TG3:
Det er krav til minimum 2 synlige sider av pipe, på stue i 1.etasje er pipevanger skjult med innebygd vedovn og kjøkkeninnredning.

TG2:
Det er manglende ubrennbar plate under sotluke på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende ubrennbar plate under sotluke.



Situasjonsbilde vedovn på stue i 1.etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet er av betong.
Veggene har panel og betong/mur.
Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Fuktmåling er foretatt i vegg på bod i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,1vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Fuktmåling med pigg med funn av forhøyede verdier. Måleresultat 19,1vekt%

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapp i malt tre med åpne stusstrinn.
Inntrinn belagt med trappetrinnsmatter.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er målt en frihøyde i trapp mellom kjeller og 1.etasje på 1.92meter, det er krav til frihøyde i trapp på minimum 2meter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdører er i hovedsak fra byggeår og fremstår som noe slitt, enkelte dører kniper i dørterskel og karm.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Bad med flislagt gulv, veggene har fliser, innvendig tak av himlingsplater.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Eldre plastsluk fra byggeår uten synlig membran ved klemring.
Det er registrert et motfall til sluk på 5mm.
Det er registrert sprekk i gulvflis samt bom i flere av flisene.

Eier opplyser at innredning med nedfelt vask, høyskap og dusjkabinett ble montert i 2023.

Nøyaktig alder på baderommet er ukjent men vurdert til å være fra før 1997 og forventet levetid på sluk, membran og tettesjikt har overgått forventet levetid og kan ikke lenger garanteres tett.

Vurdering av avvik:

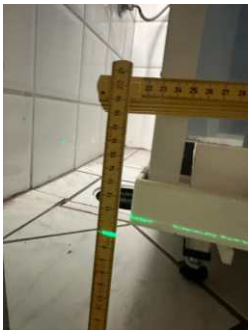
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

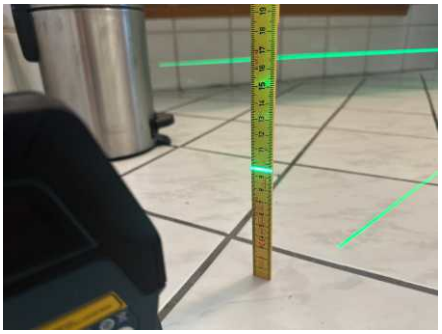
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Nivellering av fall fra dørterskel til sluk, motfall på 5mm.



Nivellering av fall fra dørterskel til sluk, motfall på 5mm.



Sprekk/skade i flis.



Sluk i dusjsone uten synlig membran ved klemring.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

0 – 17% betegnes som tørt trevirke



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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og innvendig tak av himlingsplater.
Gulvet har elektriske varmekabler.
Det er montert utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet er fra byggeår og forventet levetid på sluk, membran og tettesjikt har overgått forventet levetid og kan ikke lenger garanteres tett.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Situasjonsbilde vaskerom



Situasjonsbilde vaskerom



Eldre sluk med utett overgang mellom vinylbelegg og sluk.



Overgang mellom vinylbelegg og vegg er ikke tett.

KJELLER > 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.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Overgang mellom sokkelflis og bunnlist til baderomsplater er ikke fagmessig utført.

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.



Overgang mellom sokkelflis og bunnlist til baderomsplater er ikke fagmessig utført.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +15 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis og flisfuger i dusjens våtsone og stedvis bom i fliser.

Det er montert dusjvegger med en tett sokkel, evt. lekkasjevann fra toalett og baderomsinnredning vil kunne gå ut i tilstøtende konstruksjoner før det går til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Fuger bør skiftes ut.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



Dusjvegger med tett sokkel.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet er opprinnelig fra 1975 og er opplyst av eier til å være renovert i 2016 med nye fliser og smøremembran.
Eksisterende plastsluk fra byggeåret er beholdt, ved inspeksjon ble det registrert at smøremembranen er ført ned på eksisterende plastsluk.
Utførelsen av membranens tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres, og det foreligger ikke dokumentasjon på at slukløsningen er utført med godkjent overgang mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre sluk i plast med smøremembran smurt ned på sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

0 – 17% betegnes som tørt trevirke



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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Stedvise slitasjeskader på kjøkkeninnredning

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og vegg, innvendig tak av himlingsplater.
Det er montert gulvstående toalett og baderomsinnredning med vask og speil.

