PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

RAMSVIKA 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Situasjonskart

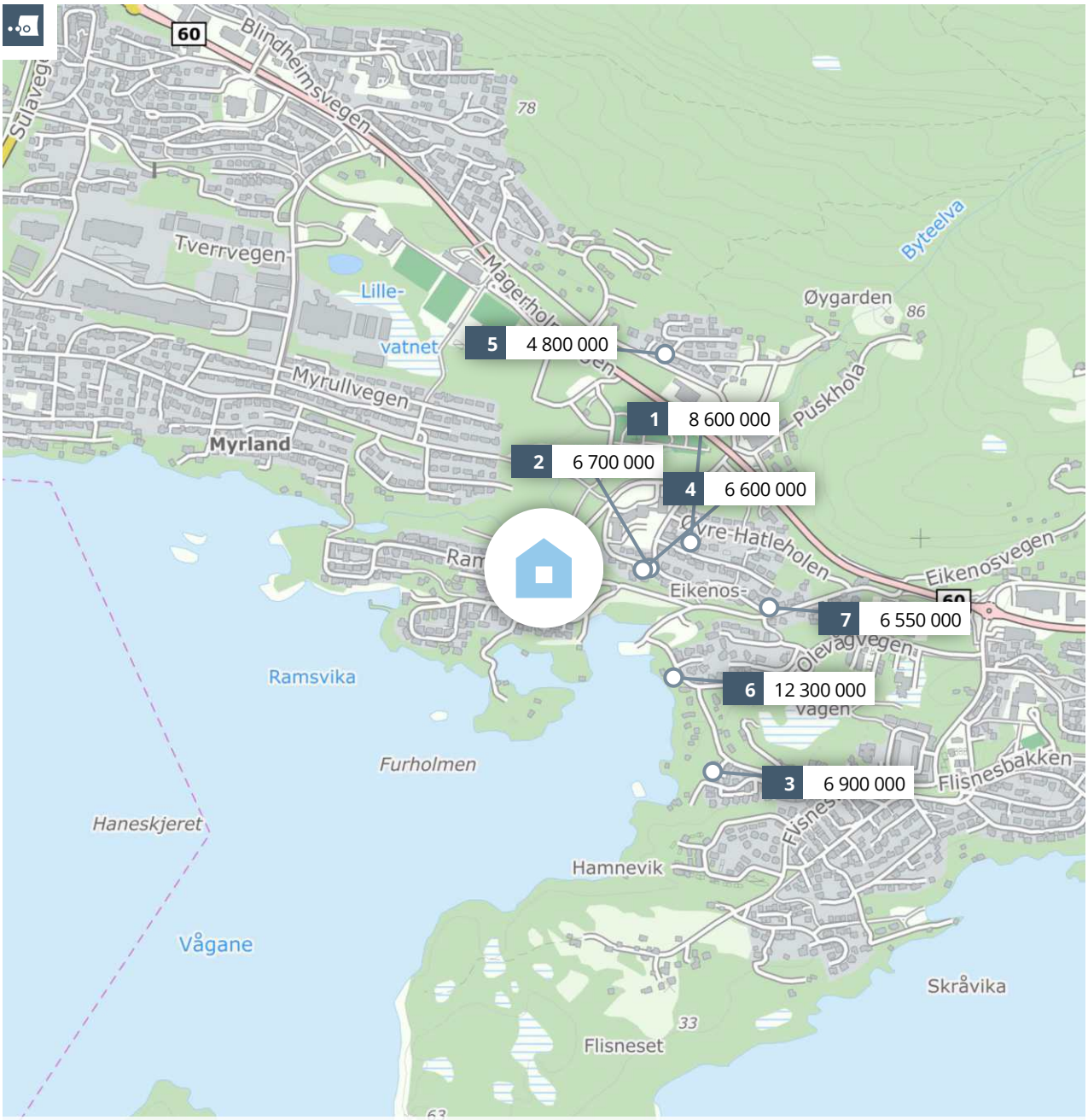
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RAMSVIKA 25

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 19.03.2025

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 25, 6012 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 11 BNR 90 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

6 700 000

-	6 700 000	48 201
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	43 m²	- m²	82 m²	- m²	- m²
Tomt						570 m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Hatleholen 6 B				27.03.2024	8 950 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**38 393**
	224 m²	1975	886 m²	4 sov						
2	Løypevegen 18				05.10.2021	6 350 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**45 578**
	147 m²	2011	399 m²	4 sov						
3	Havnevikvegen 31				06.10.2021	6 400 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**44 231**
	156 m²	2010	641 m²	4 sov						
4	Løypevegen 16				09.10.2021	6 390 000	**6 600 000**	-	6 600 000	**44 595**
	148 m²	2011	447 m²	4 sov						
5	Bjørkavollen 1				20.10.2021	4 800 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**36 641**
	131 m²	1982	951 m²	4 sov						
6	Olevågvegen 73 A				30.06.2022	13 500 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**37 846**
	325 m²	1990	1 019 m²	7 sov						
7	Hjelldalen 28				14.06.2022	5 490 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**36 389**
	180 m²	2009	944 m²	4 sov						

Enebolig som ligger fint til i populære og barnevennlige Ramsvika. Boligen sydvendt og har meget gode sol- og utsiktsforhold, dobbel garasje og en pent opparbeidet hage.

Det er gangavstand til barnehage, skoler, bussforbindelse, idrettsanlegg og utmerket tur- og friluftsterreng. Til Moa er det 6 km og til Ålesund sentrum 16 km.

Boligen går over to plan og holder meget god standard. Den er betydelig oppgradert siden kjøp:
Enebolig:
1. etg:
- Vaskerom er totalrenovert med nytt gulv, gipsvegger, gipstak, ny varmtvannsbereder, innredning fra epoq.
- Sikringsskap oppgradert med bytte av alle sikringer og mange nye kurser.
- Installert elbil lader.
- Stuen har fått nytt gulv, nymalte vegger, nye lister og Peis fra Contura. Det er også byttet motor i varmepumpen.
- Yttergang har fått ny ytterdør med sidefelt, microsement på gulv, nymalte vegger og nymalt trapp med trappetepper. Det er lagt gips i taket, installert led striper og byttet sensorene til varmekablene og alle lysbrytere i gangen. Døren har kode/fingerlås, det er innstallert ny ringeklokke som er kompatibel med dørlåsen og kan styres med app.

2.etg:
- Alle 3 soverom har fått gipsvegger, nye lister, nytt gulv, nye innerdører og nye appstyrte varmeovner fra Mill.
- Det er etablert nytt soverom der det var stue slik at boligen nå har 4 godkjente soverom. Nytt elektrisk, stikkontakter og brytere til soverommet.

- Motor i ventilasjonsanlegg er byttet.
- Bad loft totalrenovert, flyttet en vegg for å få plass til dusj og rør flyttet for å få toalettet under vinduer. Det er rør i rør på bad oppe. Vifte installert.

Uthus/gjestehus
Ny isolasjon, vindsperrer, musebånd, ny trykkimpregnert bordkledning, ny ytterdør og 2 nye vinduer. Innvendig: gipsvegger og gipstak, nytt gulv (samme som inne i huset) nye lister og foringer. Det er montert spotter i tak, stikkontakter med usb og ny appstyrt varmeovn. Ny EL etter dagens
standard.

