PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

RAMSVIKVEGEN 62

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

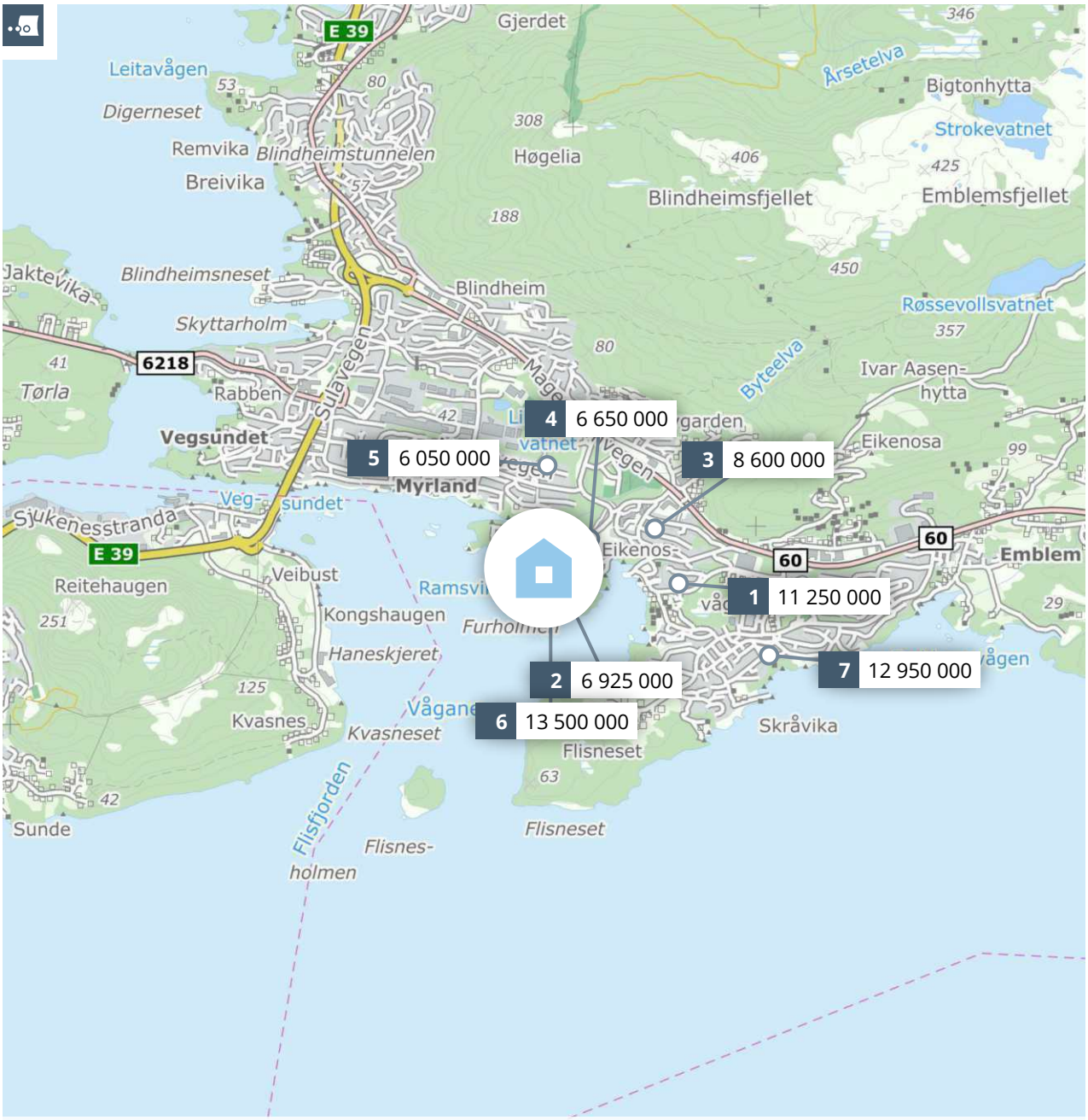
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RAMSVIKVEGEN 62

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 11.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ramsvikvegen 62, 6012 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 12 BNR 197 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	51 282
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	29 m²	- m²	139 m²	- m²	- m²

Tomt	525 m²
Byggeår	2003

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skaretoppen 5 245 m² 2009 895 m² 5 sov	24.09.2025	11 590 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**45 918**
2	Ramsvikvegen 57 172 m² 2004 591 m² 4 sov	29.09.2020	6 950 000	**6 925 000**	0	6 925 000	**40 262**
3	Øvre Hatleholen 6 B 224 m² 1975 886 m² 4 sov	27.03.2024	8 950 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**38 393**
4	Ramsvika 25 139 m² 1995 570 m² 4 sov	04.04.2025	6 700 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**47 842**
5	Myrullvegen 57 153 m² 1987 922 m² 3 sov	02.06.2022	5 100 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**39 542**
6	Ramsvikvegen 61 204 m² 2006 1 840 m² 4 sov	25.06.2018	13 000 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**66 176**
7	Skråvika 13 247 m² 2022 443 m² 4 sov	08.10.2024	13 900 000	**12 950 000**	0	12 950 000	**52 429**

Meget flott og velholdt enebolig med slorslått fjordutsikt.

Her får du et rolig nabolag uten gjennomgangstrafikk, med nærhet til utmerket turterreng, fine badeplasser, skoler, barnehager og idrettsanlegg, samt dagligvarebutikker. Det er ca. 6 km til Moa og ca. 17 km til Ålesund sentrum. Til Ålesund Lufthavn Vigra er det ca. 36 min med bil.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med en sydvendt hage, flott beplantning og store, solrike terrassearealer. Bilen parker du i garasjen eller på den flotte gårdsplassen.

Hovedetasje:

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite profilerte fronter og stein benkeplate. Integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn fra Miele. Egen nisje for kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Helfliset bad med varmekabler. Innredet med servantinnredning med skuffer i hvite slette fronter, hvit helstøpt servant, speil og belysning over. Utstyrt med dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjganityr, og toalett. Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

Vaskerom/bod med gulvbelegg og malte flater på vegger. Innredet med opplegg for vaskemaskin og tørktrommel, samt skapinnredning på vegg og stålskyllekum. Vaskerommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

Loftsetasje:
Romslig helfliset bad med varmekabler. . Innredet med servantinnredning med profilerte fronter, hvit servant på benkeplate og rundt speil med integrert belysning. Utstyrt med badekar, toalett, dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjganityr på vegg. Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

Overflater:
Gulv: På innvendige gulv er det laminat. Gulvbelegg på vaskerom og bod i hovedetasje. Badene er flislagt.
Vegger: Slette malte. Fliser på badene.
Himlinger: Slett hvitmalt gips.

