PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

RAMSVIKA 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Eiendomskart med grenser

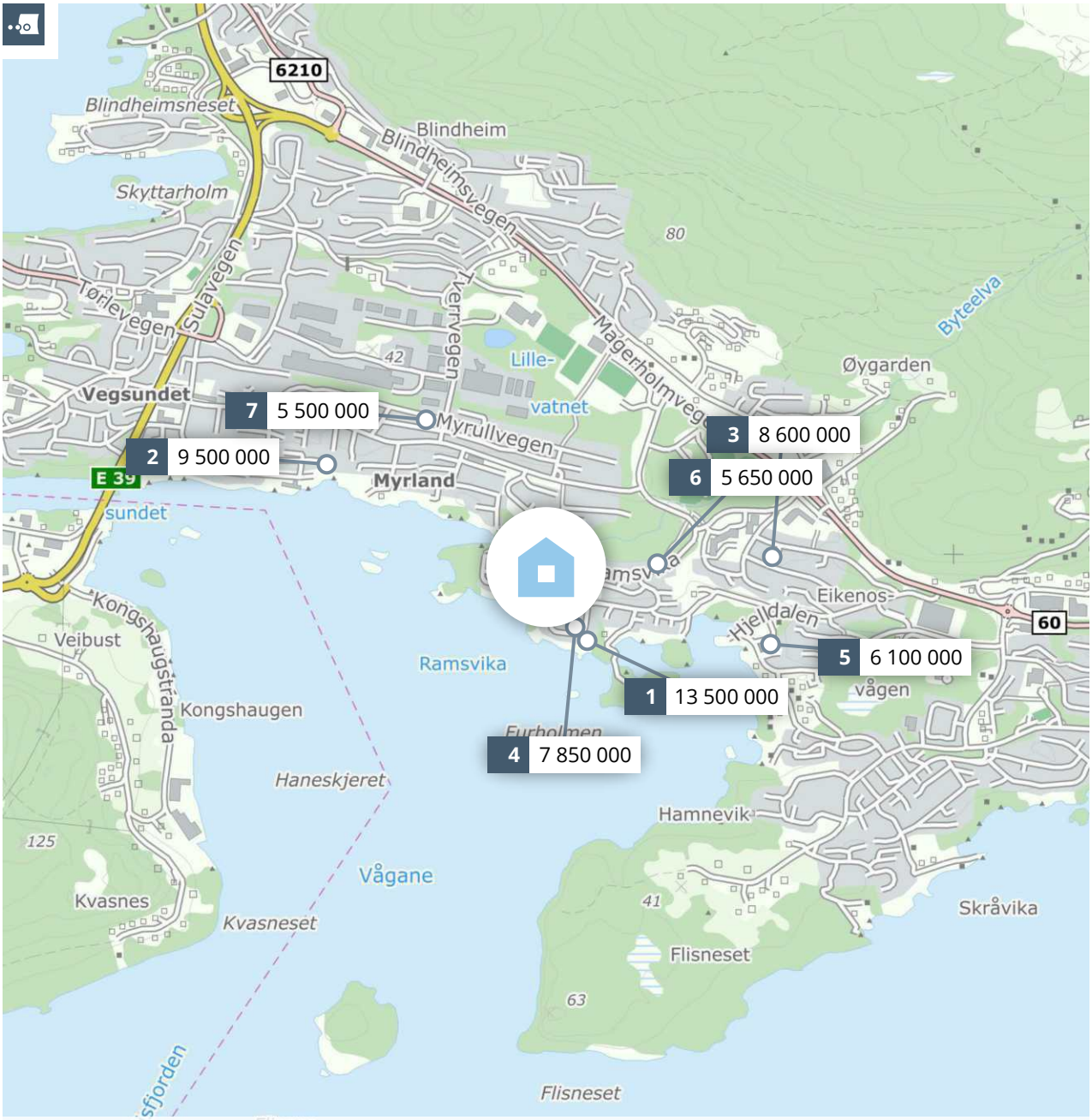
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RAMSVIKA 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 19.11.2026

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

Ramsvika 47, 6012 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 12 BNR 104 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	27 875
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	287 m²	- m²	- m²	80 m²	- m²	15 m²

Tomt	782 m²
Byggeår	1999

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 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**
2 Gamle Vegsundveg 28 205 m² 1981 1 069 m² 4 sov	09.03.2026	8 100 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**46 341**
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 Ramsvikvegen 62 156 m² 2003 525 m² 4 sov	22.09.2026	7 990 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**50 321**
5 Olevågvegen 82 305 m² 1986 814 m² 5 sov	10.04.2018	6 500 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**20 000**
6 Ramsvika 20 213 m² 1998 900 m² 5 sov	20.08.2024	5 450 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**26 526**
7 Myrullvegen 20 190 m² 1966 1 020 m² 5 sov	03.09.2025	5 600 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**28 947**

Velholdt enebolig med garasje og ypperlige solforhold i et meget attraktivt og barnevennlig område.

Området er meget barnevennlig, og uten gjennomgangstrafikk. Herfra har du kort vei til fine badeplasser, utmerket turterreng på fjellet, idrettsanlegg for store og små, samt skoler, barnehager og butikker.

Underetasje:
Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Delvis helfliset med varmekabler, og i himling er det hvite himlingsplater. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, to høyskap, helstøpt kompositt servantplate med to servanter, stort speil og lyslist med to spotter. Utstyrt med dusjkabinett og toalett. Takventil med utsug.

Vaskerommet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Det er flislagt gulv med varmekabler og på vegger er det tapet. Gulvlist på vegg i overgang mot gulv. Innredet med stålskyllekum, opplegg for vaskemaskin og et veggmontert skap med speildører. Takventil med utsug og tilluft ved dør.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning fra Epoq fra 2022 med glatte fronter. Det er fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. To overskap med glassdører og glasshyller. Ledstriper under overskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, microbølgeovn, fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Vannalarm i benkeskap. Det er en øy med laminat benkeplate og induksjon platetopp. Skapdører og skuffeseksjoner på øyen. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjon platetopp.

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler, på veggene er det fliser og malt tapet/kalkmaling. Innredet med servantinnredning med to skuffer, kompositt servant og overskap med to speildører. Utstyrt med dusjkabinett, toalett og plastsluk. Takventil med utsug.

Vaskerommet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler og malt tapet på vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, skapinnredning med lyse profilerte fronter, og malt heltre benkeplate.

Loft:
Helfliset bad med elektriske varmekabler fra 2017. Innredet med servantinnredning med lyse glatte fronter, helstøpt glassbenkeplate/servant, et overskap med to speildører, og integrert belysning. Et høyskap med speildør. Utstyrt med dusjhjørne med buede glassdører, badekar og vegghengt toalett med drensutløp. Elektrisk avtrekksvifte.

Overflater - gulv:
Gulvflater med parkett, laminatgulv, vinylbelegg og fliser.