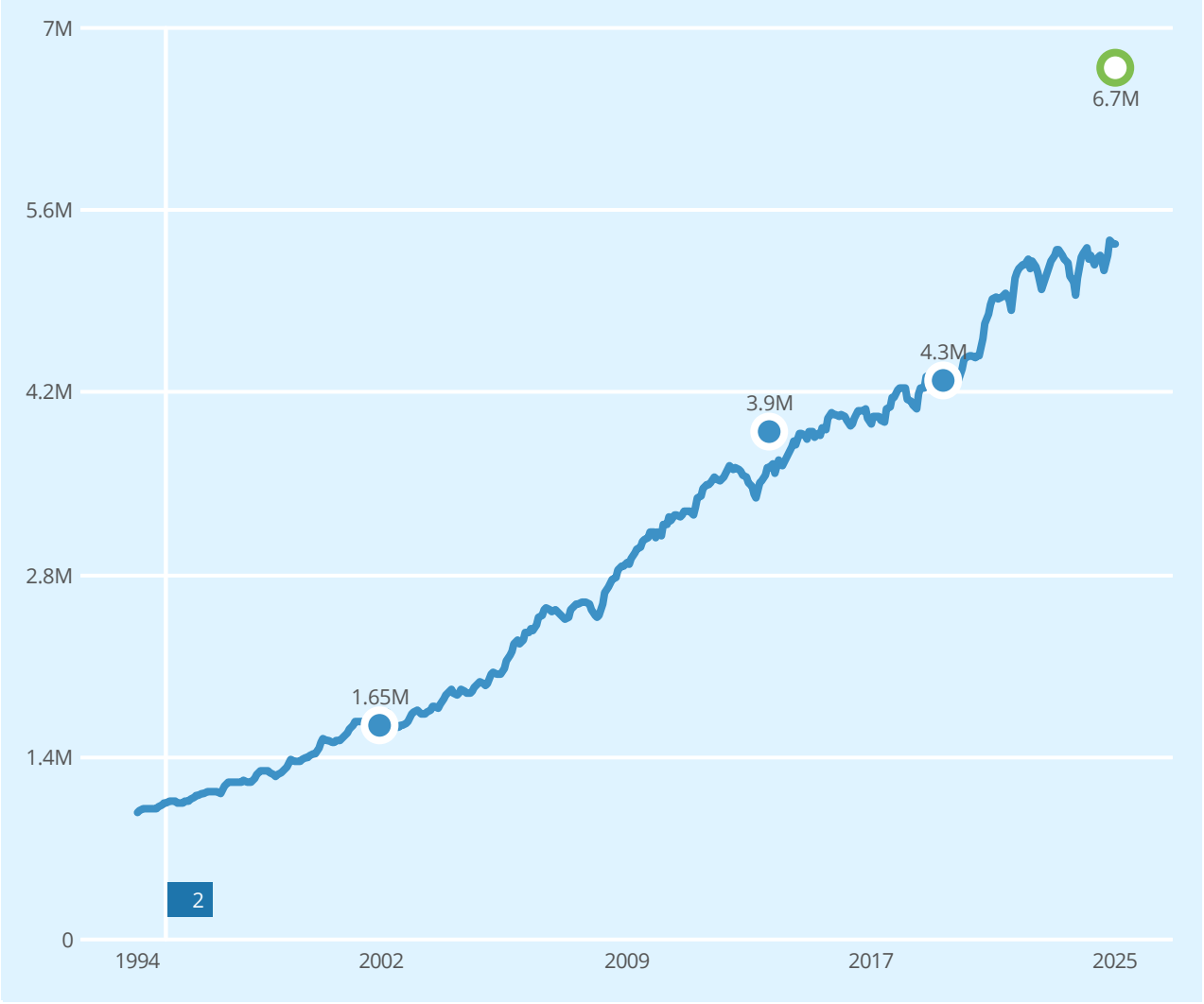
Garasje:
Byttet motor på garasjeporten, byttet vindu på loft og installert ny ytterdør.

Hage:
Fjernet en del beplantning, fylt på med jord flere plasser og sådd ny plen. Det er nytt gjerde rundt huset og laget porter på begge sider. Har laget garasje til robotplenklipper og lagt nye ledekabler. Ny stor blomsterkasse. Ny terrasse på fremside av hus, utekjøkken og benk bygd i 2023.

Huset og garasjen er nymalt utvendig med 2 strøk.
Boligen går over to plan og inneholder:
1.etg: Hall, bad, stue/kjøkken og vaskerom.
2.etg: Gang, 4 soverom, walk-in garderobe og bad.
I tillegg er det garasje på 35 kvm + loft, samt uthus/gjestehus på 8 kvm.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.09.2019	10.10.2019	19.12.2019	4 500 000	4 300 000	0	4 300 000	3
07.05.2014		07.05.2014	-	3 900 000	-	3 900 000	
15.02.2002		15.02.2002	-	1 650 000	-	1 650 000	
22.05.1995		22.05.1995	-	90 000	-	90 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er betydelig oppgradert siden kjøp.

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

Eneboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 490 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Eneboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

7.7M
7.5M
7 199 000 Prisantydning i snitt
7 043 000 Salgspris i snitt
6.9M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 201 Ramsvika 25 Totalpris 6 700 000

37 179 HATLEHOL grunnkrets i snitt siste 12 mnd

27 544 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Ramsvika 25, 6012 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 11, bnr. 90

Markedsverdi

6 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1007 **Referansenummer:** EA1473

Autorisert foretak: TAKST 24 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Madsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

Espen Madsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takst24.no
920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1995.

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

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate på grunn.

Yttervegger:
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
Vinduer i treverk med 2-lags isolerglass fra 1995.
Ytterdører og vindu på gang fra 2021.
Balkongdør på vaskerom fra 1995.
Ny balkongdør på stue skal monteres i 2025.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som saltak med ark.
Taktekking av betongstein.

Terrasser:
Boligen har markterrasser i trekonstruksjon med dekke av terrassebord rundt boligen.
En mot nord/øst på av boligen på ca 36m².
En mot sør/vest av boligen på ca 40m²

INNVENDIG Gå til side

Gulv
På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg.
Vintlbelegg på vaskerom. Gangen har gulv av microsement. Badene er flislagt.
Alle innvendige gulv i hovedetasjen og badet på loft har varmekabler.

Vegger
Slette malte vegger. På badene er veggene flislagt.

Himlinger
I takene er det en blanding av hvitmalt gipshimling, hvite himlingsplater og trepanel.

Pipe/Ildsted
Boligen har en elementpipe med ny peisovn i stuen.
Glassplate er montert foran ildstedet.

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

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje
Badet er opplyst renovert i 2010.
Badet har flislagte gulv og vegger med behandlet trepanel i tak.
Innredning med skuffer og 2 skapdører i profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten med skap og hylle på hver side.
Dusjkabinett.
Gulvmontert toalett.