Alder på toalettrommet er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er registrert fuktskjolder i tak, fuktskjolder fremstår som tørre på befaringsdato.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare årsak til fuktskjolder i tak.



Fuktskjolder i tak på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i plassbygd kasse på vegg i kjellergang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i plassbygget kasse i kjellergang.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannutkaster på yttervegg mot nord og sør.
Alder på vannutkastere er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

På soverom i kjeller har det tidligere vært etablert kjøkken. I forbindelse med ombygging til soverom ble vann- og avløpsinstallasjonene frakoblet og blindet. Vann og avløpsledningene er beholdt i konstruksjonen for å ivareta muligheten for en fremtidig tilbakeføring av rommet til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 stk varmtvannstanker.
Varmtvannstank er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom i kjeller.
Varmtvannstank på vaskerom er fra byggeår.

Varmtvannstank er på ca 80 liter og er lokalisert på soverom i kjeller.
Varmtvannstank forsyner bad i kjeller.
Alder på varmtvannstank er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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 på bod i kjeller og i trapp mellom kjeller og 1.etasje .
Hovedsikringer er lokalisert på 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for montasje av AMS måler datert 30.01.2018, arbeid utført av Bratseth as
   Samsvarserklæring for montasje av Elbil lader, arbeid utført av Caverion.
   Samsvarserklæring for montasje av nye sikringsskap, arbeid utført av Caverion.

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring på øvrige arbeid som er utført på det elektriske anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Hovedsikringer er lokalisert på bod i kjeller.



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 1975.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av grunnmur er ukjent.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong mot øst og vest.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forstøtningsmurer er noe mosegrodd og betongen fremstår som utvasket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av forstøtningsmurer må påregnes.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Forstøtningsmur mot øst er målt til 70cm, det er krav til rekkverk på forstøtningsmurer som er over 50cm.

Åpninger i rekkverk på innvendig trapp er målt til 15cm og åpninger mellom trinn er målt til 14cm. Dagens krav til åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er 10cm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.



Forstøtningsmur mot øst er målt til 70cm



Åpninger i rekkverk er 15cm

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Redskapsbod oppført med følgende konstruksjoner:

- Bjelkelag av tre fundamentert på betongfundament.
- Bindingsverksvegger med stående malt kledning.
- Saltak med sperrer av tre, belagt med pappshingel.
- Innlagt strøm via skjøteledning.
- Enkel dør 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

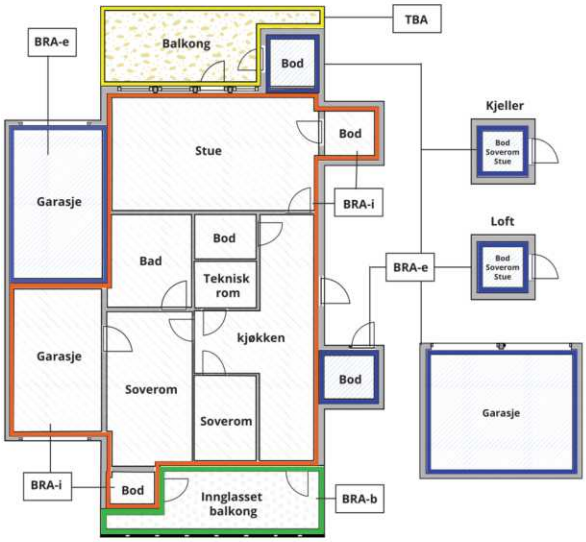
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	117	18		135	39
Kjeller	115			115	
SUM	**232**	**18**			**39**
SUM BRA	**250**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, hagestue, bad, toalettrom	Garasje	
Kjeller	Stue, vaskerom, gang, gang 2, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2, sportsbod		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje på 18kvm

Terrasse- og balkongareal omfatter terrasse på 39kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegger på rom i kjeller som er markert på byggemeldte tegninger datert 03.05.1973 som "Brensel" "Matbod" og "Kott" er idag nyttet som gang.

Dette er en bruksendring av areal fra tilleggsdel til hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet pappshingeltak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Torgeir Naalsund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	118	457		0	1116.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sukkertoppvegen 35

Hjemmelshaver

Naalsund Torgeir, Naalsund Vera Lund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med fin beliggenhet på Hessa i Ålesund Kommune, boligen har flott utsikt utover Hessafjorden.
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 asfaltert innkjørsel, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	04.06.2026		Gjennomgått	88	Nei
Egenerklæringsskjema	10.06.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eier	04.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	10.06.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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.