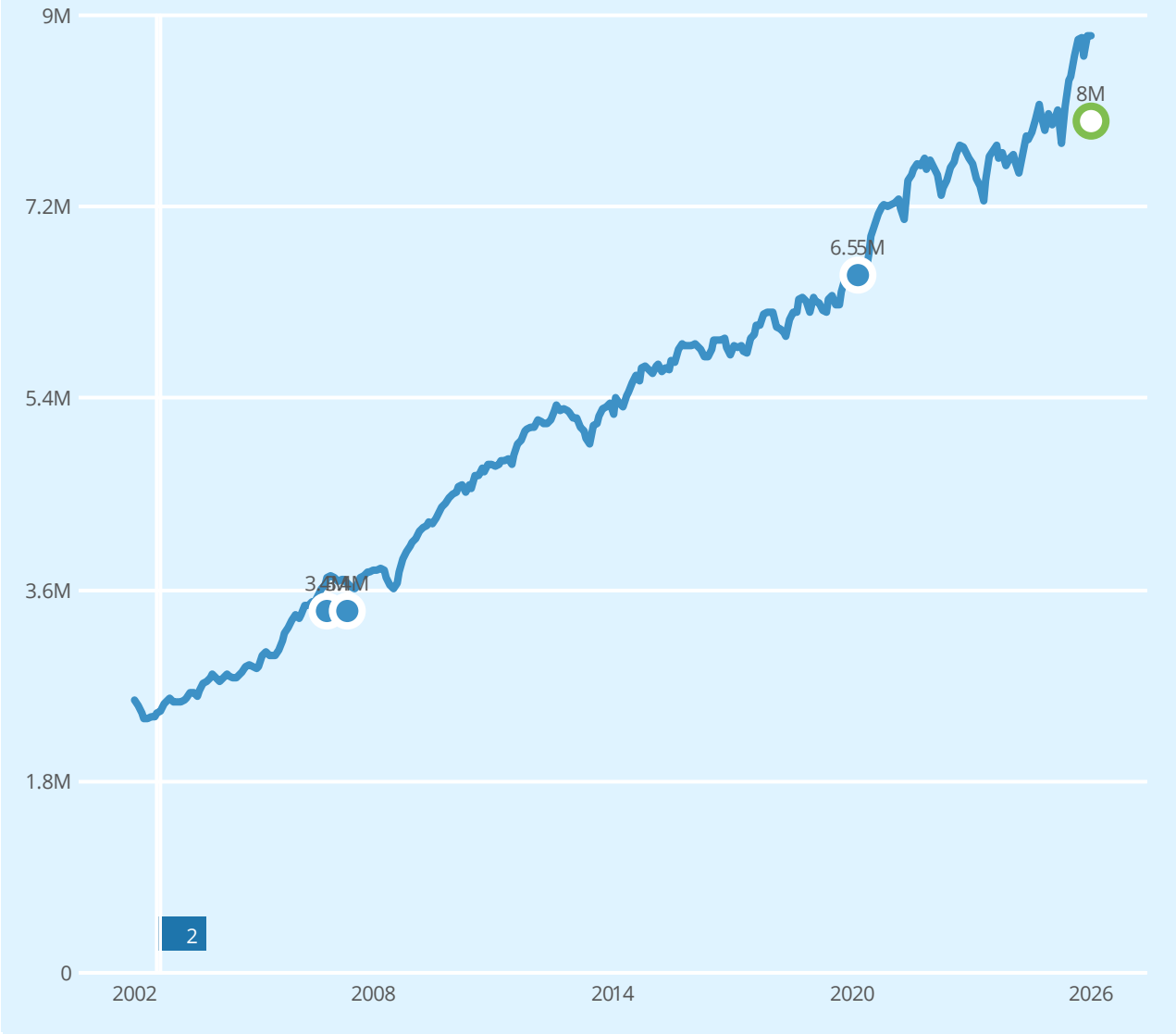
Inneholder:
Hovedetasje: Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, bod.
Loftsetasje: Gang, bad, 4 soverom, bod/kott.
Garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.09.2020	13.10.2020	09.12.2020	6 250 000	6 550 000	0	6 550 000	
25.10.2007			2 750 000	3 400 000	-	3 400 000	
19.04.2007	25.04.2007	23.11.2007	2 750 000	3 400 000	-	3 400 000	
18.03.2003		18.03.2003	-	30 000	-	30 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

6.3M
6.1M
5 905 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Eneboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

6 049 000 Prisantydning i snitt
6 028 000 Salgspris i snitt
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 282 Ramsvikvegen 62 Totalpris 8 000 000

35 275 HATLEHOL grunnkrets i snitt siste 9 mnd

30 937 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Ramsvikvegen 62 , 6012 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 12, bnr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1209 **Referansenummer:** PG2032

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig



Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 2003.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og
materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av betong.
Drenering fra byggeår.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduene på vestveggen er fra 2019.
Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Balkongdører i samme serie som vinduene.

Takkonstruksjon og taktekking:
Taktekkingen er av betongstein.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i dreneringsystem.
Takkonstruksjon som saltak med opplett på begge sider. A-takstoler og sperrekonstruksjon i tre.
Undertak som asfaltplater.
Boligen har kaldloft med adkomst via trappeluke.

Terrasser:
Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på 4m² mot syd, med adkomst fra soverom.
Spaltegulv av malte terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre med 90cm høyde.
Terrassearealer på bakkenivå er etablert inntil flere sider av boligen og utgjør samlet ca. 135 m². Terrassene er utført med terrassebord av tre og er til dels avgrenset med rekkverk og levegger. I det nordøstlige hjørnet er det etablert en enkel overbygget uteplass/hagestue med tak og to vegger.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat. Gulvbelegg på vaskerom og bod i hovedetasje. Badene er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Pipen er en pusset og malt elementpipe, med peisinnsats i stuen.
Det er metallplate på gulvet foran ildstedet.

TRAPP
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

INNERDØRER
Boligen har hvite profilerte innerdører.
1 stk 2-fløyet innerdør med glassfelt/sprosser.
Glassfelt på ene skyvedøren mellom kjøkken og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.
Innredning med skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.
Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

Vaskerom hovedetasje

Vaskeromet har gulvbelegg på gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vegger bestående av gipsplater som er overflatebehandlet med maling.
Hvitmalt slett himling.
Vaskerommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

Bad loftsetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.
Innredning med profilerte fronter. Hvit servant på benkeplate.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Badekar.
Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og stein benkeplate.
Overskap over benkeplate på deler av veggene.
Nedfelt 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Innredningen har åpning frittstående kjøle/fryseskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i bod.
Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran og vannmåler på bod.
Vannutkaster på yttervegg.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har ventilasjon med sentralavtrekk plassert på raftekott.
Motorvifte på raftekott (ny 2020) i følge gammel salgsoppgave.
Systemet er tilkoblet fleksible kanaler.
Friskluft via friskluftsventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2003 plassert på bod.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang i hovedetasje.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
El-bil lader montert på garasjevegg.

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2017 på stue i hovedetasjen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen har ferdig attest datert 23.10.2020.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

Det er registrert endringer i planløsningen sammenlignet med godkjente tegninger. Tidligere bod er innredet og benyttes som soverom/gjesterom, og tidligere omkledningsrom er innredet og benyttes som soverom. I tillegg er det satt opp en lettvegg i tidligere loftstue, slik at arealet nå er delt i gang og et ekstra soverom.
Endringene medfører at dagens rominndeling avviker fra godkjente byggetegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring eller endret planløsning er omsøkt eller godkjent. Eventuell søknadsplikt og mulighet for godkjenning må avklares med kommunen.