Vaskerom
Vaskerommet er opplyst renovert i 2020.
Badet har vinylbegegg på gulvet og malte slette vegger.
Innredning fra Epoq.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad loftsetasje
Bader er opplyst renovert i 2021
Badet har flislagte gulv og vegger med slett hvitmalt gipshimlig i tak.
Innredning med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH montert i 2017.

Kjøkkeninnredning med over og underskap med slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og kaffemaskin.
Ventilator med avtrekk over platetopp.
Waterguard eller tilsvarende vannstoppsystem.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m²
Totalpris	6 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Veggen mellom kjøkken og stue er fjernet og det er endret til åpen stue/kjøkken løsning.
På loftet er det etablert et ekstra soverom og gang der det er tegnet loftstue.
Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Boligen har ikke ferdig attest, men midlertidig attest datert 15.12.1995

Garasje

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

Det foreligger godkjente tegninger på garasjen datert 21.05.1997.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på garasjen.

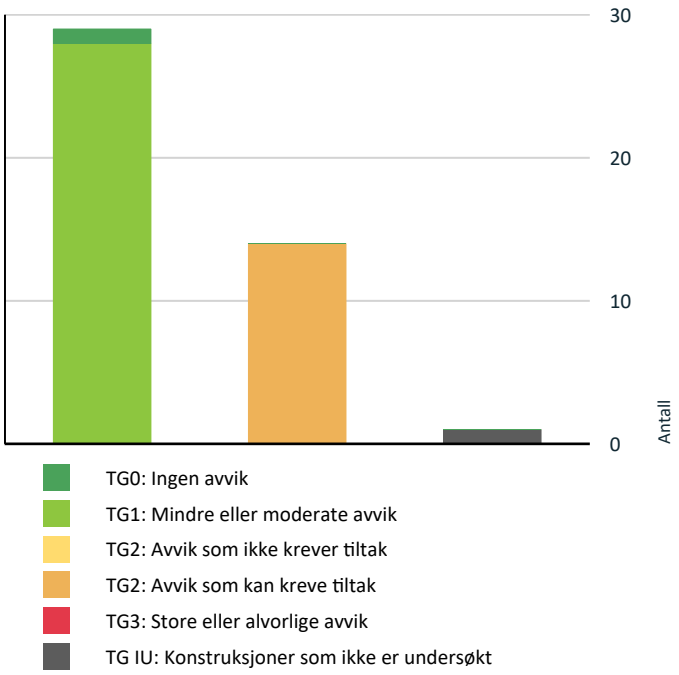
Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke byggemeldt til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takvindu	Gå til side
Utvendig > Terassedører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	UTVENDIG - Nytt gjerde mot garasje/hytte og nabo. - Hus malt 2 strøk utvendig.
2023	Modernisering	- Ny platting på fremsiden (sør) av huset og mot inngangsparti. - Bygget sittebenk ved platting på fremsiden. - Bygget utekjøkken.
2020	Modernisering	INNVENDIG - Renovert vaskerom. - I perioden 2020-2023 er foretatt store renoveringer av gulv/vegger mm innvendig.
2021	Modernisering	- Bad på loft totalrenovert. - Rør-i-rør sentral plassert i tilstøtende kott/bod. Den er er plassert slik at man kan trekke rør ned dersom man vil pusse opp bad i 1 etg. - Sikringsskap oppgradert – byttet alle sikringer til moderne type og flere nye kurser, samt installert overspenningsvern.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra 1995.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Taksteinen er noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Betongstein av denne type har en antatt levetid på 40-60 år.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra 1995, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Stigetrinn til pipe for feier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på taket.
På byggningstidspunktet skulle snøfangere monteres over inngangspartier, gangarealer og steder hvor fallende snø/is kunne utgjøre en fare.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved omlegging av taket må snøfangere monteres.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk, med liggende bordkledning.
Bordkledingen er godt og jevnlig vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Der registreres noen fuktskader skader på listverk rundt vinduer/dører.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng/terrassegulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være behov for å bytte ut enkelte lister og hjørnebord på huset i nærmeste fremtid.
Selve bordkledningen er i god stand og har ikke behov for tiltak.



List rundt vindu på soverom

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har A-takstoler i tre.
Konstruksjonen er fra byggeår.
Det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.
Dette er gjort i raftekott.

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Normal slitasje mtp alder, men i og med at vinduene er 30 år gamle vil det være jevnlig behov for vedlikehold.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Tilstandsrapport

Ut i fra alder så er det risiko for punktering av glass, men ikke påvist synlige tegn på dette ved befaring. Pga temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Vindu i gang er byttet samtidig med ytterdør i 2021.

TG 2 Takvindu

På badet på loft er det et veluxvindu (takvindu)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlige tegn på slitasjeskader på treverket invendig på takvinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet bør vedlikeholdes.
Antatt levetid for Velux-vinduer er på 30-40 år.

TG 1 Dører

Ytterdør med vindusfelt fra 2021 og kodelås.

TG 2 Terassedører

Boligen har 1 stk balkongdør med vindusfelt på vaskerom og 1stk 2-fløyet balkongdør med vindusfelt på stuen.
Balkongdøren på stuen er opplyst at skal skiftet før salg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedre del av balkongdøren på vaskerommet viser tydelige tegn på slitasjeskader, inkludert avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må vedlikeholdes evnt vurdert byttet ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har markterrasser i trekonstruksjon med dekke av terrassebord rundt boligen.
En mot nord/øst på av boligen på ca 36m².
En mot sør/vest av boligen på ca 40m²
Marterrassene er ikke nøyaktig oppmålt så noe avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Enkelte av terrassebordene er noe slitt/ødelagte, men opplyst at disse blir byttet ut i forkant av et salg.
Høyden på rekkverket på terrassen er målt til 94cm og tilfredsstiller ikke dagens krav på 100cm.
Disse punktene gjelder for terrassen mot nord/øst på av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv

Tilstandsrapport

På innvendige oppholdsrom er det laminat og gulvbelegg.
Gulvbelegg på vaskerom. Badene er flislagt.
På gulvet i hall i hovedetasje er det microsement.

Vegger
Boligen har slette malte flater på veggene.
På badene er veggene flislagt.

Himlinger
I takene er det en blanding av slett malt gipshimling, hvite himlingsplater og malt panel.
Boden i forbindelse med hovedsoverommet har ubehandlet panel i skråtak.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 15 mm avvik på loftsetasjen.
- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.

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

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger og heller ikke om bygget er sikret mot radon. - Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført.
Det anbefales å utføre radonmålinger for kartlegging.
I følge Ålesund kommune har området moderat til lav forekomst av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe fra byggeår i boligen. Pusset innvendig, heldekkende beslag over tak.

I 2020 ble det montert ny peis og sjekk av pipe.
Ny peis fra varmefag (Contura I51p)
Fullstendig sjekk og oppgradering av pipe
Ny glassplate rundt peis

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte innerdører.

VÅTROM

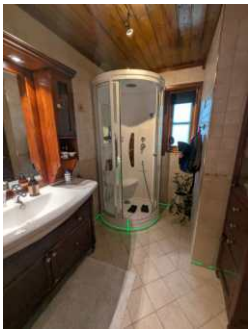
HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst renovert i 2010.