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 ytteregger). 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/JH1083

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

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260123
Addresse	Sukkertoppvegen 35		
Postnr.	6006	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Torgeir Naalsund		
Selgers navn	Vera Lund Naalsund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2000

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

26 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny vannledning og vannmåler ø

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura på utført arbeid

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet takrenner på hele huset selv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Personlig

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Påbygging av terrasse og vinterhage Ferdig 24.mai 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har ferdigattest fra Ålesund kommune fra 24.05 2016

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet sikringsskap og opplagt billader i garasjen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Caverion mars 2022

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Mørenett 2017

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent fasadeendring

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighet 1.etg

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighet

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny garasjeport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har ferdigattester

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Nytt tak på uthus

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Torgeir Naalsund*

Signert av *Vera Lund Naalsund*

Initialer selger:
T N
V L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sukkertoppvegen 35, 6006 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311147**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178936646**
Gårdsnummer **118**	Bruksnummer **457**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **232,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **232,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **198,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 911 kWh**

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hessa		II8	457	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	2I/3-73	dato 3/5-75 sak 365/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne Eldar Hessen	Hessa, 6ooo Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arne Eldar Hessen	Hessa, 6000 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Eldar Hessen	Hessa, 6000 Ålesund	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Hovedetasjen.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

I. Fullföring av kjelleretg. samt stöp av kjellertrapp og planering.
2. Fullföring av avkjörsel i samsvar med tillatelse datert 2I/6-73.
3. Montering av permanente gelender på veranda og carport.
4. Takstige og adkomststige til tak anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen I/2-76

Ålesund den I0/7-75.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ Vegsjefen

☐

☐

bygningssjef
for Kjell Fjærtoft.
Peter Gjelsvik.

Arnvid Godöy
bygn.kontrollö

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hessa		II8	457	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	2I/3-73	dato 3/5-75 sak 365/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne Eldar Hessen	Hessa, 6000 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arne Eldar Hessen	Hessa, 6000 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Eldar Hessen	Hessa, 6000 Ålesund	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Leilighet i underetg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

I. Montering av avtrekksvifte på bad.

Se forövrig brukstillatelse for hovedetasjen datert I0/7-75.

Dette arbeid må være fullført innen I/2-76.

Ålesund den 29/I0-75.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐ .

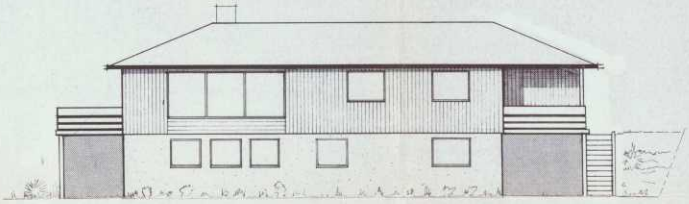
☐

☐

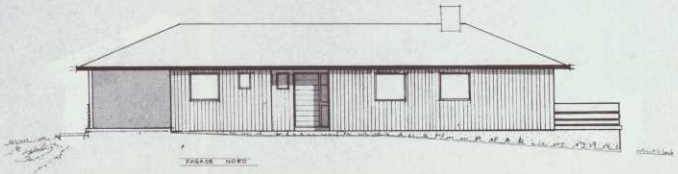
bygningssjef
Kjell Fjærtoft

Arnvid Godöy
bygn.kontrollör

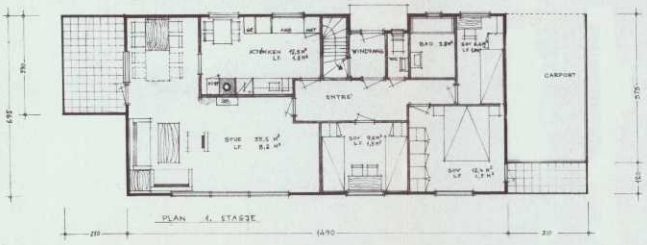
KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