Overflater - vegger og himlinger:
Veggoverflater med tapet, malte flater/panel/brystningspanel. Himlinger med hvite himlingsplater, malte flater/panel, og hvite strukturerte huntonitplater. Stålplater/samvirkedekke i garasjen mot altandekket.

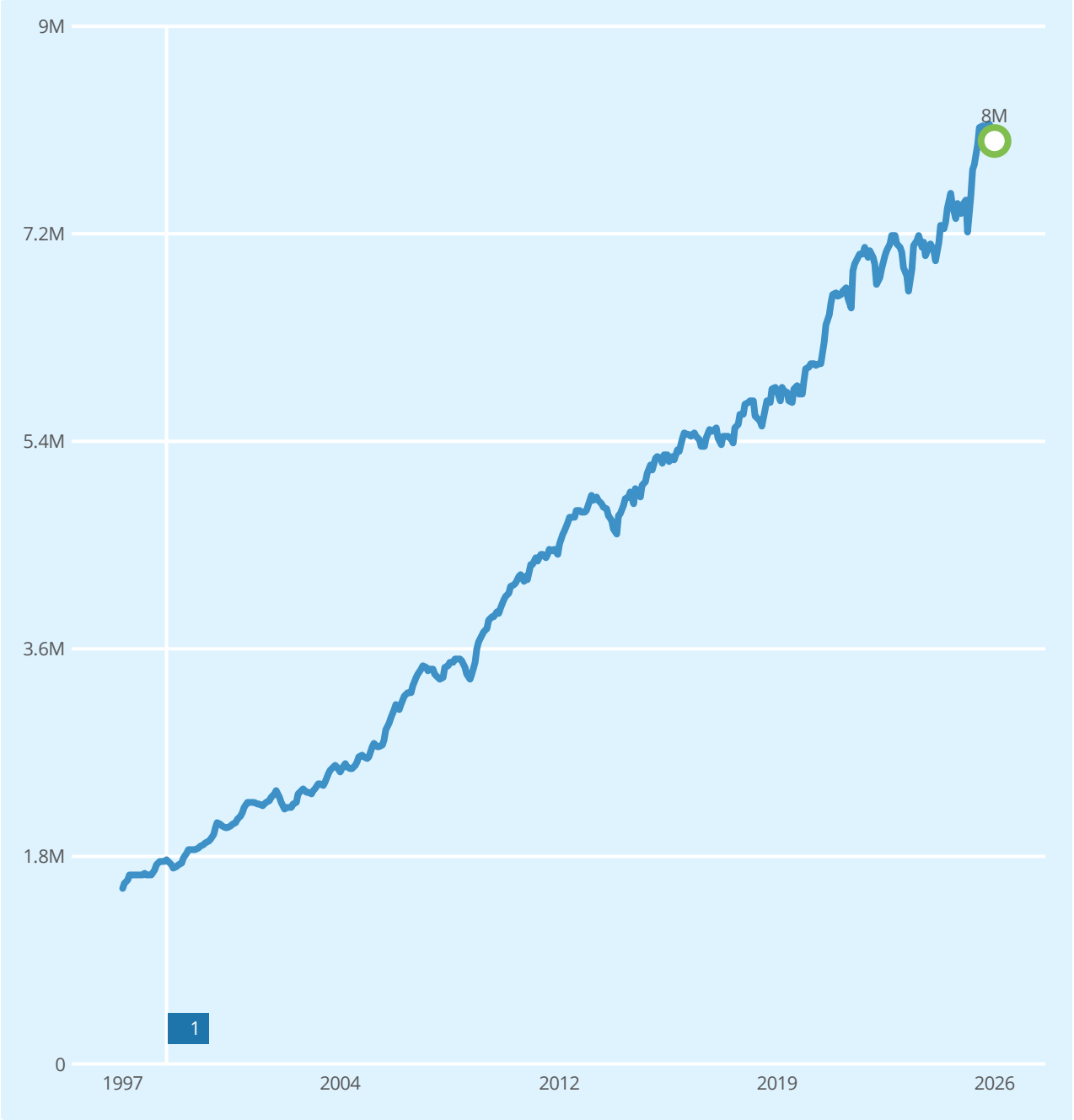
Inneholder:
Underetasje: Vindfang, gang/trapperom, bad, vaskerom, 2 soverom, 2 boder, garasje.
1.etasje: Gang/trapperom, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom.
Loft: Loftstue, trapperom, bad, 2 soverom.
Kryploft.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.12.1997		12.12.1997	-	80 000	-	80 000	2

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

Eneboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

7
eneboliger til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 688 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Eneboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

6.4M
6.3M
6 180 000 Prisantydning i snitt
6 097 000 Salgspris i snitt
6.0M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 364 HATLEHOL grunnkrets i snitt siste 6 mnd

30 573 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd

27 875 Ramsvika 47 Totalpris 8 000 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Ramsvika 47 , 6012 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 12, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-2009 **Eiendomsverdi ref nr:** KQ1181

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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

Norsk takst

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

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

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

Sunnmørstakst AS

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



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Metall pipehatt. Snøfangere.
Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Undertak med tynne huntonit sutaksplater. Luftespalter i kassekledning.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Registrert musesperre.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Frostet vindu på bad i 1.etasje.
Malt hovedytterdør med vertikalt 2-lags glassfelt (ny 2026).
Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass (fra byggeår).
Vestvendt altan på 46 m2 med støpt dekke. Trerekkverk.
Vestvendt overbygd veranda loft på ca.7 m2, med terrassebord og trerekkverk.
Sydvendt terrasse på 27 m2 med terrassebord og trerekkverk.
Plassbygde tretrapper med åpne opptrinn. Trerekkverk.
Vannutkaster på østveggen. Belegningsstein i oppkjørsel/gårdsplass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med parkett, laminatgulv, vinylbelegg og flis
Veggoverflater med tapet, malte flater/panel/brystningspanel.
Himlinger med hvite himlingsplater, malte flater/panel, og hvite strukturerte huntonitplater. Stålplater/samvirkedekke i garasjen mot altandekket.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag. Stålplater/samvirkedekke i garasjen mot altandekket.
Pusset malt lettklinker elementpipe. Vedovn på metallplate i stuen.
Bod med utforet isolert vegg. Papp på lettklinkermur, og plast på innside av sponplater. Denne type utførelse på utforing av vegger var vanlig rundt gjeldende byggeår.
Malte tretrapper med åpne opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.
Heltre malte innerdører. 2 innerdører med glassfelt, og noen skyvedører. B-30 brannklassifisert dør til garasjen.
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold på befaringsdagen som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre/gang. Garderobeskap i boligen.
Garasje under altan vest har støpt gulv på grunn, og malte lettklinkermurer. Stålplater/samvirkedekke mot altandekket. Leddet treport med portåpner. Glassfelt over porten. Malt tredør ut mot vest. Opplagt lys/strøm. Stålkum og vannutkaster. Zaptec elbil-lader.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad
Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler, og flis på vegger. Hvite himlingsplater. 2 plastsluker. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. 2 høyskap. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. Stort speil, og lyslist med 2 spotter. Dusjkabinett og wc. Takventil med utsug. 3 halogenspotter i himling.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Tapet på vegger, og gulvlist på vegg i overgang mot gulv. Plastsluk. Stålskyllekum, og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert skap med speildør. Takventil med utsug. Tilluft ved dør.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Flis og malt tapet/kalkmaling vegger. Servantskap med 2 skuffer og kompositt servant. Overskap med 2 speildører. Wc. Dusjkabinett. Plastsluk. Takventil med utsug.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk. Malt tapet vegger. Hvite himlingsplater. Takventil med utsug. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med lyse profilerte fronter, og malt heltre benkeplate.