Badet har flislagte gulv og vegger med behandlet trepanel i tak.
Innredning med skuffer og 2 skapdører i profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten med skap og hylle på hver side.
Dusjkabinett.
Gulvmontert toalett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte gulv og vegger med behandlet trepanel i tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Løsningen med dusjkabinett må videreføres for å beskytte vinduet mot fuktpåkjenning.
Badet fungerer med dette avviket.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 10mm. Krav er minimum 25mm.
Det er motfall mot dør på deler av badet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bruk av dusjkabinett må videreføres.
Ved fremtidig oppussing/renovering må korrekt fall etableres.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2010.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon av membran/tettesjikt må fremskaffes hvis mulig.



Slik bad hovedetasje.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffer og 2 skapdører i profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten med skap og hylle på hver side.
Dusjkabinett.
Gulvmontert toalett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

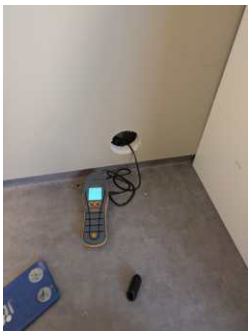
Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



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

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er opplyst renovert i 2020.

Badet har vinylbegegg på gulvet og malte slette vegger.
Innredning fra Epoq.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte vegger og takplater i taket.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg gulv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er brukt synlig vinylbelegg med opprett langs veggen som tettesjikt fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres utettheter i tettesjiktet i forbindelse med gjennomganger og oppretter i forbindelse med døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
Ellers fungerer vaskerommet med dette avviket.

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med slett hvitmalt gipshimlig i tak.
Innredning med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badekar.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og slett gipshimling med ledlys striper i taket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det registreres hullyd/bom under enkelte av flisene på gulvet

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 5mm. Krav er minimum 25mm.
Krav til fall er ikke oppfylt, men det er noe fall til sluk.

Badet fungerer med dagens tilstand.

På generelt grunnlag anbefales dusjkabinett på bad isteden for dusjløsninger direkte på overflate i rommet. Dusjkabinett vil minimalisere problemer med fukt og forlenge rommets levetid.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2021.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved tilnærmet flatt gulv skal membranen avsluttes minst 15 mm over topp flis ved døren. I dette tilfellet er døren montert direkte på topp flis, noe som kan føre til vanninntrenging ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være behov for å justere dørens plassering slik at det er mulig å avslutte membranen minst 15 mm over topp flis. Dette kan kreve tilpasning av terskelen.
Ellers fungerer badet med dette avviket.



Sluk på lo

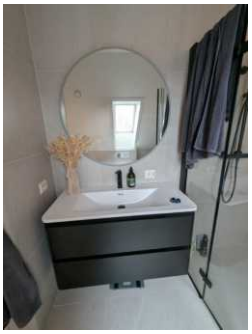
LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badekar.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte montert på vegg.
Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH montert i 2017.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med over og underskap med slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og kaffemaskin.
Ventilator med avtrekk over platetopp.
Waterguard eller tilsvarende vannstoppsystem.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig røropplegg som en blanding kobberrør med og uten plastkappe og rør i rør system. (rør i rør systemet fra 2021 i forbindelse med renovering av bad på loftsetasjen.)
Fordelerstamme og innvendig stoppekran for vann på vaskerom.
Vannutkaster på ytterveggen mot nord.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat er plassert i raftekott i trappegang.
Det er opplyst at motoren i ventilasjonsanlegget er byttet i 2023 i følge eier.
Opplyst at det er foretatt jevnlige bytte av filter.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2020 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For TG 1 må det også etableres tilfredsstillende el-tikobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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.

Tilstandsgraden 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.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på vaskerom.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, digitalmåler, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Sikringsskap oppgradert – byttet alle sikringer til moderne type og flere nye kurser, samt installert overspenningsvern

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

Generell kommentar

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

- Byggegrunn av løsmasser - tynn morene i følge Ålesund kommune.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår, sannsynlivis drensrør i plast, påvist vorteplast. Vurdert ut i fra alder og materiale.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt plate på mark og ringmurselementer.

TG IU Terrengforhold

Ved støpt plate på mark er det lav risiko ved evnt manglende tilstrekkelig helning da boligen ikke har tilknyttet rom under terreng, og evt manglende anbefalt helning ikke vil virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger.
Det skal være et fall på minimum 1:50 fra boligens yttervegg og ut til minst 3 meter fra bygningen.
Det er bygget terrasse inntil deler husveggen og ikke mulig å undersøke fall på terrenget fra grunnmur i disse områdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lagerplass.

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår i følge eldre salgsoppgave/takst datert 25.09.2019.

Standard
Garasje er oppført med støpt betongplate mot grunn, plasstøpt betog, bindingsverkkonstruksjon som utvendig er kledd med liggende bordkledning. Dobbel takstol konstruksjon i tre, som er tekket med betong takstein. Leddport i metall med portåpner, malt tredør og malte trevinduer. Det er innlagt strøm og el-bil lader. Hovedetasje på garasjen har et areal på 35m². Garasjen har et loft som brukes til lagring, dette arealet er ikke målbart pga lav takhøde.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	- Ny motor til garasjeport - Nytt vindu og lister garasjeloft - Ny ytterdør - Malt 2 strøk utvendig.
2021	Modernisering	- Montert el-bil lader og nye utelamper.

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår i følge eldre salgsoppgave/takst datert 25.09.2019.

Standard
Uthus/anneks på ca 8 m², oppført i 2002. Det er furubord på gulv, yttervegger av maskinlaft og takkonstruksjon av tresperrer tekket med betongstein. Inngangsdør av treverk og vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021. Uthuset er renovert i 2021 og brukes i dag som oppholdsrom/tv/gaming rom.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	- Etterisolert og ny bordkledning. - Nye vinduer og ytterdør - Renovert alt innvendig. - Nytt elektrisk installasjon - Spiler og raftenetting i himling ute.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

139 m²/139 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 2 Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Gang, 4 Soverom, Bod

Andre bygg: Garasje, Anneks
Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 700 000**

Markedsvurdering

* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 900 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 700 000**

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

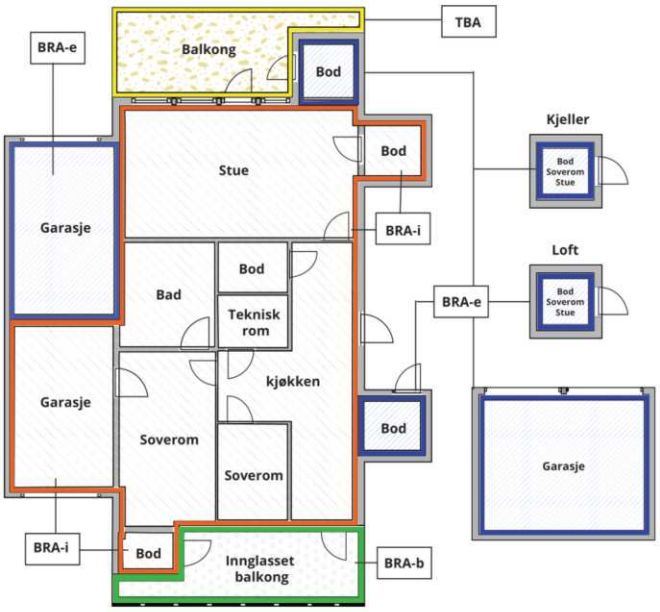
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	88			88	82
Loftsetasje	51			51	
SUM	**139**				**82**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Hall m/trapp, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom		
Loftsetasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Bod	