Det er etablert et overbygd uteareal/hagestue i det nordøstlige hjørnet av tomten. Det er ikke fremlagt tegninger, byggesøknad eller annen dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.
Det er derfor usikkerhet knyttet til tiltakets lovlighet. Eventuell søknadsplikt og mulighet for etterfølgende godkjenning må avklares med kommunen.

Garasje

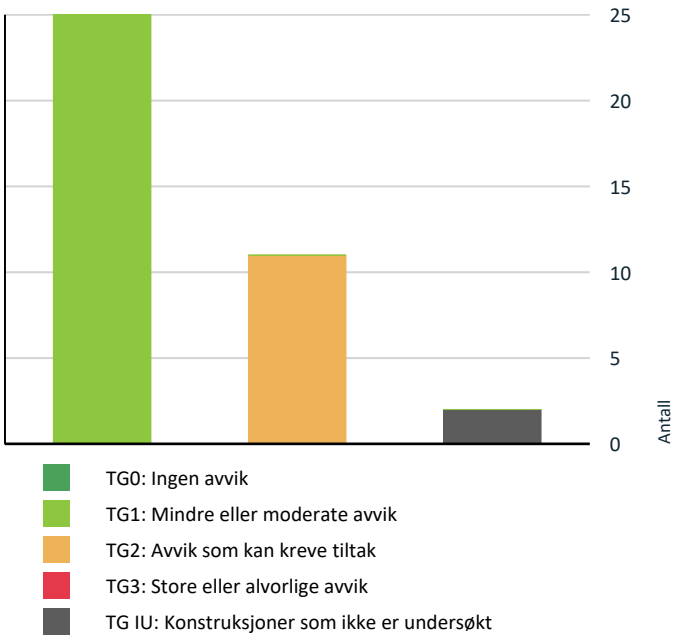
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Det er satt inn en dør og et vindu på vestfasaden i garasjen.

Garasjen har ferdig attest sammen med boligen datert 23.10.2020.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector).
Taket er besiktiget fra taket via drone.

Normale alders- og værslitasjer registreres på taktekkingen. Det er også registrert noe mose på takflatene. Mosen anbefales fjernet som et forebyggende vedlikeholdstiltak.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som saltak med opplett på begge sider. A-takstoler og sperrekonstruksjon i tre.
Undertak som asfaltplater.

Boligen har kaldloft med adkomst via trappeluke.
Kaldloftet er kun inspisert fra adkomstluken, da lagrede gjenstander og begrenset fremkommelighet gjorde videre inspeksjon vanskelig. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige deler av loftskonstruksjonen fra luken og fra raftekott i knevegger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av tilgjengelig inspeksjonspunkt og det som kunne observeres derfra.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:
• Det registreres at bordkledningen på vestfasaden har liten eller ingen avstand til terreng/grusmasser. Dette gir økt fuktbelastning på nedre del av kledningen og kan over tid føre til fuktskader og råte.
Det er også registrert værslitasje, avflassing og begynnende nedbrytning på enkelte vindskier i nedre avslutninger og ved overgang mot takrenne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere bedre avstand mellom terreng og bordkledning der dette er mulig. Vindskier bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling, og skadde partier bør utbedres eller skiftes etter behov.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduene på vestveggen er fra 2019.

Det registreres normale aldersrelaterte avvik på vinduene. Det er blant annet noe slitasje på enkelte pakninger, samt enkelte vinduer som bør justeres for å sikre bedre funksjon ved åpning og lukking. Forholdene vurderes som mindre og kan utbedres med enkelt vedlikehold og justering.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:
Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Balkongdører i samme serie som vinduene.

Vurdering av avvik:

• Det registreres vær- og aldersslitasje på balkongdørene på sørfasaden, med avflassing og nedbrutt overflatebehandling, særlig i nedre del. Det mangler i tillegg beslag under samtlige ytterdører. Manglende beslag gir redusert beskyttelse mot nedbør og fuktbelastning i nedre del av dør og terskel.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdørene bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling. Det anbefales også å montere egnede beslag under dørene for å sikre bedre avrenning og fuktsikring.









TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en balkong/veranda i trekonstruksjon på ca. 4 m² mot sør, med adkomst fra soverom i loftsetasjen. Balkongen har spaltegulv av malte terrassebord og rekkverk av tre.

Balkongen ligger over innredet areal. Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport fra 2020 at det er PVC-duk under terrassebordene som tettesjikt. Tettesjiktet er skjult og kunne ikke inspiseres ved befaringen.

Tilstandsrapport

Konstruksjoner med terrasse eller balkong over innredet rom regnes som fuktutsatte, og er avhengige av at membran/tettesjikt, fall og tilslutninger er utført og fungerer som forutsatt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktproblematikk på tilgjengelige flater ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassearealer på bakkenivå er etablert inntil flere sider av boligen og utgjør samlet ca. 135 m². Terrassene er utført med terrassebord av tre og er til dels avgrenset med rekkverk og levegger. I det nordøstlige hjørnet er det etablert en enkel overbygget uteplass/hagestue med tak og to vegger. Arealene gir flere skjermede soner for uteopphold rundt boligen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det laminat. Gulvbelegg på vaskerom og bod i hovedetasje. Badene er flislagt.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 10 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 14 mm avvik på loftsetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er en pusset og malt elementpipe, med peisinnsats i stuen. Det er metallplate på gulvet foran ildstedet.
I tidligere tilstandsrapport fra 2020 er det opplyst at peisinnsats og brannvegg rundt ildstedet var fornyet.

Det er ikke registrert mangler ved ildstedet på befaringstidspunktet. Tetthet og funksjon på pipe er ikke kontrollert



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

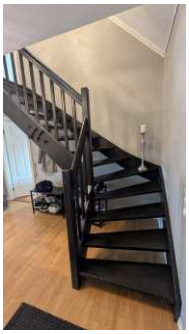
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte innerdører.

1 stk 2-fløyet innerdør med glassfelt/sprosser.
Glassfelt på ene skyvedøren mellom kjøkken og stue.

Det registreres noe slitasje på enkelte innerdører. Forholdet vurderes å være innenfor normal bruksslitasje sett i forhold til alder og gir ikke grunnlag for annen tilstandsgrad. Eventuelle tiltak må vurderes etter eget behov og ønsket standard.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning med skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 7mm. Krav er minimum 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Det legges til grunn at våtrommet er utført med smøremembran med tilhørende mansjetter på vegger og gulv, fra 2003.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra kjøkken. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



Dersom fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskeromet har gulvbelegg på gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger bestående av gipsplater som er overflatebehandlet med maling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fuktsikring bak overflatene (f.eks. membran, våtromsplater e.l.).

Hvitmalt slett himling.