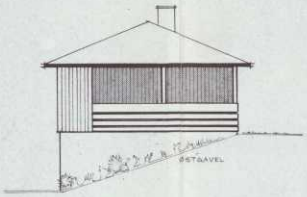
FASADE SYD



FASADE NORD



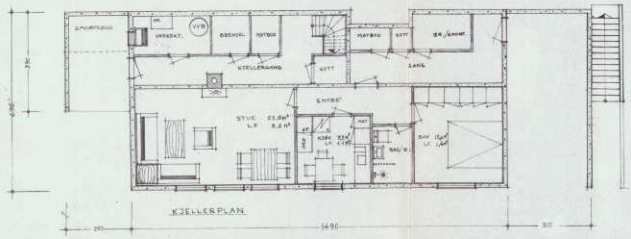
PLAN 1. ETASJE



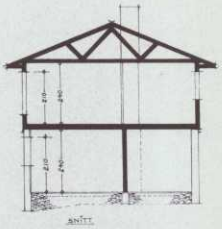
ØSTGAVEL



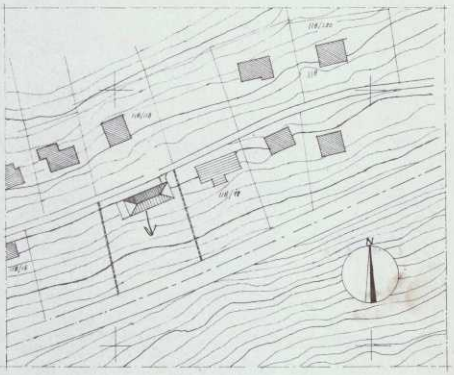
VESTGAVEL



KJELLERPLAN



SNITT



GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
3/5-73 Sak nr. 365

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak 365 Dat. 3/5-73
AN

ENEBOLIG PÅ HESSA FOR ARNE ELDAR HESSEN OG FRUE.
FASADER - PLANER OG SNITT M: 1/100. KARTUTSNITT M: 1:1000.
ÅLESUND MARS 1973.

Harald Aas

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Vera og Torgeir Naalsund
Postboks 2123

6028 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	RMH/13/6637-6/GBR - 118/457	08.06.2016

GNR. 118 BNR. 457 - FERDIGATTEST - VERA OG TORGEIR NAALSUND - SUKKERTOPPVEGEN 35
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 01	Grunnkrets nr.: 0103
Adresse:	Gnr. 118 Bnr. 457	Sævollen
Søknad av:	24.05.2016	
Bygningsnummer:	178936646-1	
Tiltakets art:	Vinterhage- veranda	
Tiltakshaver:	Vera og Torgeir Naalsund	
Ansvarlig søker:	Vera og Torgeir Naalsund	
Byggetillatelse:	09.10.2013, del.sak nr. 937/13	
Igangsettingstillatelse	09.10.2013	

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hessa , 6000 ÅLESUND.		118/457		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
~~Nybygg~~ Tilbygg	Altanplate	4.9.78	dato 27.9.78	sak del.sak 393/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne Eldar Hessen	Hessa , 6000 Ålesund	31392

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arne Eldar Hessen	"	"

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Eldar Hessen,	"	"