Våtrom › Loft › Bad
Badet på loftet har overflater og sanitært opplegg fra 2017, men det er ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse (men det er fremvist fakturaer og bildedokumentasjon). Jørgen Valde AS sto for oppbygging av badet. Flislagt gulv med varmekabler. Flis på vegger, og flislagt vinduspost. Malt platekledning i himling, og ledspotter med dimming. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk ved badekar, og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Servantinnredning med lyse glatte fronter. Helstøpt glassbenkeplate/servant. 1 overskap med 2 speildører, og integrert belysning. 1 høyskap med speildør. Dusjhjørne med buede glassdører. Badekar. Vegghengt wc med drensutløp. Elektrisk avtrekksvifte. Tilluft med spalteventil i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. 2 overskap med glassdører/glasshyller. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate m/kompositt oppvaskkum. Ledstriper under overskap. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og microbølgeovn. Vannalarm i benkeskap.
Øy med laminat benkeplate og induksjon platetopp. Det er skapdører/skuffeseksjoner på øy. Komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjon platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen. Fordelerskap med rør i rør opplegg bad loft. Stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil på vaskerom i kjeller.
Avløpsrør av plast.
Vallox X-LINE 430 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Spalteventiler med naturlig ventilering i vinduer. Noen veggventiler.
Fujitsu luft til luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra byggeår. Ekspansjonstank (ny 2022). NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat, og seriekoblede røykvarslere. Brannstige på østvegg.
Halogenspotter i himling kjøkken. Ledspotter m/dimming i stuen.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.
Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.
Grunnmur i murt konstruksjon med lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset/malte.
Murte forstøtningsmurer med betongstein, og noe støpt forstøtningsmur mot nordøst.
Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

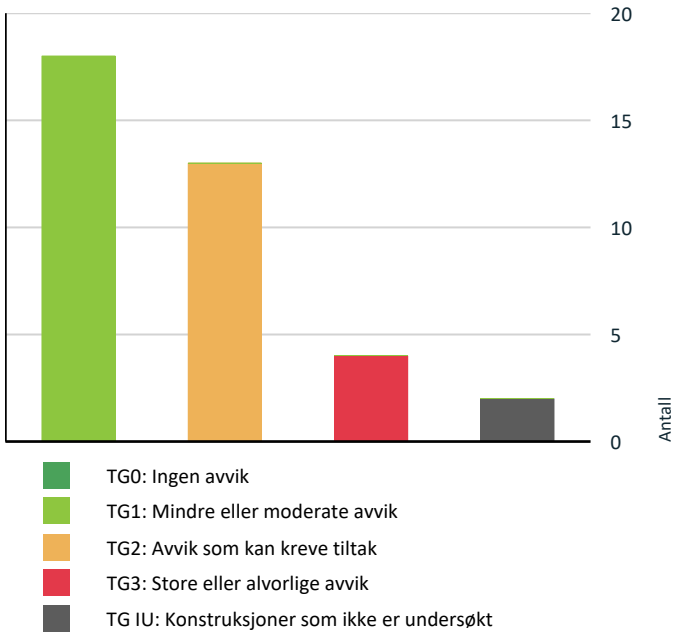
Enebolig

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

2 soverom mot nord i kjeller er slått sammen til 1 stort soverom (kan lett omgjøres til 2 soverom som opprinnelig).
På loft stemmer rombenevnelser med det som er benevnt i parantes.
Terrassen mot syd er ikke inntegnet.

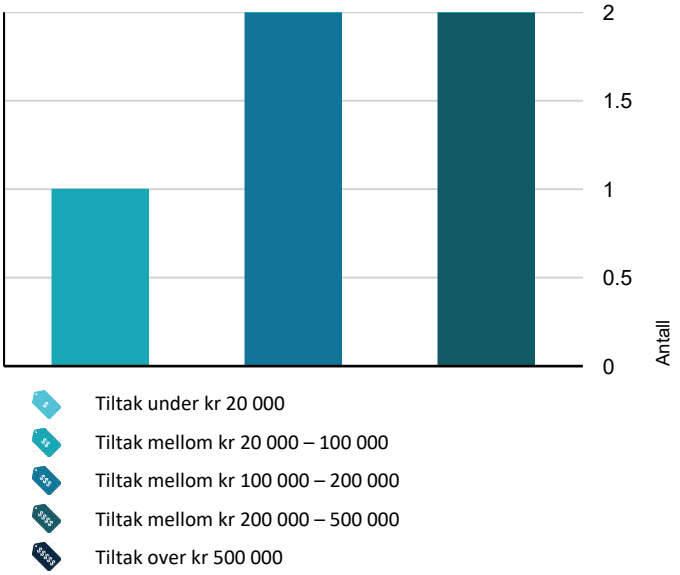
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Garasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom 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
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra terrasse opp til naturtomt/terreng.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Henviser til boligmappa for dokumentasjon og samsvarserklæringer på oppgraderinger av elektrisk arbeid.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Opplyst av eier. Loftet innredet på begynnelsen av 2000-tallet i følge eier.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny hovedytterdør.
2022	Modernisering	Ny epoq kjøkkeninnredning.
2022	Modernisering	Ny ekspansjonstank.
2022	Modernisering	Ny elbil-lader.
2018	Modernisering	Ny Fujitsu luft til luft varmepumpe.
2017	Modernisering	Nytt bad på loft.
	Modernisering/oppgraderinger el-anlegg	Henviser til boligmappa.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe mose på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at tekket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Metall pipehatt. Snøfangere.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Undertak med tynne huntonit sutaksplater. Luftespalter i kassekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Stedvis tett luftespalte mot utrafter på kryploft. Noe svertesopp/misfarge og eldre tørre fuktmerker på undertaksplater (hele kryploftet ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen).

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen når kryploftet er tømt for løsøre, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



For lite lufting mot utrafter.



Eldre tørre fuktmerker.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Registrert musesperre.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Det er stedvis lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Frostet vindu på bad i 1.etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med vertikalt 2-lags glassfelt (ny 2026). Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass (fra byggeår).