Vurdering av avvik:
• Malte gipsplater uten underliggende fuktsikring regnes ikke som egnet overflate for rom med forventet vannpåvirkning. Vaskerom defineres som et rom med risiko for vannsøl, og overflatene oppfyller ikke krav til fuktsikker utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Vaskerommet fungerer slik det fremstår i dag.
Overflatene oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring i henhold til TEK17 og NS 3600, men vurderes som akseptable sett i lys av forskriftskravene da bygget ble oppført og antatt fuktpåkjenning.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

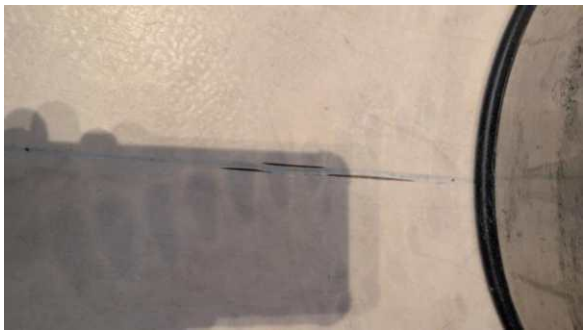
Vaskerommet har gulvbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet med oppkant av belegget langs veggene.

Det er dokumentasjon eller utførelse som tilsier at veggene har membran eller annet tett sjikt.
Dette gir usikkerhet rundt rommets fuktsikring ved eventuell vannbelastning.

Vurdering av avvik:
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Vaskerommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, yttervegger eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer.

Tilstandsrapport

På befaringstidspunktet ble det overflatemålt med fuktmåler uten funn av fuktighet og var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater eller gulvflater.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning med profilerte fronter. Hvit servant på benkeplate.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.
Badekar.





LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtsone.

Våtsonen i henhold til gjeldende krav skal strekke seg minst 1 meter utenfor dusjsonen for å forhindre fuktskader.

Manglende tilstrekkelig avstand mellom vindu og våtsone utgjør derfor en risiko for fuktopptrekk og skader på omkringliggende materialer, noe som begrunner et avvik og gir tilstandsgrad TG2.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Det legges til grunn at våtrommet er utført med smøremembran med tilhørende mansjetter på vegger og gulv, fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Hvit servant på benkeplate.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.
Badekar.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra gangen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



Dersom fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og stein benkeplate.
Overskap over benkeplate på deler av veggene.
Nedfelt 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Innredningen har åpning frittstående kjøle/fryseskap.

Kjøkkeninnredningen har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.







Eksempel på slitasje

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i bod.
Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran og vannmåler på bod.
Vannutkaster på yttervegg.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjon med sentralavtrekk plassert på raftekott.
Motorvifte på raftekott (ny 2020) i følge gammel salgsoppgave.
Systemet er tilkoblet fleksible kanaler.

Friskluft via friskluftsventiler i vinduer.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2003 plassert på bod.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang i hovedetasje.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe på stue i hovedetasjen.

Varmepumpen (2017) omfattes ikke av tilstandsvurderingen og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på denne installasjonen.
Den ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser i følge Ålesund kommune.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er drenert med perforerte plastrør, med singel som drenerende masse over drensledningene. Taknedløp er tilkoblet drenssystemet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpte betongsåler, med støpt og isolert gulv på grunn.

Det er ikke registrert forhold som tyder på ustabile grunnforhold eller vesentlige setningsskader.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er bygget terrasse inntil husveggen flere steder og ikke mulig å undersøke fall på terrenget fra grunnmur.

Ved støpt plate på mark er det lav risiko ved manglende tilstrekkelig helning da boligen ikke har tilknyttet rom under terreng, og evt manglende anbefalt helning ikke vil virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

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

Tilstandsrapport

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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i bindingsverk med liggende trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i metall. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner, vindu, sidedør og elbillader på fasaden.

Innvendig har garasjen støpt betonggulv og enkle veggplater med takkonstruksjonen synlig. Det er etablert lagringsplass på loft over garasjedelen.
I tillegg er det et separat innredet rom på ca. 9 m² med korkbelegg på gulv og panel på vegger og himling. Selve garasjedelen er ca. 20 m².

Det registreres synlige fuktmerker og misfarging i nedre del av sidedøren til garasjen. Forholdet tyder på gjentatt fuktbelastning og kan over tid føre til nedbrytning av treverket. Døren bør undersøkes nærmere og vedlikeholdes, og utskifting må påregnes dersom det avdekkes større skadeomfang.

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

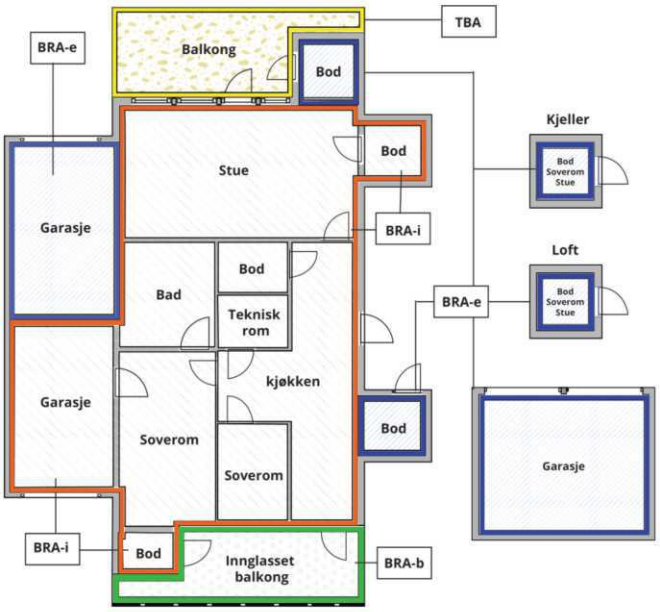
Hva er måleverdig areal?

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)**
Hovedetasje	95			95	135
Loftsetasje	61			61	4
SUM	**156**				**139**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, bod		
Loftsetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod/kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 23.10.2020.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

Det er registrert endringer i planløsningen sammenlignet med godkjente tegninger. Tidligere bod er innredet og benyttes som soverom/gjesterom, og tidligere omkledningsrom er innredet og benyttes som soverom. I tillegg er det satt opp en lettvegg i tidligere loftstue, slik at arealet nå er delt i gang og et ekstra soverom.
Endringene medfører at dagens rominndeling avviker fra godkjente byggetegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring eller endret planløsning er omsøkt eller godkjent. Eventuell søknadsplikt og mulighet for godkjenning må avklares med kommunen.

Det er etablert et overbygd uteareal/hagestue i det nordøstlige hjørnet av tomten. Det er ikke fremlagt tegninger, byggesøknad eller annen dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.
Det er derfor usikkerhet knyttet til tiltakets lovlighet. Eventuell søknadsplikt og mulighet for etterfølgende godkjenning må avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Det er satt inn en dør og et vindu på vestfasaden i garasjen.