Kommentar

TBA (terrasseareal er ikke 100% nøyaktig oppmålt og avvik kan forekomme.) Området med beleggningstein er ikke tatt med i TBA arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Veggen mellom kjøkken og stue er fjernet og det er endret til åpen stue/kjøkken løsning.
På loftet er det etablert et ekstra soverom og gang der det er tegnet loftstue.
Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Boligen har ikke ferdig attest, men midlertidig attest datert 15.12.1995

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er jevnlig pusset opp den siste tiden, se eget punkt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			

SUM BRA	**35**

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger på garasjen datert 21.05.1997.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eget punkt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygget er ikke byggemeldt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	0
Garasje	0	35
Anneks	8	0

Kommentar	
Enebolig	Boligen har også en bod i loftsetasjen på ca 3m² gulvareal, men dette er ikke måleverdig pga lav takhøyde.
Garasje	
Anneks	

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	11	90		0	570.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ramsvika 25

Hjemmelshaver
Molnes Sarah Cecilie Yksnøy, Fagervoll Svein-Terje Brekke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i barnevennlig boligområde i Ramsvika. Gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, badestrand og friluftsmuligheter på Blindheimsfjellet. Det er ca 5 km til Moa og 15 km til Ålesund sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning, beleggningstein og diverse markterrasser. Det er tretrapp opp til huset med med forstøtningsmurer. Tomten ligger på en høyde med fin utsikt og grenser opp til idyllisk grøntområde mot sør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.01.1995		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.12.1995	Det foreligger midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått		Nei
Igangsettngstillatelse	31.05.1995		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251054

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sarah C Yksnøy Molnes	Svein-Terje B Fagervoll

Gateadresse
Ramsvika 25

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251054

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i 2 etg
Arbeid utført av	GE bygg, Fagrør, Alfa Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble støpt nytt gulv, ny membran og nye sluker

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av varmtvannstank og installering av ekspansjonstank. Bytte av waterguard på kjøkken
Arbeid utført av	Rørleggersentralen AS, Fagrør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av elbil lader (32 amp). Ny el til nytt bad i 2 etg, skiftet termostater og dimmere i entre samt installasjon av led striper. Bytte av innmat i sikringsskap (fjernet jordfeilbrytere før sikringene, byttet alle sikringer til lovlig amp iht installert kabel, samt med jordfeilbryter i hver sikring, la inn tre nye kurser og innstallert overspenningsvern).
Arbeid utført av	Oneco, Alfa Elektro, Elektropluss

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Installert elbil lader i garasje

Document reference: 313251054

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt vindu og dør garasje, nye vinduer og dør på anneks, samt ny bordkledning og ekstra isolasjon. Bytte av ytterdør og vindu i entre. Ny platting på sørsiden av huset samt utenfor entre.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251054

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251054

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sarah Molnes	edb50d364e1f9f16cb2e931f7c674f3e7f182d69	15.03.2025 09:21:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

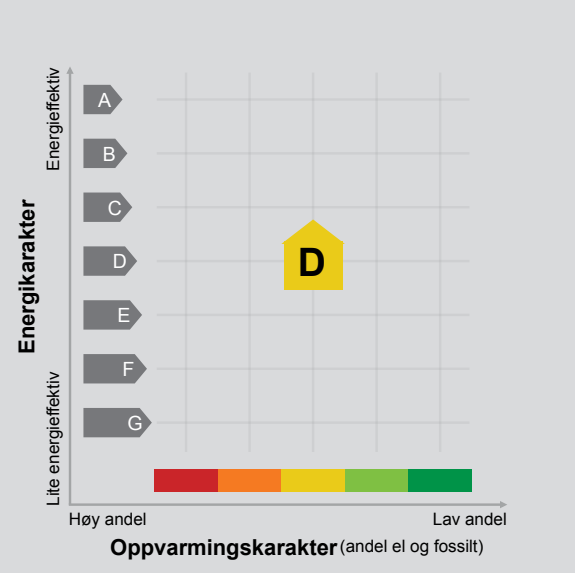
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Terje Fagervoll	45b5f4a331facaf8a6d9c06eeba4f0ff8327d678	16.03.2025 07:26:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251054

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Ramsvika 25
Postnummer	6012
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10164648
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92478
Dato	14.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

VEGSUND KJELL
ØSTRE ASPEHAUGEN

6010 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
E.SKYTTERHOLM	LRL/95/5525/011/0090	15.12.1995

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99

GNR. 11 BNR. 90 ADRESSE: RAMSVIKA
EIER: KJELL VEGSUND
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE

Beliggenhet:	Bydel nr.08 Grunnkr. nr.0805
Søknad av:	15.03.95
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/bolig og garasje
Byggherre:	Kjell Vegsund
Anmelder:	Block Watne AS
Byggetillatelse:	23.05.95 (Del. sak nr. 229/95)
Ansvarshavende:	Egil Skytterholm og Kjell Vegsund
Igangsettingstillatelse:	31.05.95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for boligbygg

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

1) Fullføring av div. innredningsarbeid.
2) Oppføring av garasje.

Dette arbeidet må være utført innen: Pkt. 1 innen 01.05.96
Pkt. 2 innen 01.06.98

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Jan Hansen
seksjonsleder

Lars R. Lundanes
avd.ing.