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt altan på 46 m2 med støpt dekke. Trerekkverk.
Vestvendt overbygd veranda loft på ca.7 m2, med terrassebord og trerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen partier med vannansamling på altandekket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Det er påvist noen partier med vannansamling på altandekket.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sydvendt terrasse på 27 m2 med terrassebord og trerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygde tretrapper med åpne opptrinn. Trerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra terrasse opp til naturtomt/terreng.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvflater med parkett, laminatgulv, vinylbelegg og flis

Vurdering av avvik:
• Stedvis gulvoverflater med noe slitasje. Bl.annet vinylbelegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggoverflater med tapet, malte flater/panel/brystningspanel.
Himlinger med hvite himlingsplater, malte flater/panel, og hvite strukturerte huntonitplater. Stålplater/samvirkedekke i garasjen mot altandekket.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag. Stålplater/samvirkedekke i garasjen mot altandekket.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

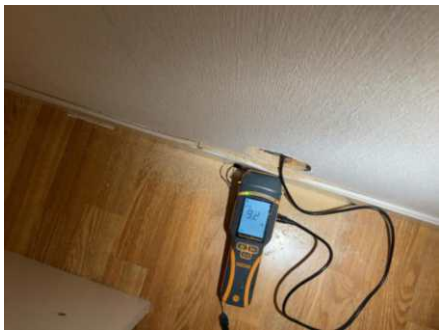
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Bod med utforet isolert vegg. Papp på lettklinkermur, og plast på innside av sponplater. Denne type utførelse på utforing av vegger var vanlig rundt gjeldende byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler jevnlig kontroll i hulltakingsområdet. Selv om det ikke er synlige tegn på fukt i hulltakingsområdet, kan det aldri utelukkes skjulte skader/fuktproblematikk på utforede konstruksjoner i rom under terreng.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold på befaringsdagen som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje under altan vest har støpt gulv på grunn, og malte lettklinkermurer. Stålplater/samvirkedekke mot altandekket. Leddet treport med portåpner. Glassfelt over porten. Malt tredør ut mot vest. Opplagt lys/strøm. Stålkum og vannutkaster. Zaptec elbil-lader.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren på garasjen har bom/riss på utvendig pusset malt overflate mot vest.

Konsekvens/tiltak

• Bom og riss i den utvendige pussede overflaten må utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom skadene utvikler seg, kan det føre til frostskader og redusert levetid for grunnmuren. Skjult skade bak puss kan ikke utelukkes. Anbefaler derfor nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på muren. Ny overflate med fiberarmert puss eller annen forblending må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Grunnmuren på garasjen har bom/riss på utvendig pusset malt overflate mot vest/nord.



Grunnmuren på garasjen har bom/riss på utvendig pusset malt overflate mot vest/nord.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler, og flis på vegger. Hvite himlingsplater. 2 plastsluker. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. 2 høyskap. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. Stort speil, og lyslist med 2 spotter.

Tilstandsrapport

Dusjkabinett og wc. Takventil med utsug. 3 halogenspotter i himling.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Plastsluk under dusjkabinett. Forskyvd slukrist, og dels skjult klemring.

KJELLER > BAD

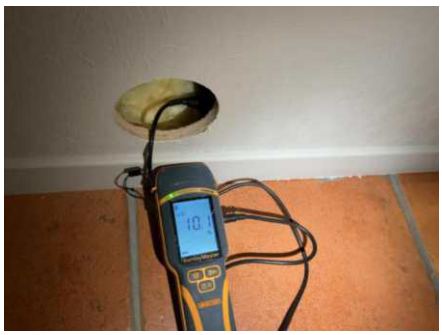
TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling fra vegg i trapperom ved hulltaking. Påvist plast på innside av platekledning mot isolert lecamur. Ikke registrert fukt i reim eller i konstruksjonen generelt. Tilstandsgrad med hensyn til at det er observert plast i konstruksjonen (derfor uvisst om det kan være plast på øvrige vegger som støter mot badet).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle svakheter eller skader. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



Det er foretatt fuktmåling i reim fra vegg i trapperom ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Tapet på vegger, og gulvlist på vegg i overgang mot gulv. Plastsluk. Stålskyllekum, og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert skap med speildør. Takventil med utsug. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flatt gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør at dette ikke er gjennomførbart. Våtsone mot bad.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør at dette ikke er gjennomførbart. Våtsone mot bad.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Flis og malt tapet/kalkmaling vegger. Servantskap med 2 skuffer og kompositt servant. Overskap med 2 speildører. Wc. Dusjkabinett. Plastsluk. Takventil med utsug.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fallforhold på gulv mot sluk ca 10 mm, og ca 5 mm mellom slukrist og topp flis ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra vegg kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra vegg kjøkken uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk. Malt tapet vegger. Hvite himlingsplater. Takventil med utsug. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med lyse profilerte fronter, og malt heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fallforhold gulv har ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsone mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsone mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet på loftet har overflater og sanitært opplegg fra 2017, men det er ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse. (men det er fremvist fakturaer og bildedokumentasjon). Jørgen Valde AS sto for oppbygging av badet. Flislagt gulv med varmekabler. Flis på vegger, og flislagt vinduspost. Malt platekledning i himling, og ledspotter med dimming. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk ved badekar, og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Servantinnredning med lyse glatte fronter. Helstøpt glassbenkeplate/servant. 1 overskap med 2 speildører, og integrert belysning. 1 høyskap med speildør. Dusjhjørne med buede glassdører. Badekar. Vegghengt wc med drensutløp. Elektrisk avtrekksvifte. Tilluft med spalteventil i vindu.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling. Vindu nærmere våtsone enn 1 meter, men skjermet av glassdør, og vinduspost er flislagt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

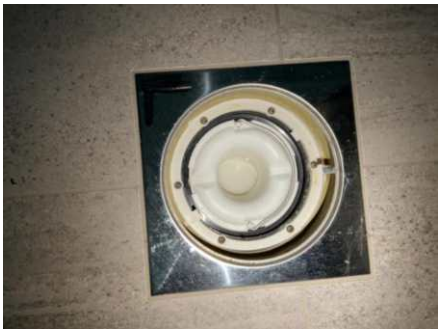
Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk ved badekar, og slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Slukrenne i dusjhjørnet.



Plastsluk under badekar.



Smøremembran gulv.



Rørgjennomføring m/mansjett.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med lyse glatte fronter. Helstøpt glassbenkeplate/servant. 1 overskap med 2 speildører, og integrert belysning. 1 høyskap med speildør. Dusjhjørne med buede glassdører. Badekar. Vegghengt wc med drensutløp.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte. Tilluft med spalteventil i vindu.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. 2 overskap med glassdører/glasshyller. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate m/kompositt oppvaskkum. Ledstriper under overskap. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og microbølgeovn. Vannalarm i benkeskap.
Øy med laminat benkeplate og induksjon platetopp. Det er skapdører/skuffeseksjoner på øy. Komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjon platetopp.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er kobbervannrør i boligen. Fordelerskap med rør i rør opplegg bad loft. Stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Fordelere/kurser med rør i rør opplegg er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes. Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller reparasjoner, samt unødvendige kostnader og tidsbruk ved fremtidig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran.