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

f. Ved utsett skal bygningsvesenet v/Annaniassen kontaktes

Ålesund, den 12.10.78

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

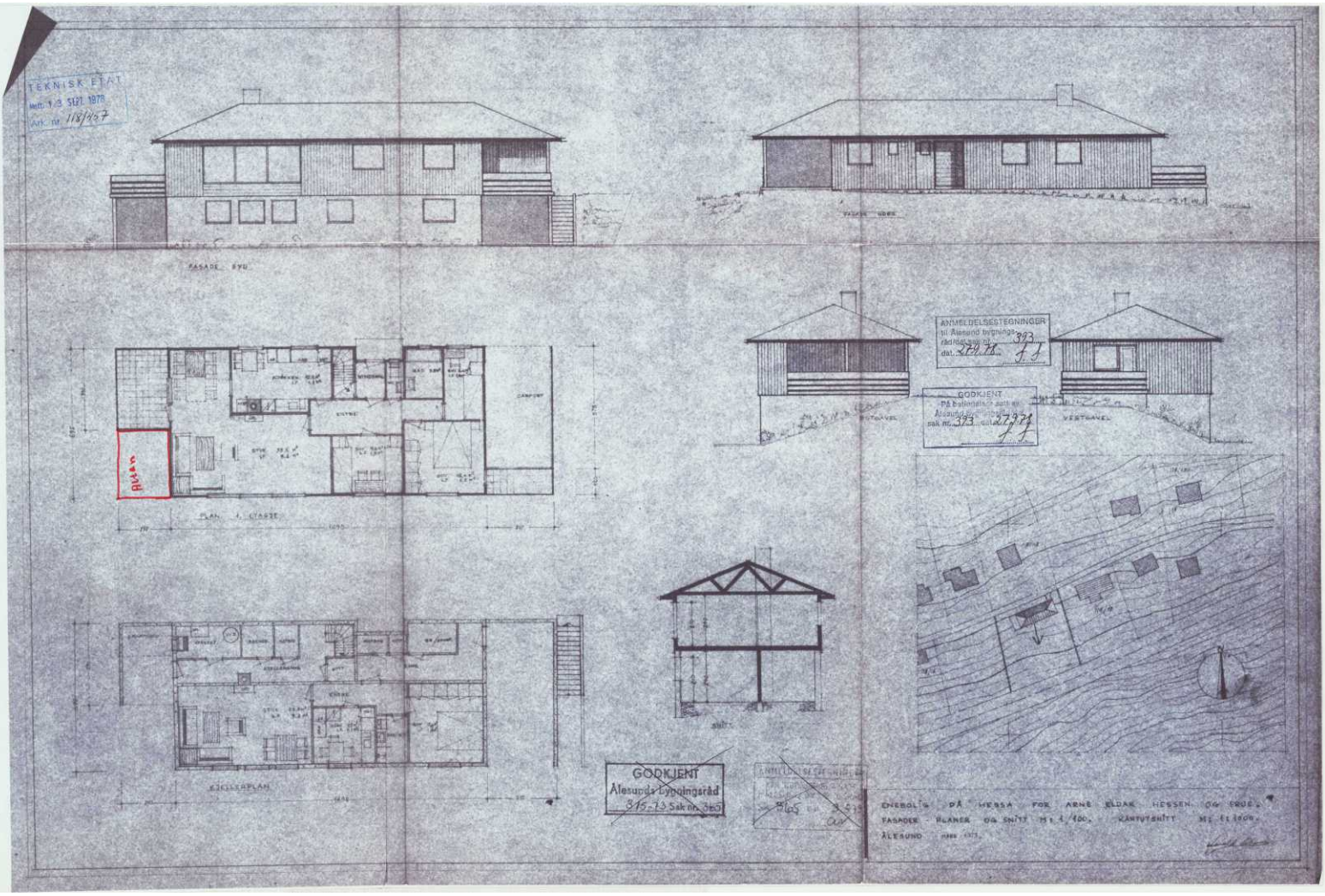
Dagnar Brekke
avd.ing.

Sendes:

- [X] byggherren
- [X] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] arbeidstilsynet
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [X] bygn.vv/Annaniassen
- [X] arkivet

K-blankett 51.07 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.


TEKNISK ETAT
Mott: 1-3 SEPT 1978
Ark. nr 118/1927
FASADE SYD
FASADE VEST
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd
GODKJENT
PÅ bygningsrådsmøte
Ålesund bygningsråd
sak nr. 393
PLAN 1. ETASJE
KJELLERPLAN
SNITT
GODKJENT
Ålesunds Bygningsråd
3/5-79 Sak nr. 360
ENEBOLIG PÅ HESSA FOR ARNE ELDAR HESSEN OG FRUE.
FASADER PLANER OG SNITT M: 1:100. KANTUTSNITT M: 1:1000.
ÅLESUND

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 457	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sukkertoppvegen 35 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

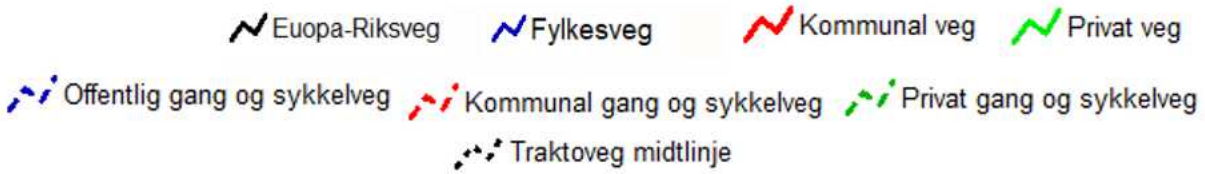
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer..
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Dyrka mark
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Hydrant
- Veg
- Eiendomsteig
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Kumlokk
- Trapp
- Bebygd område
- 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: 118	Bnr: 457	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sukkertoppvegen 35 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