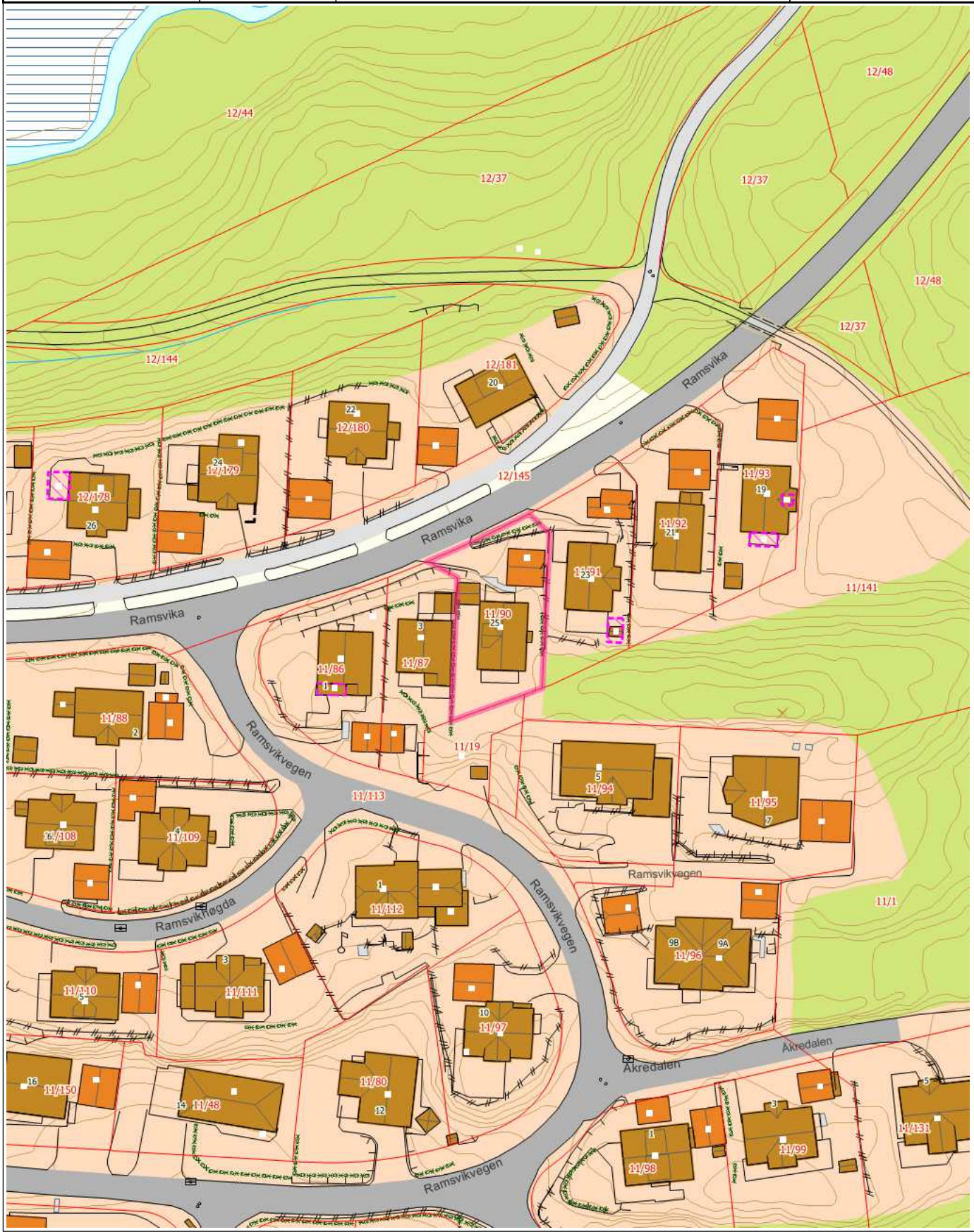
Gjenpart til: Berørte parter

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 11	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvika 25 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

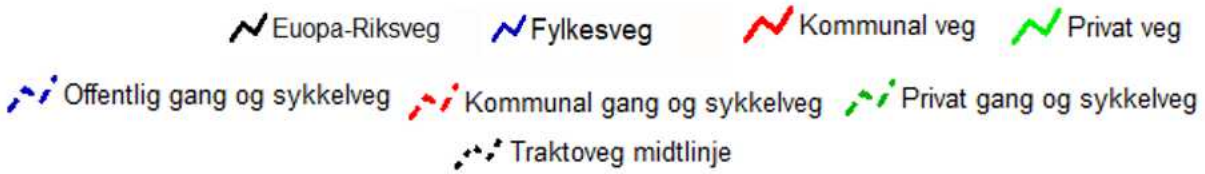
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant på bru
- Udefinerte bygg
- Sluk
- Veg på bru
- Forsenkningskurve Ålesund
- Elv og bekk
- Eiendomsteig
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Grenselinje nøyaktig måling
- Skjerm
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Bolig
- Kumlokk
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Bebygd område
- Annet
- Bygningspunkt
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Toppunkt Ålesund
- Elv
- Myr

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

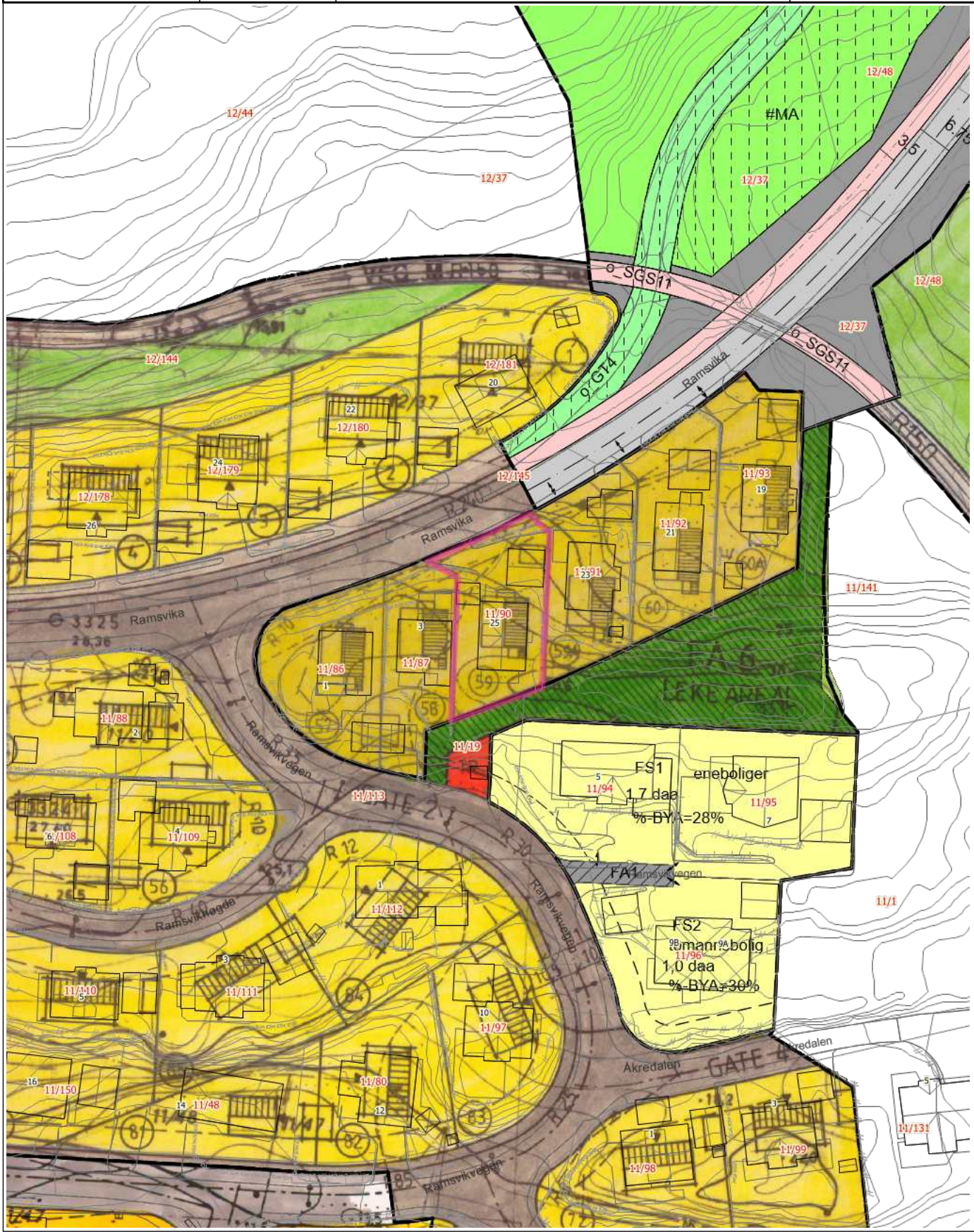
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 11	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvika 25 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