Garasjen har ferdig attest sammen med boligen datert 23.10.2020.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	12	197		0	525.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ramsvikvegen 62

Hjemmelshaver
Nygård Even Nicolai, Nygård Jannicke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i Ramsvika, i et etablert boligområde. Det er ca. 6 km til kjøpesentrene på Moa og ca. 16 km til Ålesund sentrum. Barneskole og dagligvarebutikk på Flisnes ligger ca. 2 km unna, mens ungdomsskole ligger på Blindheim. Området byr ellers på gode tur- og friluftsmuligheter, blant annet på Emblemsfjellet og ved Emblemssanden.

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

Sydvendt og pent opparbeidet tomt med gode solforhold og utsikt mot blant annet Storfjorden, Sunnmørsfjella, Flisnesholmen og Barstadvika. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrassearealer og belegningsstein i innkjørselen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.09.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.10.2020		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	20.09.2002		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonsplan	03.10.2002		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260179
Addresse	Ramsvikvegen 62		
Postnr.	6012	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Even Nicolai Nygård		
Selgers navn	Jannicke Nygård		

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

Navn på fullmektig:

Rene skarmyr

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
E N
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

33172537

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Hengt opp og koblet nytt speil og ny baderomsinnredning med stikkontakt, nytt blandebatteri, regndusj i andre etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Meg selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Spylt taket for mose, grunnet og malt taket. Montert zinkbeslag for å begrede videre vekst. Utført i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

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 ufaglært:

Byttet bjelkelag og platting på fremsiden 2026.Bygget bjelkelag og ny platting fra innkjørsel og helt til inngangsdør 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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:

Spotter på stuen, spotter på bad 1 etg, spotter på soverom i 2 etg og gang i 2 etg.

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:

Alt er registert på boligen.

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

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

Av hvem?:

Hadde en service på varmepumpen etter vi flyttet inn av faglært. Ca 2021

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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:

Nye rekverk på fremside, på altanen i andre etg og levegg i 2022. Nytt rekverk på bakside i 2025.Bygget pergola med tak og vinduer på nord øst siden av eiendommen. Godkjent av nærmeste naboer. Ikke byggemeldt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

Bygget loft for oppbevaring og montert 3 lamper i takkonstruksjonen med bryter.

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:

Meg selv.

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

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

Initialer selger:
E N
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Bygget lettvegg med skyvedør i andre etg.Malt vegger på matbod, kjøkken, stue, gang, alle soverom.Nabo bygde en vegg litt inn på tomtegrensen på vestsiden av tomten (90 tallet)

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.09.2026

Signert av *Even Nicolai Nygård*

Signert av *Jannicke Nygård*

Initialer selger:
E N
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Ramsvikvegen 62, 6012 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348132**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19997707**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **197**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **137,02**

ÅLESUND KOMMUNE

Obos Block Watne AS
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Mari Lovise Marum
Tlf. 70 16 26 20

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/20515-2 20/104268	L42 12/197	23.10.2020

Gbnr. 12/197 - Ferdigattest - Ramsvikvegen 62 - Enebolig

Tiltak:	Enebolig
Byggested:	Gbnr. 12 / 197 Ramsvikvegen 62
Tiltakshaver:	Arne Morterud, Anne Grethe Dagmar Slinning
Ansvarlig søker:	Obos Block Watne AS
Søknad komplett:	14.10.2020
Byggetillatelse:	582/02, datert 21.08.2002, 658/02, datert 20.09.2002.
Bygningsnummer:	19997707, 19997715
Midlertidig brukstillatelse:	28.05.2003

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven av 1985 § 99.

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Mari Lovise Marum
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 197	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvikvegen 62 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

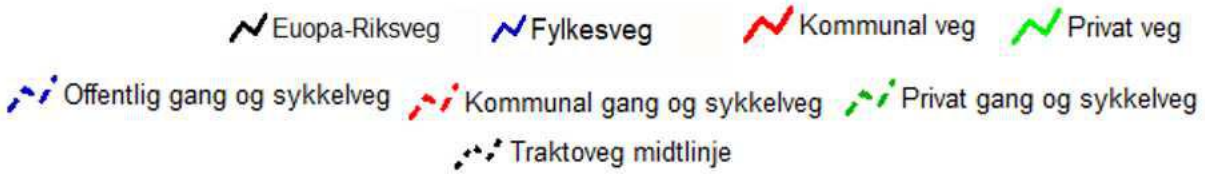
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	Flytebrygge landgang	Skjerm
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Steingjerde	Byggetiltak Ca. angivelse
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Fritidsbolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Flytebrygge	Trapp
Skrå forstøtningsmur	Svømmebasseng	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Kystkontur
Lekeplass	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Havflate	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

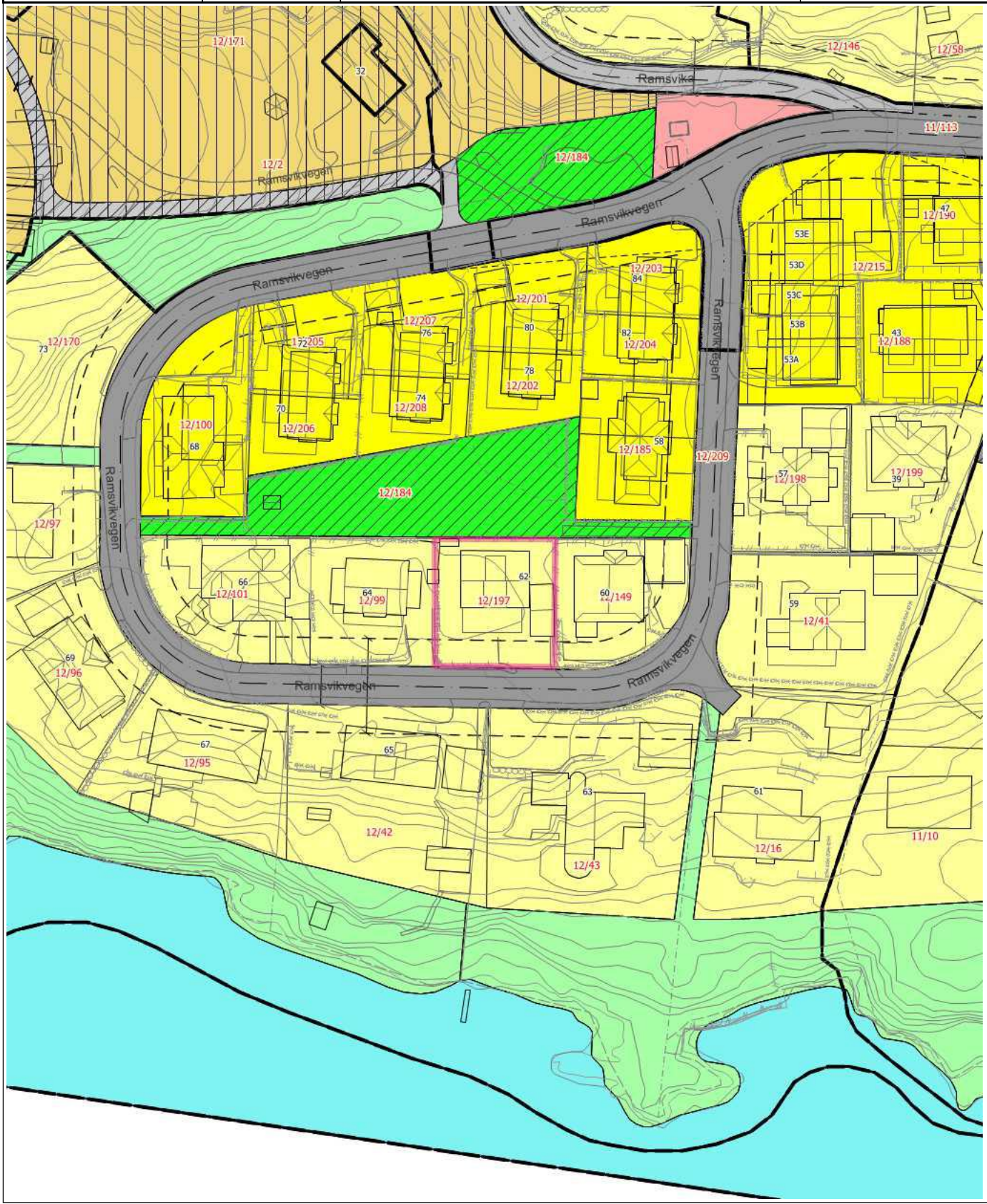
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 197	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvikvegen 62 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