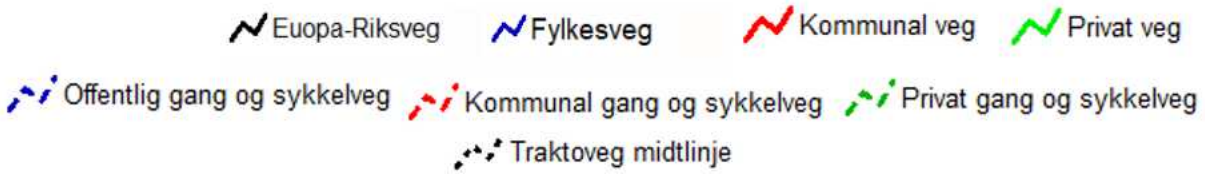
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Rasfare
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Offentlig bebyggelse	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Offentlig friområde
Felles avkjørsel		

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	

331

ALESUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HESSA SØR

§ 1

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

1. Byggeområder
   - Boliger, U=0,1 - 0,15. Felt A - R
   - Boliger, U=0,15 - 0,30. Felt S - U
   - Offentlige bygninger. Felt V - X
   - Almennyttig formål. Felt Y og Z

TEKNISK ETAT
Mott. 30 MAI 1985
Ark. nr. Hessa øst

2. Trafikkområde
   - Kjøreveger
   - Gangveger, fortau, sykkelveger
   - Andre trafikkareal

3. Friområder
   - Park, turveg, lek

4. Spesialområder
   - Transformatorkiosker (trafo)
   - Kommunalt renseanlegg

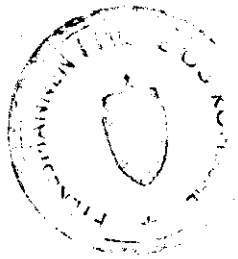
5. § 26 Andre bestemmelser
   - Felles avkjørsel/parkeringsplass
   - Gangveg
   - Lekeområde

§ 2

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende byggevedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.



Felles bestemmelser

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bygningsplassering, størrelse og utforming.

§ 5

Ingen tomt skal bebygges før bygningsrådet har godkjent og vurdert parsellens arrondering. Arronderingen skal bygningsrådet vurdere i forhold til en total tomtedeling av det betreffende område. Denne tomtedeling kan bygningsrådet kreve at grunneier utarbeider før bygningsrådet godkjenner at en parsell fraskilles.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en, ut fra bygningsrådets vurdering, enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Bygningsrådet kan bestemme at husgrupper skal ha ensartet takutforming. Takvinkler og møneretning skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal vises areal for beplantning, parkering, garasje og avkjørsel til offentlig veg. Eksisterende vegetasjon som er av verdi for strøket bør bevares. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Hvor planering medfører at forstøtningsmur må oppføres mot nabotomt eller mot veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde dermed reduseres.

§ 9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved vegkryss er regulerte frisiktlinjer, må det innenfor frisiktsonene (d.v.s. arealet mellom frisiktlinje og veg) være fri sikt i en høyde av 9,5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innenfor frisiktsonene må ikke brukes slik at fri sikt på noe tidspunkt hindres.

§ 10

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsene innenfor de gjeldende normerte grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som del av byggesøknaden kreves ferdigstillet før ferdigattest gis for de berørte bygg.

§ 11

Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunens boligbyggeprogrammer, budsjetter o.l., og ellers i den utstrekning det er nødvendig eller hensiktsmessig, stille krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging og ferdigstillelse av utbyggingsområder eller deler av slike.

1. Byggeområder
- Boliger U=0,1 - 0,15. Felt A - R

§ 12

I områdene kan oppføres frittliggende villamessig boligbebyggelse i inntil to hele etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 5,5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyest liggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for en-etasjes og 9,0 m for to-etasjes hus.

§ 13

Det skal sikres en overdekket bilplass pr. bolig og i tillegg opparbeides en oppstillingsplass for bil pr. leilighet. Bygningsrådet skal godkjenne plasseringen, og kan forlange at parkeringsarealet er opparbeidet før innflyttingstillatelse gis for bolig. Ved utparsellering av boligparseller med felles avkjørsel kan bygningsrådet forlange at det ved utskillelse og utbygging reserveres et eget areal for garasjer/parkering, og hvor bygningsrådet avgjør plassering.

- Boliger, U=0,15 - 0,30. Felt S - U

§ 14

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Husene skal bygges som frittliggende småhus.

§ 15

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 5,5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for en-etasjes og 9,0 m for to-etasjes hus.