Fordelere/kurser med rør i rør opplegg er ikke merket.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vallox X-LINE 430 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Spalteventiler med naturlig ventilering i vinduer. Noen veggventiler.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon (definert til 15 år).

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.



Vallox X-LINE 430 balansert ventilasjonsanlegg.



Rengjøring må påregnes.

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

Beskrivelse

Fujitsu luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Tilstandsrapport



Fujitsu luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra byggeår. Ekspansjonstank (ny 2022). NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Blandeventil

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-skap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Henviser til boligmappa for dokumentasjon og samsvarserklæringer på oppgraderinger av elektrisk arbeid.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat, og seriekoblede røykvarslere. Brannstige på østvegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i murt konstruksjon med lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset/malte.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Murte forstøtningsmurer med betongstein, og noe støpt forstøtningsmur mot nordøst.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

Tilstandsrapport



Dette området må sikres med rekkverk.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra terrasse opp til naturtomt/terreng.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Henviser til boligmappa for dokumentasjon og samsvarserklæringer på oppgraderinger av elektrisk arbeid.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

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

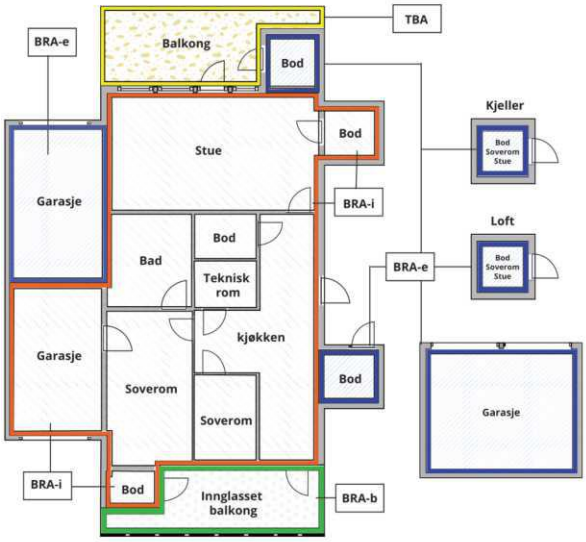
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	133			133			133
1. Etasje	96			96	73		96
Loft	58			58	7	15	73
Kryploft							
SUM	**287**				**80**	**15**	**302**
SUM BRA	**287**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, gang/trapperom, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod 1, bod 2, garasje		
1. Etasje	Gang/trapperom, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom		
Loft	Loftstue, trapperom, bad, soverom 1, soverom 2		
Kryploft			

Kommentar

2 boder på loft har ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2 soverom mot nord i kjeller er slått sammen til 1 stort soverom (kan lett omgjøres til 2 soverom som opprinnelig).
På loft stemmer rombenevnelser med det som er benevnt i parantes.
Terrassen mot syd er ikke inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Frode Kvalheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	12	104		0	782.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ramsvika 47

Hjemmelshaver
Kvalheim Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i Ramsvika. Til barneskole og butikk er det ca 1,5 km, og ca 500 m til barnehage og buss-stopp. Flotte turmuligheter på Emblemsfjellet, og i området ved Emblemssanden. Ca 6 km til kjøpesentrene på Moa, og ca 16 km til Ålesund sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt med noe opparbeidet grøntareal, og en del naturtomt og synlig fjell. Støpte/murte forstøtningsmurer. Belegningsstein i oppkjørsel til garasjen og frem til hovedytterdør. Lett adkomst til eiendommen fra vei i feltet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	0495918			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.11.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	04.05.1998		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.1998		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.05.1990		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Byggesøknad	28.04.1998		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	03.03.1999		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.01.2022	Gjelder elbil-lader, ny kurs platetopp kjøkken, og ny kurs vaskerom kjeller (opplyst av eier).	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Ramsvika 47	6012	ÅLESUND
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Ålesund	313260216	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

02/99

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0495918

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Innredet bad

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Innredet 2 soverom, loftstue og bod

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Jørgen Valde AS sto for oppbygging av badrom

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Innlagt ekstra kurs til komfyr ifm med oppussing av kjøkken.Installert lader til bilNy sikring til vaskerom i kjeller

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentert arbeid og utstyrsbeskrivelse, samsvarserklæring og sluttkontrollDokumenter ligger i Boligmappa

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse og godkjenning fra kommune ved boligovertagelse

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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)

- [x] 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

16.11.2026

Signert av

Frode Kvalheim

Møyfrid Hildegunn Halsebakke

Energiattest



Adresse **Ramsvika 47, 6012 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **13.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386277**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19983102**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **104**
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 **1999**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **260,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **260,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **131,60**

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Frode Kvalheim
Ramsvika

6012 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70112353

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
fk	LRL/99/6934/12/104 970005508	03.03.99

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

GNR 12 BNR. 104 - ADRESSE: RAMSVIKA
EIER: FRODE KVALHEIM
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr.08 Grunnkr. nr.0805
Søknad av:	21.12.97
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/bolig
Byggherre:	Frode Kvalheim og Møyfrid Halsebakke
Anmelder:	Frode Kvalheim
Byggetillatelse:	28.04.98 (del. sak nr. 223/98)
Ansvarshavende:	Frode Kvalheim, Erling Blindheimsvik
Igangsettingstillatelse:	04.05.98

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for bligens sokkel- og 1. etasje.

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

1. Fullføring av innredning i sokkel med ubrennbar plate ved feieluke.
2. Støping av pipebunn og montering av ildsted og pipehatt.
3. Permanente utvendige trapper, kobling av taknedløp og fullføring av garasje.
4. Fullføring av utvendig planering.

Dette arbeidet må være utført innen: Pkt. 1-2 innen 01.04.99.
Pkt. 3-4 innen 01.08.99

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter

ÅLESUND

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 12 19 19
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. Et.
Tlf 70 11 23 30
Faks 70 11 23 60

377

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.

