



PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

KALVØYVEGEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

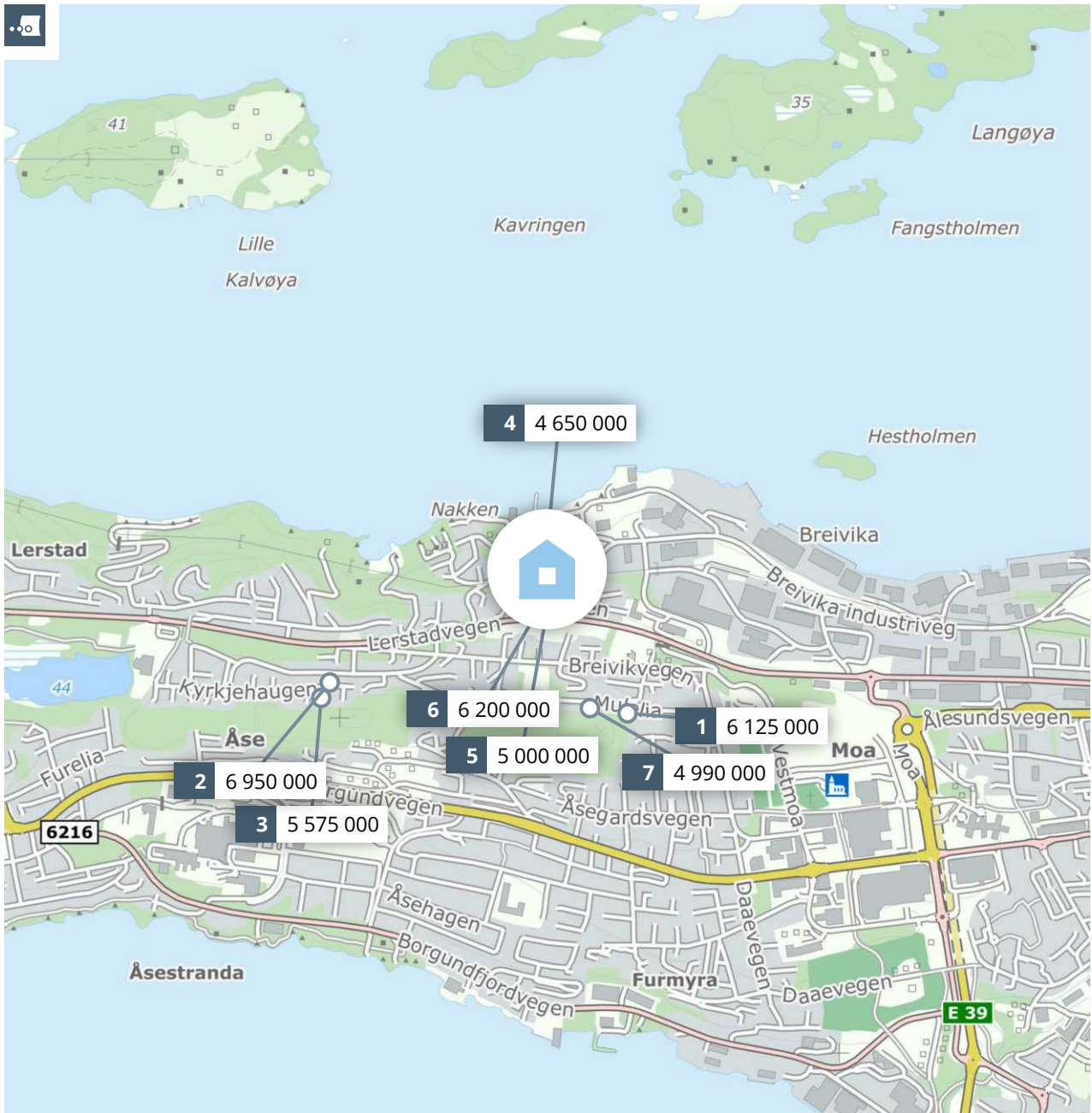
Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **KALVØYVEGEN 10**

Bjørnholmene
Humleholmene



PRIVATMEGLEREN

Kemvika

Blindheimstunnelen

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 07.10.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattsettselse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Hanne Vadset Knotten.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Kalvøyvegen 10, 6014 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 50 BNR 916 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND
GRUNNKRETS NAKKEN

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	26 946
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m ²	60 m ²	- m ²	36 m ²	227 m ²	- m ²
Tomt						1 994 m ²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mulelia 17 192 m ² 1981 999 m ² 4 sov	09.09.2024	6 390 000	6 125 000	0	6 125 000	31 901
2 Kyrkjehaugen 69 246 m ² 1970 975 m ² 5 sov	05.06.2025	6 790 000	6 950 000	0	6 950 000	28 252
3 Kyrkjehaugen 86 181 m ² 1975 678 m ² 3 sov	03.06.2025	5 490 000	5 575 000	0	5 575 000	30 801
4 Langøyvegen 10 168 m ² 1976 613 m ² 3 sov	16.11.2023	4 800 000	4 650 000	0	4 650 000	27 679
5 Støvegen 19 188 m ² 1981 749 m ² 3 sov	02.05.2024	4 800 000	5 000 000	0	5 000 000	26 596
6 Støvegen 22 260 m ² 1983 1 125 m ² 4 sov	25.04.2025	6 800 000	6 200 000	0	6 200 000	23 846
7 Mulelia 25 223 m ² 1988 553 m ² 4 sov	08.07.2025	4 990 000	4 990 000	0	4 990 000	22 377

En innholdsrik eiendom beliggende i Breivika, sentralt i forhold til Moa, byen, skole og barnehage. Rolig boligområde med beboere i alle aldre, og flere barnefamilier har etablert seg her de siste årene.