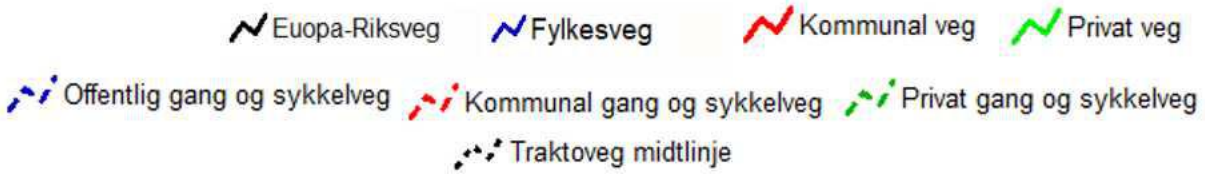
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- Skjerm
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaringsområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Park
- Kommunalteknisk virksomhet
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal

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	

377 W

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RAMSVIK, GNR. 12, BNR. 2 M/FLERE, ÅLESUND KOMMUNE

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2

Det regulerte område er avsatt til:

1. Område for boligbebyggelse
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Spesialområder

1. OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

§3

Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare boligbebyggelse oppført.

§4

Boligarealene skal bygges ut med frittliggende eneboliger og boliger i kjede eller rekker og vertikaldelte to-familiesboliger.

Maksimal utnyttelse av tomter for frittliggende bebyggelse skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

Maksimal utnyttelse for tomter for 2-mannsboliger, kjedehus m.v. skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal. Med utnyttelse menes her brutto golvflate i bolighus og garasje.

§5

Tomt tillates bare utskilt i henhold til tomteinndelingsplan godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve godkjent bebyggelsesplan for kvartalet før byggemelding behandles. Planen skal i prinsippet følges ved utbyggingen.

DOK. nr. 123/90
Side 3
Vedlegg nr. 2

§6

Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate innredning av sokkeletasje. Gesimshøyden skal dog ikke overskride 3,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt.

Bebyggelsen skal ha sadeltak eller valmtak. Bygningsrådet kan for grupper av hus fastlegge en annen takform.

§7

Ved byggemelding skal garasje, henholdsvis garasjeanlegg, vises på situasjonsplanen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Hvor parkering skal skje på tomten skal det avsettes en parkeringsplass og en gjesteparkeringsplass pr. tomt. Hvor det innredes to eller flere leiligheter i bygg på tomten, må en parkeringsplass pr. leilighet sikres i tillegg. Plassene må for 1 stk. vedkommende kunne bebygges med garasje. Ellers bør plassene fortrinnsvis kunne brukes uavhengig av hverandre - ihvertfall der hvor det er snakk om flere leiligheter i samme bygg.

I felles garasjeanlegg skal det være en garasje pr. leilighet samt minst en gjesteparkering pr. 4. leilighet. Maksimal størrelse for garasje er 40 m2. Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrense. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien eller felles avkjørsel, kan bygningsrådet tillate at avstanden til regulert veg og felles avkjørsel hvorfra tomten har sin adkomst, innskrenkes til 2,0 m. Der hvor det er regulert gangveg eller fortau langs vegen, gjelder tilsvarende fra regulert gangveg eller fortau.

2. TRAFIKKOMRÅDER

§8

Gater og veier opparbeides etter de retningslinjer som kommunen bestemmer.

§9

På områder som er avsatt til felles parkering, kan det tillates oppført garasjer.

DOK. nr. 123/90
Side 4
Vedlegg nr. 2

3. FRIOMRÅDE

§10

I fri-områdene tillates vanligvis ikke bebyggelse. Bygningsrådet kan likevel tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til området og som ikke vil være til hinder for fortsatt bruk. Hvor det kan innpasses uten å sjenere, kan bygningsrådet også tillate oppførelse av trafokiosker. Friområdene skal opparbeides etter planer som skal godkjennes av bygningsrådet.

§11

Områder regulert til felles lekeareal FA1-FA6 skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av tomter som grenser eller ligger i kort avstand til den enkelte lekeplass.

Lekearealene hører til følgende tomter:

Tomt nr.: 17A, B, 18A, B, 19A, B, 20A, B, 21A, B, 27A, B, 28A, B, 29A, B, 30A, B, 31A, B hører til FA1.

Tomt nr.: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 87, 88, 89 og 90 hører til FA2.

Tomt nr.: 9, 10A, B, 11A, B, 12A, B, 13A, B, 14A, B, 15A, B, C, 16A og B hører til FA3.

Tomt nr.: 92A, B, C, D, 108A, B, 109A, B, 110A og B hører til FA4.

Tomt nr.: 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 112, 113A, B, 114A, B, 115A, B, 116A, B, 117A, B og 118 hører til FA5.

Tomt nr.: 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 71, 72, 83, 84, 85 og 86 hører til FA6.

FELLESBESTEMMELSER

§12

I vegkryss skal byggegrensene brekkes minst 25/25 m målt i de kryssende gaters midtlinje. I vegkryss skal det i de viste frisiktstriangler være uhindret sikt ned til 50 cm over de kryssende vegers planum.

DOK. nr. 123/90
Side 5
Vedlegg nr. 2

§13

Det tillates ikke beplanting eller innretninger som er til hinder for frisikt og vanlig vedlikehold av tilgrensende veger. Tomter som grenser til friareal, hvor dette er brattlendt og forbundet med fare å ferdes i, skal sikres med gjerde.

§14

Terrengnivå må ikke forandres med mer enn 1 m uten bygningsrådets tillatelse.

Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v.

§15

SPESIALOMRÅDER - BEVARING

Der eksisterende gårdsbebyggelse danner et tun skal nye våningshus så vidt mulig plasseres i dette tunet og oppføres i tilnærmet samme høyde og med samme takform og takvinkel som den øvrige bebyggelse i tunet. Vinduene og vindusdelingen skal tilpasses den gamle bebyggelsen.