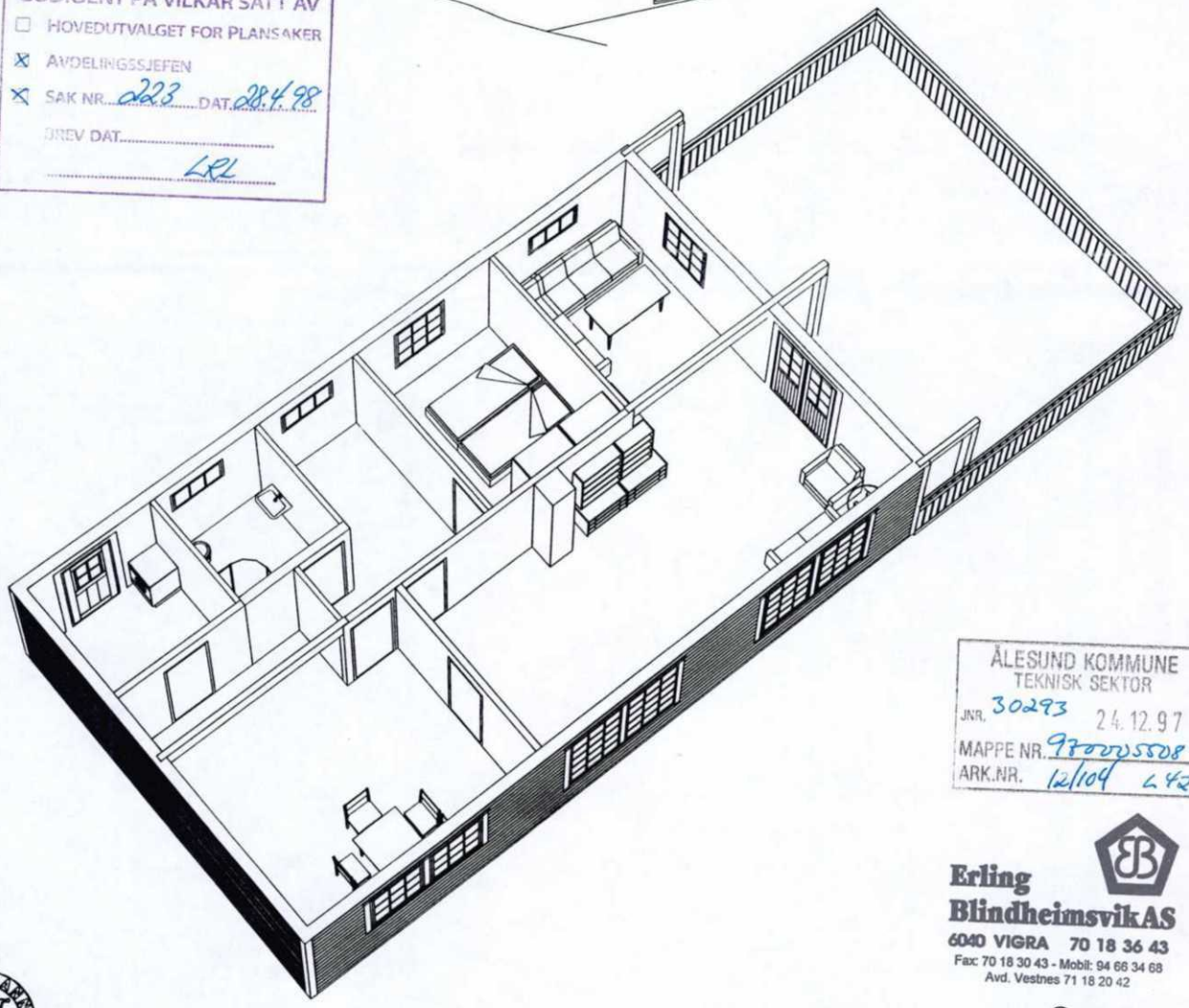
Ålesund, 12.09.1988
Revidert 05.04.89 (§ 11)

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

www.byggmann.no



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 223 DAT. 28.4.98
DREV DAT.
LRL



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 30293 24.12.97
MAPPE NR. 97000005508
ARK.NR. 12/104 L42

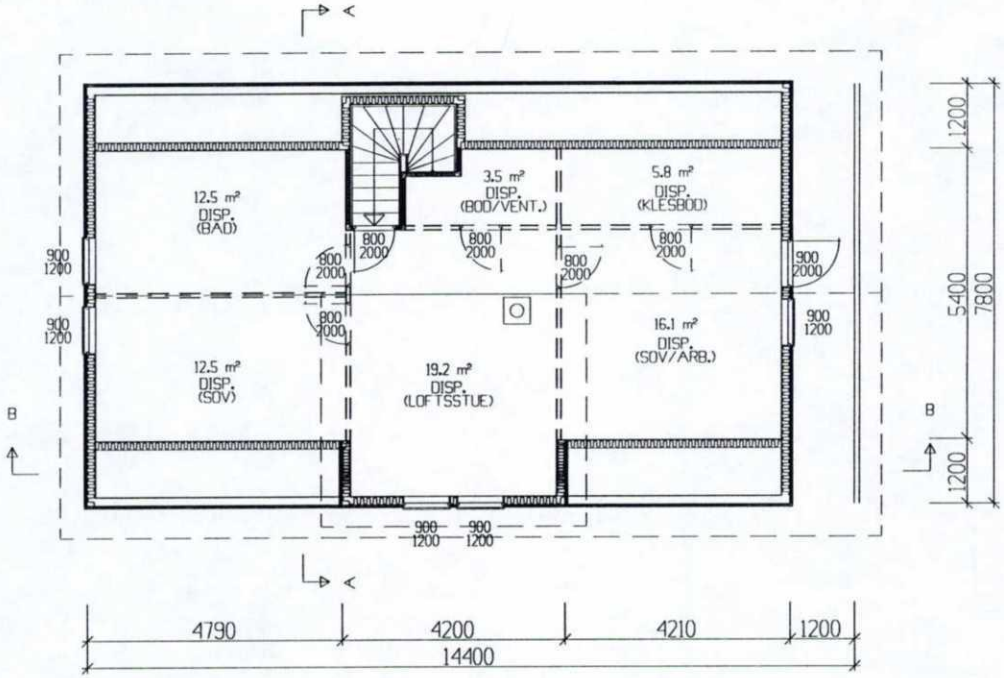
Erling BlindheimsvikAS
6040 VIGRA 70 18 36 43
Fax: 70 18 30 43 - Mobil: 94 66 34 68
Avd. Vestnes 71 18 20 42