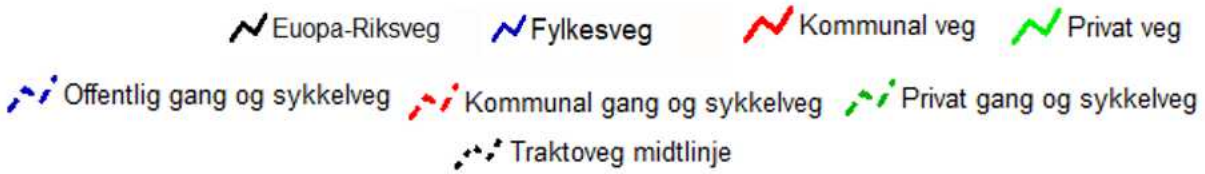
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Vegdekkekant undergang
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Skjerm
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- PblMidlByggAnleggOmråde vedtatt
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Felles avkjørsel
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turveg
- Friluftsformål
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

377 W

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

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2

Det regulerte område er avsatt til:

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

1. OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

§3

Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare boligbebyggelse oppført.

§4

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

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

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

§5

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

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

§6

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

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

§7

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

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

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

2. TRAFIKKOMRÅDER

§8

Gater og veier opparbeides etter de retningslinjer som kommunen bestemmer.

§9

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

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

3. FRIOMRÅDE

§10

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

§11

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

Lekearealene hører til følgende tomter:

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

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

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

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

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

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

FELLESBESTEMMELSER

§12

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

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

§13

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

§14

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

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

§15

SPESIALOMRÅDER - BEVARING

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

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

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

§16

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

§17

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

Ålesund, 12.09.1988
Revidert 05.04.89 (§ 11)

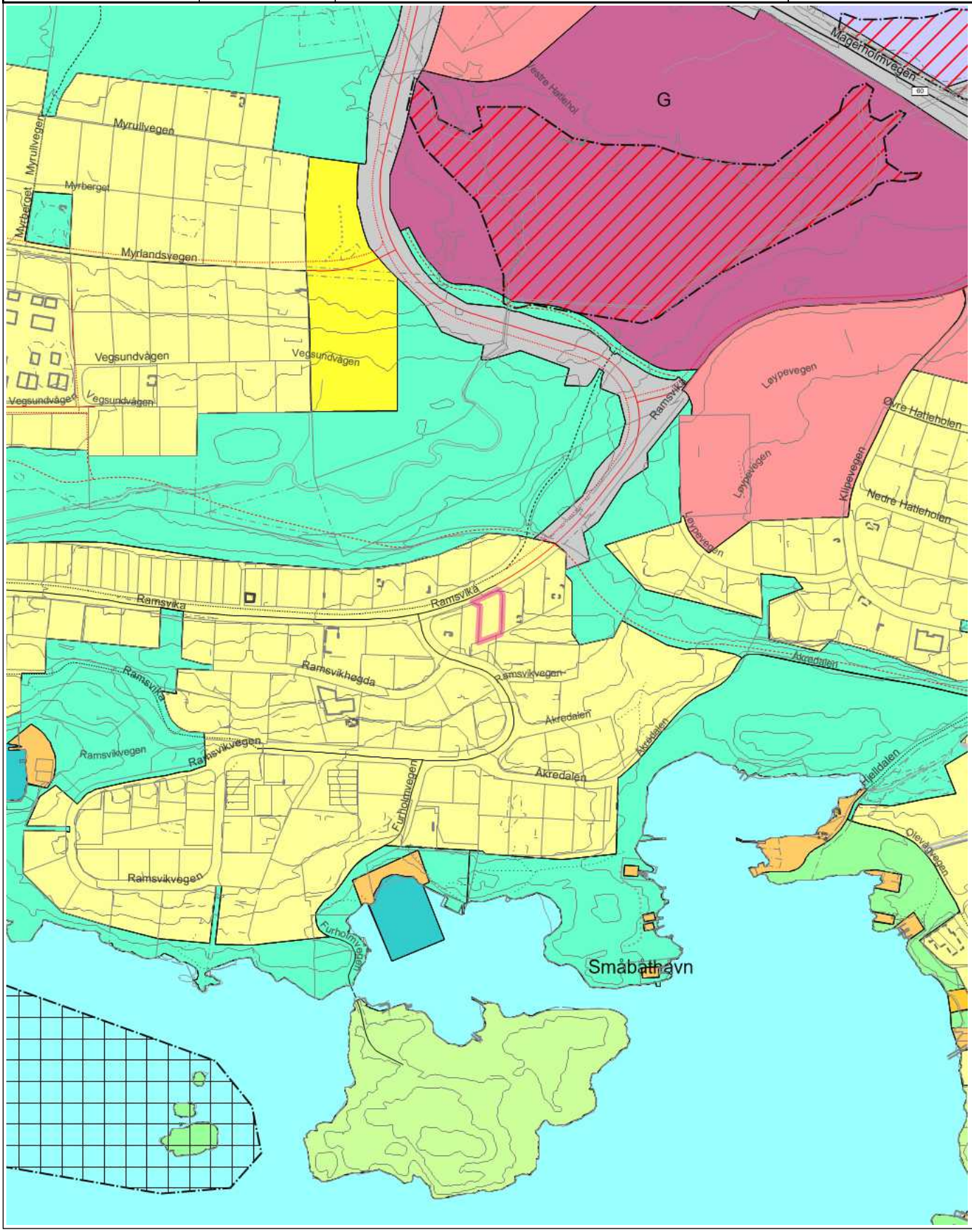
DOK. nr. 123/90
Side 6
Vedlegg nr. 2

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 11	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvika 25 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

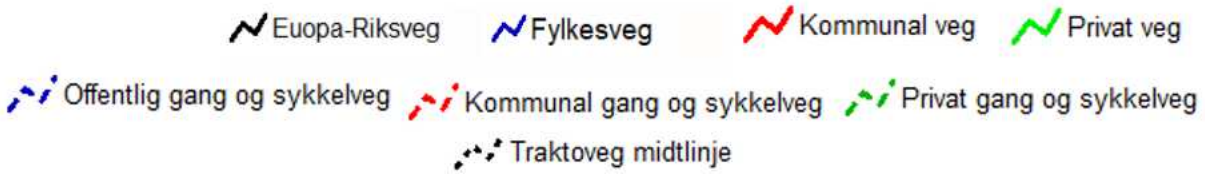
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- 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
- Samferdsel tiltak
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - Bro mv. - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav- og urnelund
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Veg
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