§ 16

Før parseller tillates utskilt og bebygget, skal bygningsrådet vurdere hvordan utskillelse og byggeanmeldelse vil tilpasse seg en bebyggelsesplan for hele feltet. Bygningsrådet skal forlange at bebyggelsesplanen utarbeides detaljert så vel for boligparsell som for tilhørende fellesareal til parkering, lek og gangareal. En bebyggelsesplan skal først godkjennes når den etter bygningsrådets skjønn virker tilfredsstillende.

§ 17

Bygningsrådet kan tillate at bygning plasseres inntil 2 m fra nabogrense, når vegg og tak mot nabo ikke har vindu.

§ 18

For å begrense biltrafikk på vegen langs stranden syd for boligbyggelsen, skal parkering og garasjer i størst mulig utstrekning anlegges innenfor fellesarealene nord for boligområdene.
Det skal avsettes plass for minst en overdekket bilplass og 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. Bygningsrådet kan forlange at med unntak for eldre og bevegelseshemmede skal all permanent parkering og alle garasjer anlegges innenfor fellesarealene nord for bebyggelsen.

§ 19

Innenfor boligfeltene skal det opparbeides, et i forhold til bebyggelsesplanen for feltet, tilpasset antall felles lek og gangareal. Disse fellesareal skal arrangeres slik at det etableres lettvint gangvegforbindelse mellom bolig og fellesarealet til parkering nord for bebyggelsen. Bygningsrådet skal påse at boligene har en planløsning med dertil tilpasset atkomst.
Bygningsrådet kan gi innflyttingstillatelse når det finner at fellesarealet er tilfredsstillende opparbeidet.

§ 20

Reguleringsplanen viser en retningsgivende parsellinndeling.
Bygningsrådet kan tillate avvik fra denne.

- <u>Offentlige bygninger. Felt V - X</u>

§ 21

I områdene tillates oppført offentlige bygg, og bygg som har tilknytning til den virksomhet som drives, f.eks. personalboliger o.l.
Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer, U=0,2 - 0,5.

§ 22

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele feltet og at det også gjøres rede for utendørsanlegg m.v.

- Almennyttige formål. Felt Y - Z

Felt Y

§ 23

I området tillates oppført boliger for eldre og uføre i inntil to etasjer med utnyttelsesgrad U=0,15 - 0,30.

§ 24

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet forlange at det utarbeides, en utfra bygningsrådets vurdering, tilfredsstillende bebyggelsesplan for hele feltet, med angivelse av uteplassen, gangareal, parkering m.v. Området skal gis lettvint gangforbindelse vestover til planlagt helsehus.

Felt Z

§ 25

Ytterligere utbygging i området kan kun tillates i begrenset omfang i tilknytning til det bestående bedehus, og innenfor fire meter grense fra nabo. Utnyttelsesgrad U=1,0.

- Kjøreveger

§ 26

Til veg nr. 1 tillates ikke andre avkjørsler og kryss enn de som er vist på planen.

2. Annet trafikkareal

§ 27

Områdene skal søkes parkmessig behandlet, men ikke slik at trafikksikkerhet derved reduseres. I området tillates oppført støyskjermer, oppbygging av voll o.l. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og avskjermingens størrelse.

3. Friområder

§ 28

Områdene skal nyttes til lek og rekreasjon. Byggverk med naturlig tilknytning til friområdet kan oppføres. Kommunaltekniske anlegg, som transformatorkiosker, pumpeanlegg for kloakk o.l., kan oppføres når dette kan skje uten at vesentlige verdier i friområdet dermed reduseres.

§ 29

Utbygging innen friområdene skal skje etter planer som skal godkjennes av bygningsrådet. Planene skal vise eventuelle bygg, endring av terreng og endring av ny utforming av vegetasjon.

4. Spesialområder

- Transformatorkiosker (SP)

§ 30

Transformatorkioskene skal ha, en etter bygningsrådets syn, utforming med vegger og tak som er tilpasset tilstøtende bebyggelse.