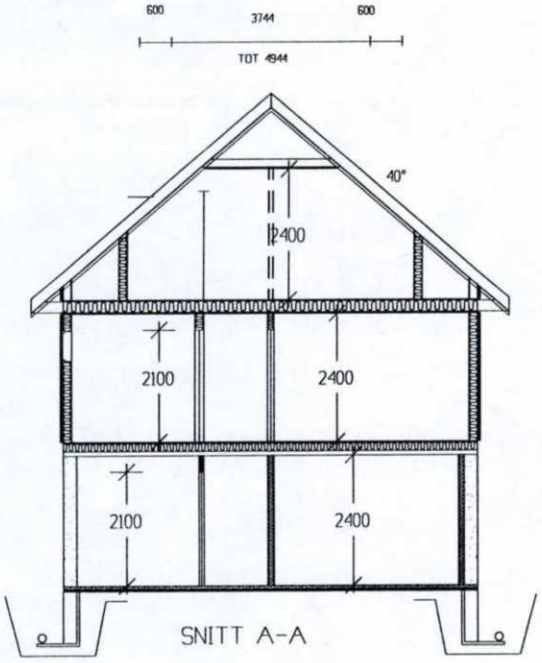
Byggmann® Hus

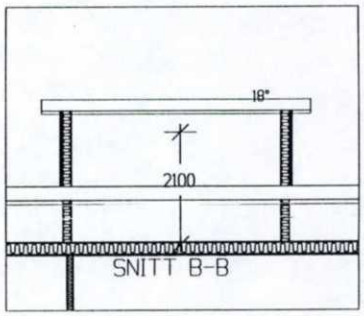
epost@byggmann.no

KUNDEOPPLYSNINGER: ERLING BLINDHEIMSVIK A/S v/ Frode Kvalheim 6040 VIGRA	UTVENDIG PERSPEKTIV INNVENDIG PERSPEKTIV	PROSJEKT : 69651 ARK : 504 ENEBOLIG 97 IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEGNING	MÅLESTOKK : 1:100 TEGNET AV : AH TEGNET DATO : 10.11.97	REV1 REV2 REV3	D A T O : 30.11.95 D A T O : D A T O :	AH	

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.







ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 24.12.97
MAPPE NR.
ARK.NR. 12/104

Erling
BlindheimsvikAS
6040 VIGRA 70 18 36 43
Fax: 70 18 30 43 - Mobil: 94 66 34 68
Avd. Vestnes 71 18 20 42

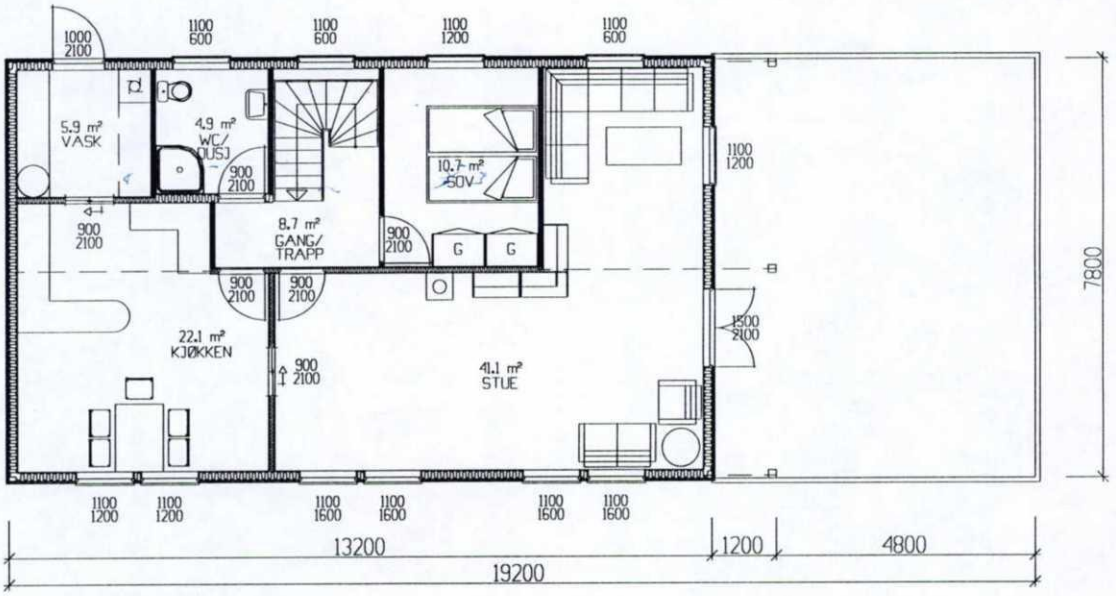
Byggmann® Hus

www.byggmann.no
epost@byggmann.no

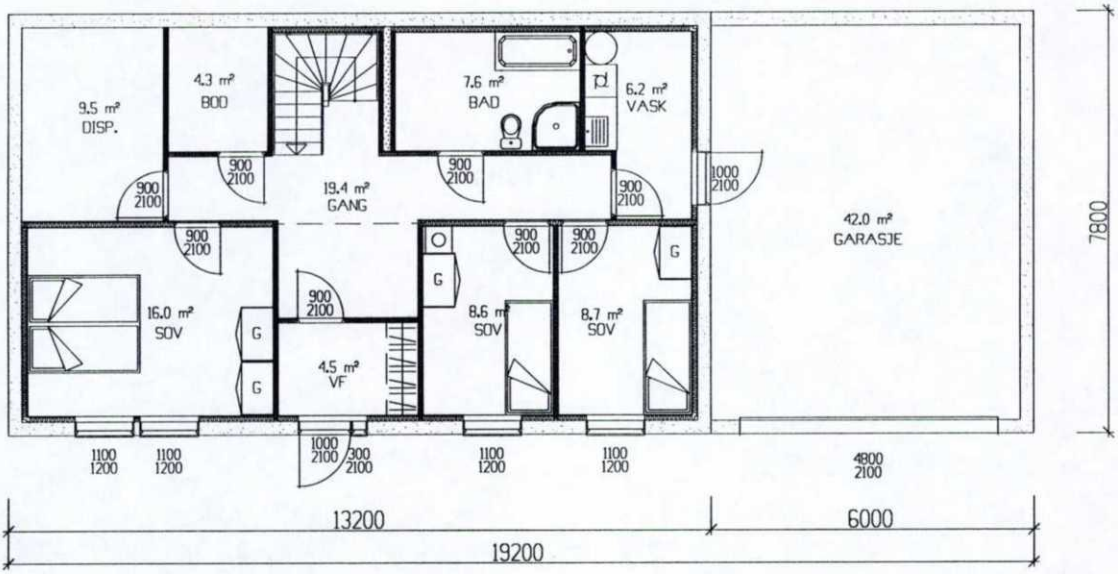
KUNDEOPPLYSNINGER: ERLING BLINDHEIMSVIK A/S v/ Frode Kvalheim 6040 VIGRA	PLAN LOFT/TAKPLAN SNITT	PROSJEKT : 69651 ARK : 503 ENEBOLIG 97 IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEGNING	MALESTOKK : 1:100 TEGNET AV : AH TEGNET DATO : 10.11.97	REV1 REV2 REV3	DATO : 16.12.97 DATO : DATO :	AH

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.

www.byggmann.no



post@byggmann.no



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 24.12.97
MAPPE NR.
ARK.NR. 12/104

Byggmann® Hus

Erling Blindheim Svik AS
6040 VIGRA 70 18 36 43
Fax: 70 18 30 43 - Mobil: 94 66 34 68
Avd. Vestnes 71 18 20 42