Tilbygg A1 eksisterende våningshus skal oppføres med samme etasjehøyde, takform og takhøyde som våningshuset og detaljeringer være tilnærmet lik den på hovedhuset.

Andre løsninger kan unntaksvis godkjennes når påbygget etter bygningslovens skjønn ikke vil bli skjemmende for våningshuset eller gårdstunets øvrige bygningsmiljø. Våningshus som blir ombygd bør i den grad det er mulig få beholdt sitt opprinnelige fasadeuttrykk. Nye vinduer bør ha samme dimensjon og oppdeling som de gamle. Fasadens detaljering bør bevares.

§16

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak for disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§17

Etter at reguleringsplanen er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

Ålesund, 12.09.1988
Revidert 05.04.89 (§ 11)

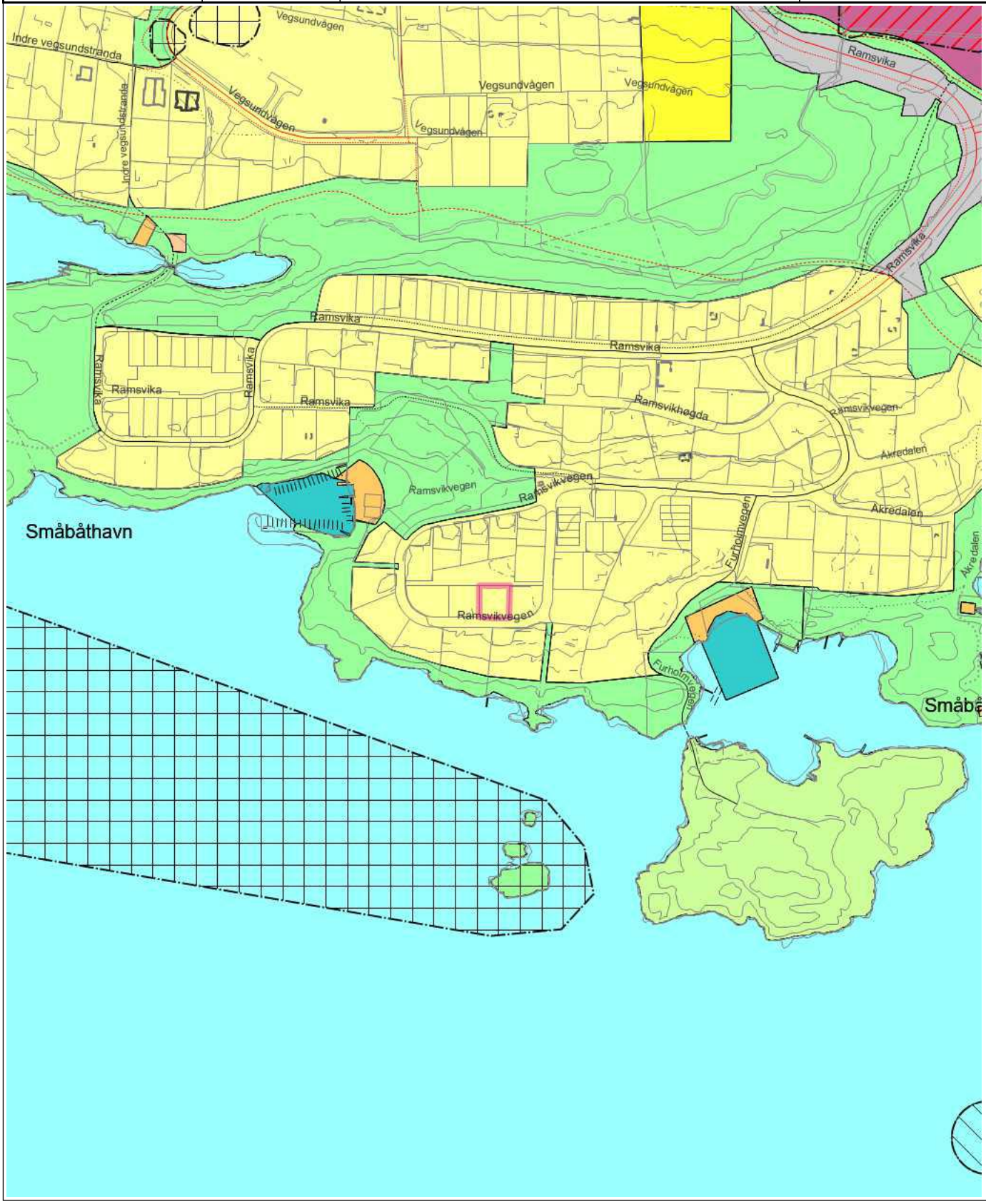
DOK. nr. 123/90
Side 6
Vedlegg nr. 2

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 197	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvikvegen 62 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

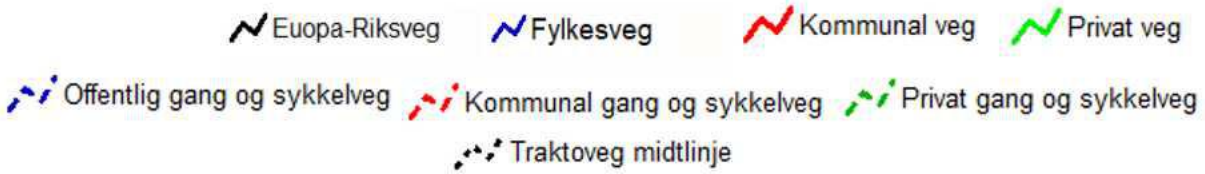
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - Bro mv. - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Grense for infrastruktursoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Flomfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Gravplass - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Småbåthavn - 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	

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 658/02 DAT. 20.09.02
- ☐ BREV DAT. _____

Thom



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK
Jr. 28477
MAPPE NR. 2001/469
ARK.NR. 12/2 L42

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	H.G.	15.05.02
A	KUNDETILPASSET	H.G.	15.10.01

TILTAKSHAVER: ANNY FRØLAND OG JOHN RØSTAD

BYGGEPLASS: RAMSVIKA, TOMT 104, ÅLESUND

TEGN. TYPE: FASADER

MÅL: 1:100 DATO 01.01.01

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE: RONDO BLOCK 134 REV

KONSULENT: M. GALLEFOSS

PROSJEKT: 2669

TEGN. NR.: A3-19512

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

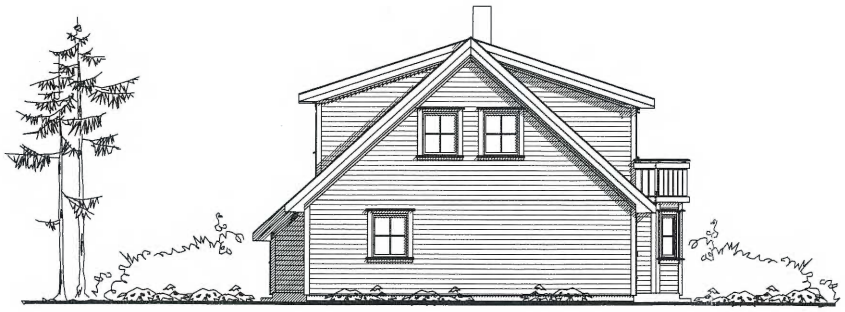
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 658/02 DATO 20.09.02
☐ BREV DAT. _____
Thom