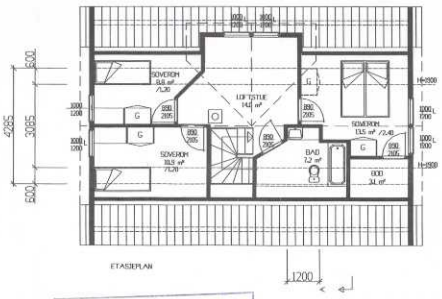


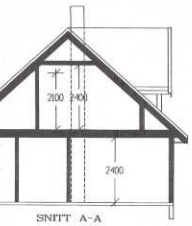
FASADE MOT VEST

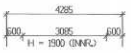


FASADE MOT SØR









ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
22 MAR 1996
95/1343
11/pa. 1 L42
(Tomt 59)

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 229 dat. 23/5-96
☐ Rev. dat. .....
Per Hansen

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	87,75 m²	1,0	87,75 m²
LOFT/ETG.PLAN	54,18 m²	0,6	32,50 m²
KJELLER/UETG.PLAN			
TOTALT	141,93 m²		120,25 m²

A REV. 07.02.96 SJR

BOLIG FOR *KJELL VEGSUND OG MERETE LYNGHJEM*

PLANER/SNITT/FASADER *RAMSVIKA, T.59, ALESUND*

Block Watne

KONSULENT:	DISKETT NR.	HUSTYPE
NESSET	NI93I	BL. 33 EGEN
MÅLESTOKK: 1:100	U.O.S:	
TEGNDATO: 18.01.95	TEGN.NR. 607787	

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

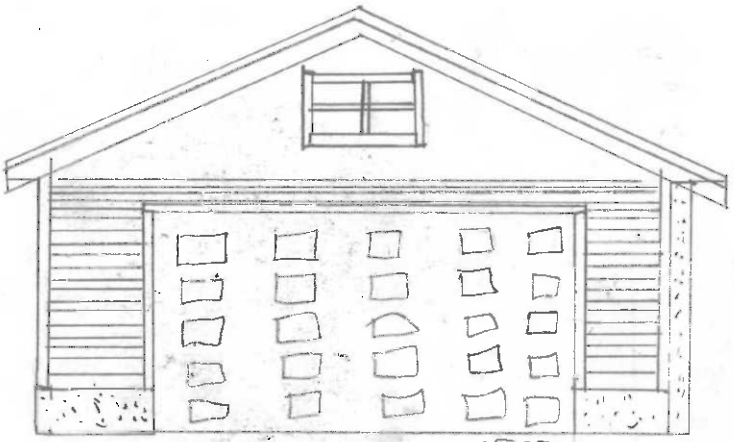
BEARBEIDET AV ARKITEKT: Sigrun Dalstad

NORSK BYGGPLAN a/s TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE HEDVIRKER I.

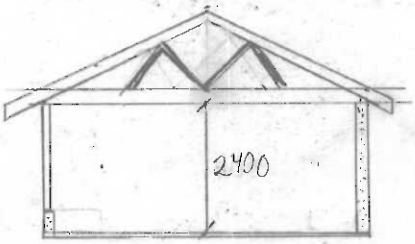
LRL

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 2215 C _ 95.97
MAPPE NR. 11/90
ARK.NR. L42



1:50

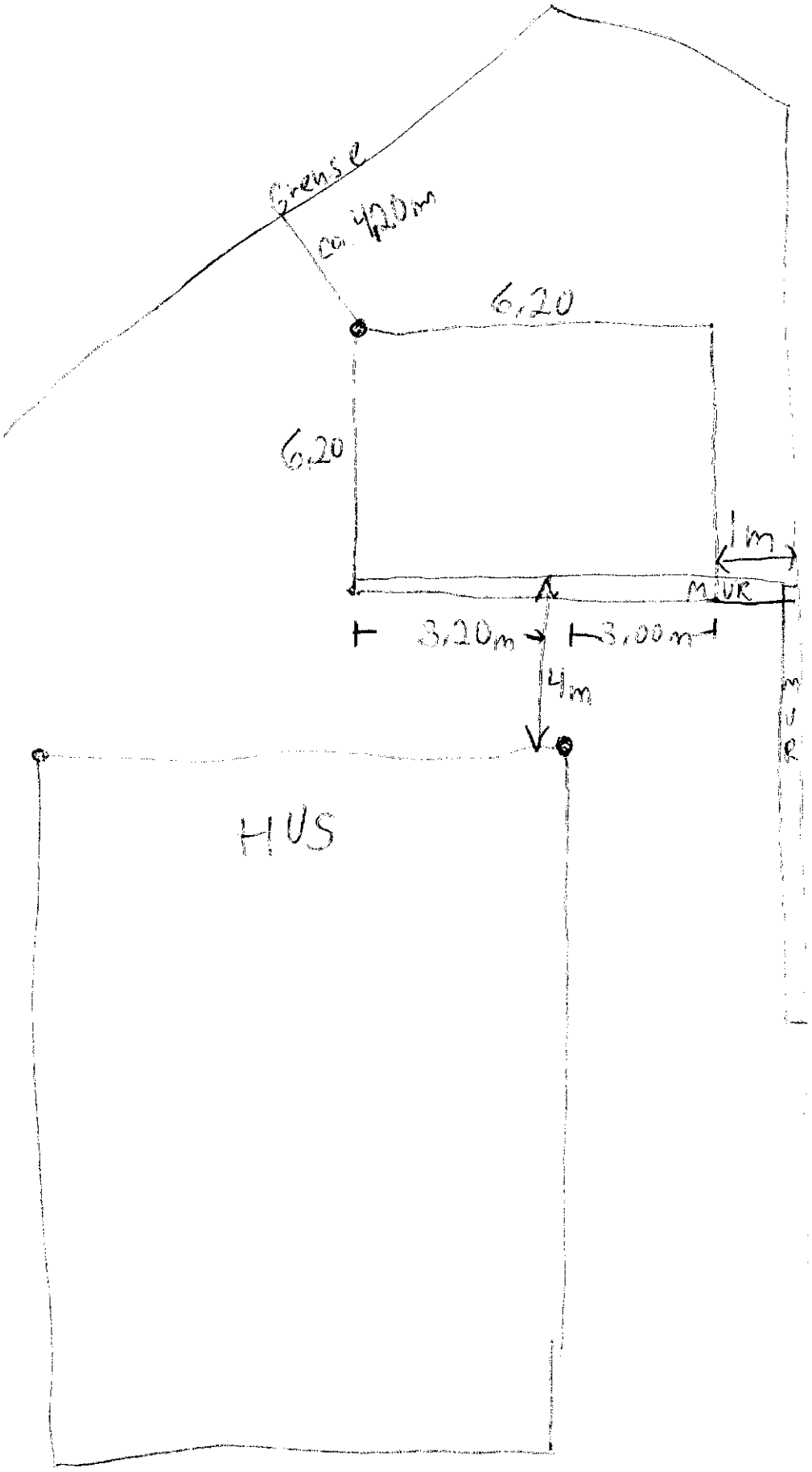
VEST



1:100

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 229 DATO 23.5.97
☒ BREV DAT. 21.05.97
LRL

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 2215 02.05.97
MAPPE NR. 11/90
ARK.NR. L42



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 25, 6012 Ålesund
Gnr. 11, Bnr. 90, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251054

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.