Stadfesta i Molde
den 14.05.85

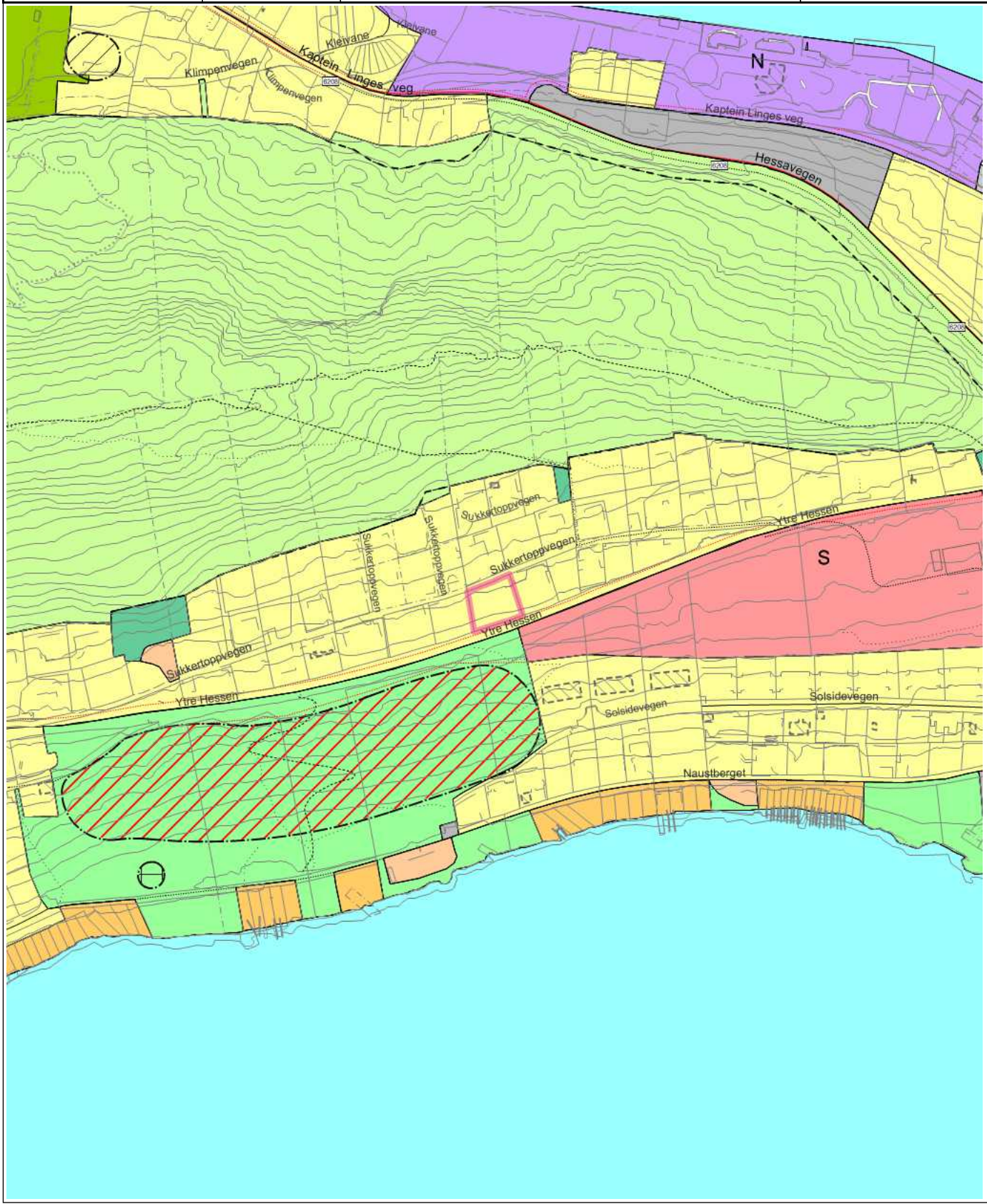
Magne Nerland
førstekonsulent

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 457	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sukkertoppvegen 35 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

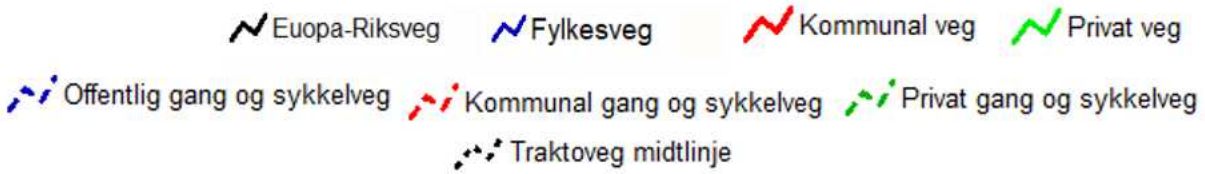
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Rørgate
- Rørgate
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Annen fare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

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:
Sukkertoppvegen 35, 6006 Ålesund
Gnr. 118, Bnr. 457, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260123

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.