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK ...
28477
MAPPE NR. 2001/1469
LØP.NR. 12722/02

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

B	REV.	H.G.	15.05.02
A	KUNDETILPASSET	H.G.	15.10.01
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: ANNY FRØLAND OG JOHN RØSTAD
BYGGEPLASS: RAMSVIKA, TOMT 104, ÅLESUND
TEGN. TYPE: FASADER

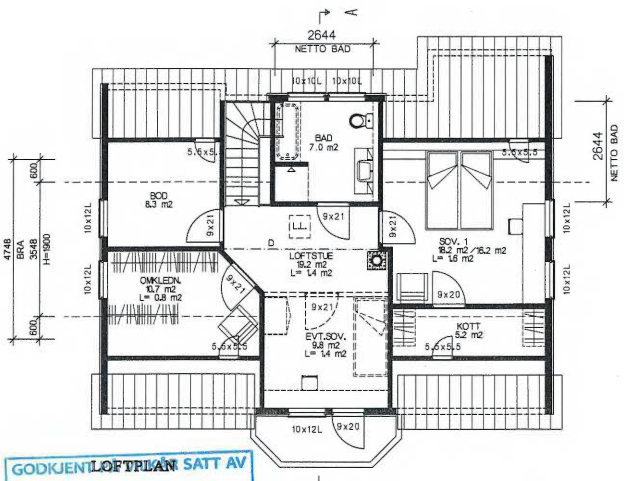
MÅL: 1:100 DATO 01.01.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT: TD

Block Watne

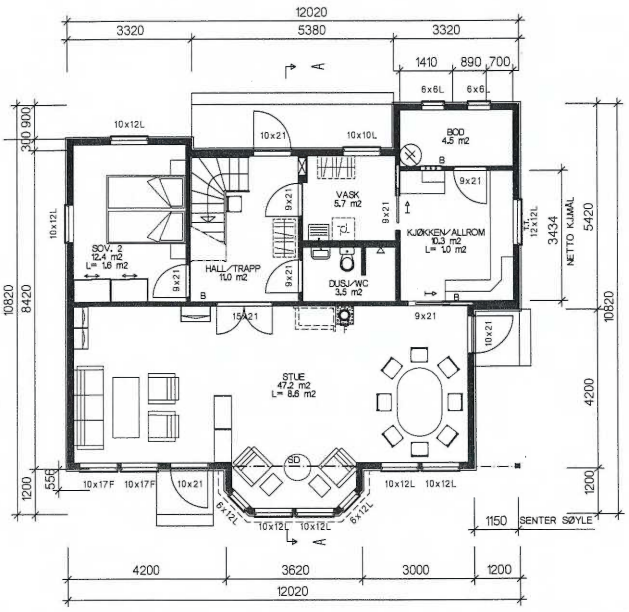
HUSTYPE: RONDO BLOCK 134 REV
KONSULENT: M. GALLEFOSS
PROSJEKT: 2669
TEGN. NR.: A3-19511
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

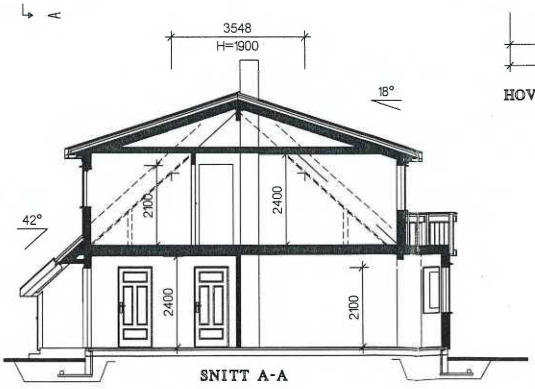
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



LOFTPLAN



HOVEDPLAN



SNITT A-A

GODKJENT I HENHOLD TIL DELEGERINGSREGLEMENT SATT AV

- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 658/02 DAT. 20.09.02
- ☐ BREV DAT. _____

THam

ÅLESUND KOMMUNE
SKJ
28477
MAPPE NR. 2001/1469
ARK.NR. 12/2 L42

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA
	m2
1. ETG.	97.80 m2
2. ETG.	61.9 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	159.97 m2
GRUNNFLATE =	105.1 m2
BYA =	112.1 m2

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	H.G.	15.05.02
A	KUNDETILPASSET	H.G.	15.10.01

TILTAKSHAVER: ANNY FRØLAND OG JOHN RØSTAD

BYGGEPLASS: RAMSVIKA, TOMT 104, ÅLESUND

TEGN. TYPE: PLANER - SNITT

MÅL: 1:100 DATO 01.01.01

ANSVARLIG PROSJ.ERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: RONDO BLOCK 134 REV

KONSULENT: M. GALLEFOSS

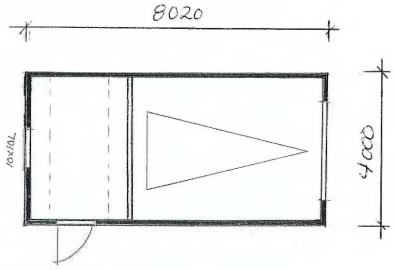
PROSJEKT: 2669

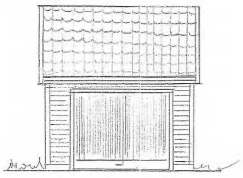
TEGN. NR.: A3-19510

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

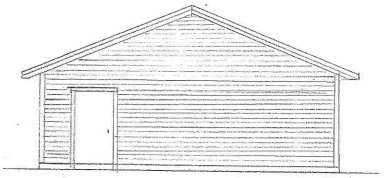
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

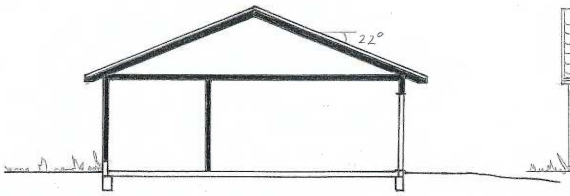


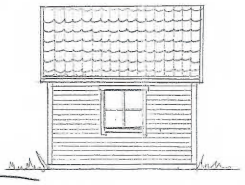


FASADE SYD



FASADE VEST (ØST)





FASADE NORD

ÅLESUND KOMMUNE
SKANSEN
28477
MAPPE NR. 2006/1469
ARK.NR. 12/2 692

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 658/02 DATO 20.09.02
- ☐ BREV DAT. _____

Thom

GARASJE FOR: ANNY FRØLAND OG JOHN RØSTAD

PLANER/FASADER | RAMSVIKA, TOMT 104

TEGN	M.G.
MÅL	1:100
DATO	11.02.02

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:
Ramsvikvegen 62, 6012 Ålesund
Gnr. 12, Bnr. 197, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260179

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

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

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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