KUNDEOPPLYSNINGER: ERLING BLINDHEIMSVIK A/S v/ Frode Kvalheim 6040 VIGRA	PLAN 1. ETASJE PLAN KJELLER/GRUNN	PROSJEKT : 69651 ARK : 502	MALESTOKK : 1:100	REV1	D A T O : 16.12.97	AH
		ENEBOLIG 97	TEGNET AV : AH	REV2	D A T O :	
		IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEGNING	TEGNET DATO : 10.11.97	REV3	D A T O :	

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MA IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
ARK. 30293 24.10.97
MAPPE NR.
ARK.NR. 12/104

Byggmann® Hus

Erling
BlindheimsvikAS
6040 VIGRA 70 18 36 43
Fax: 70 18 30 43 - Mobil: 94 66 34 68
Avd. Vestnes 71 18 20 42

www.byggmann.no

epost@byggmann.no

KUNDEOPPLYSNINGER:	ALLE FASADER	PROSJEKT : 69651	ARK : 501	MALESTOKK : 1:100	REV1	DATO : 16.12.97 AH
ERLING BLINDHEIMSVIK A/S		ENEBOLIG 97		TEGNET AV : AH	REV2	DATO :
v/ Frode Kvalheim		IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEGNING		TEGNET DATO : 10.11.97	REV3	DATO :
6040 VIGRA						

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvika 47 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

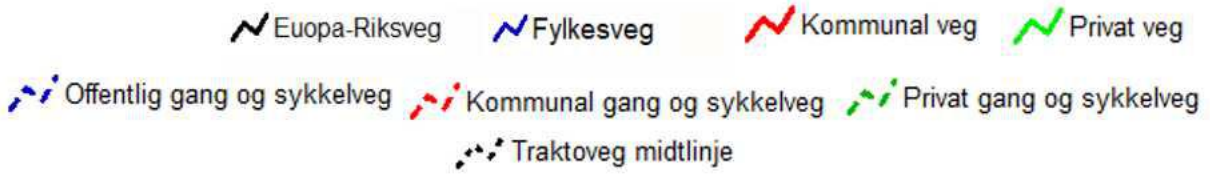
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- 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
- Måle- og avstandslinje
- Bevaringsområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Offentlig friområde
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- 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

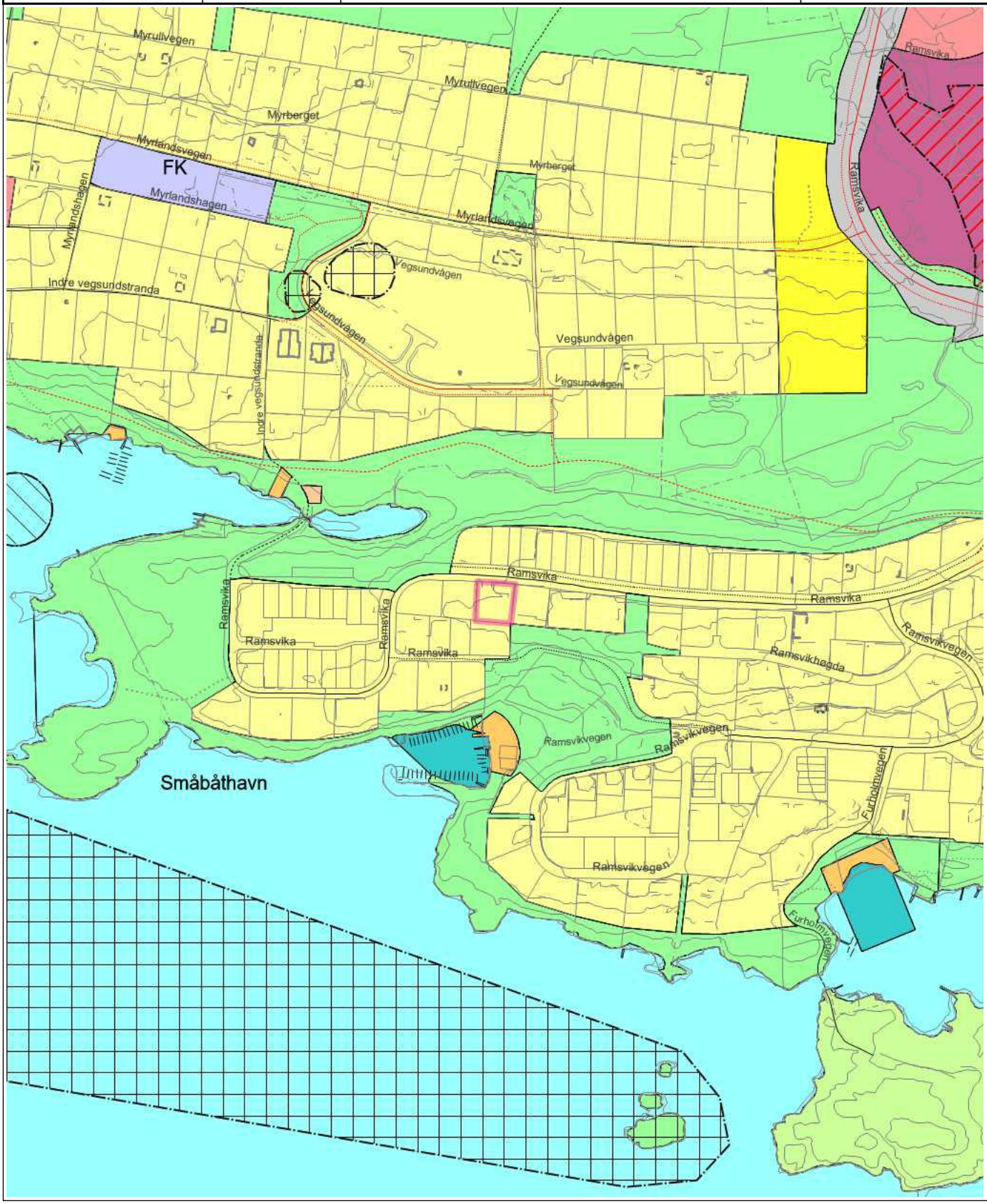
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvika 47 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

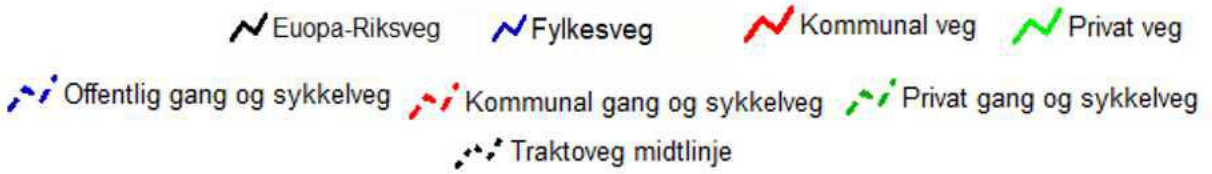
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- 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
- 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
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Gravplass - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - 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
- Naturområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ramsvika 47, 6012 Ålesund
Gnr. 12, Bnr. 104, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260216

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.