Huset er over 2 etasjer med utleiemulighet i del av 1. etasje. En romslig hoveddel med tilhørende garasje og terrasse med hagestue. Det er foretatt moderniseringer som nytt takk, nye vinduer, 2 nye sikringsskap og 2 vv. beredere. Nyere peisovn og varmepumpe er 2 år gammel. Bad fornyet ca 2005 og generell oppussing er foretatt jevnlig.

Den vakre hagen er pent opparbeidet med et rikholdig utvalg frukttrær og bærbusker, veksthus og plantekasser. Det er både et uthus og en leikehytte oppført. Stor boltreplass på plenen og sørvendt solrikk orientering.



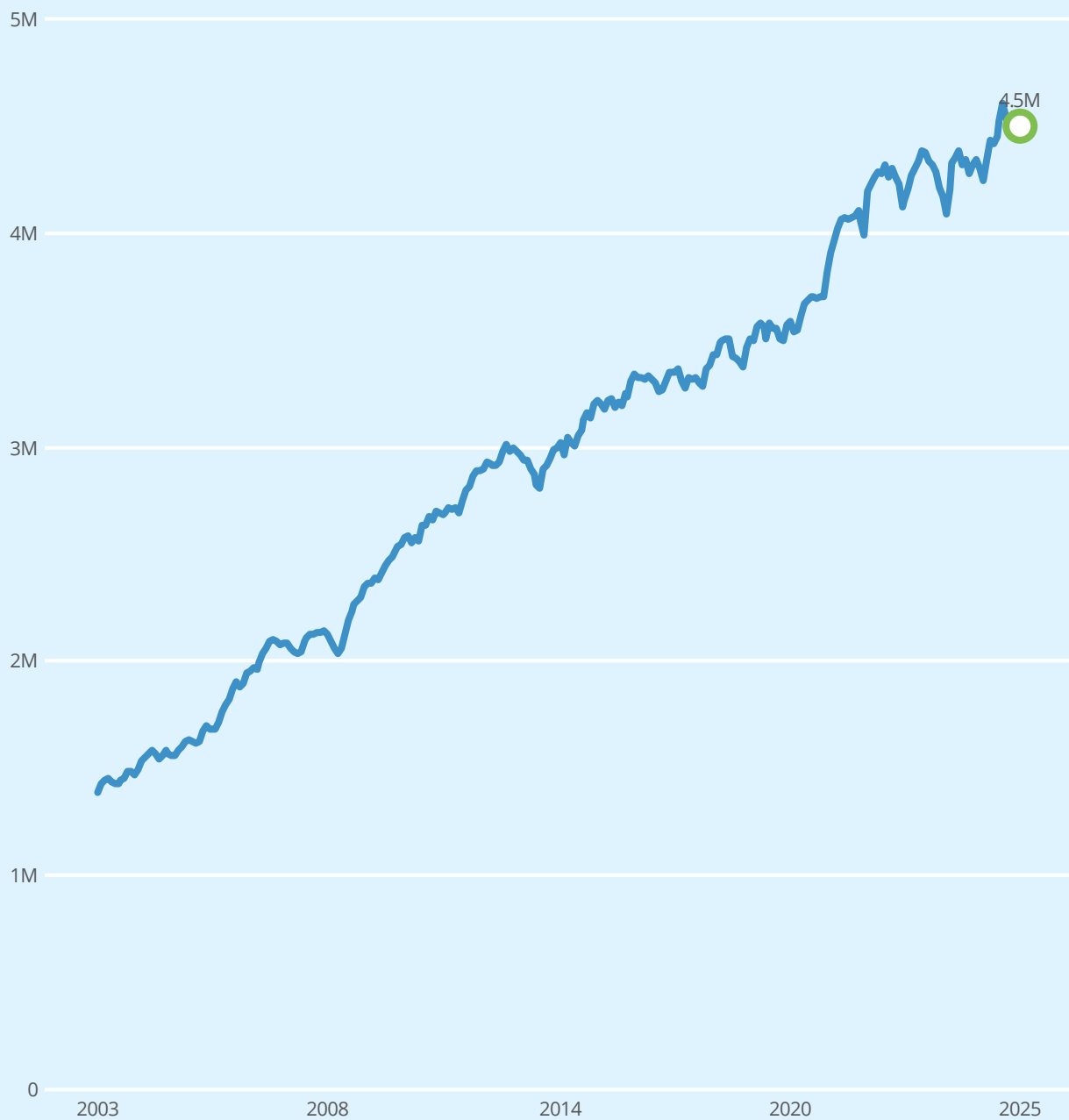
—
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

- 1 Enebolig
- 2 Garasje, anneks



Ingen historiske omsetninger registrert



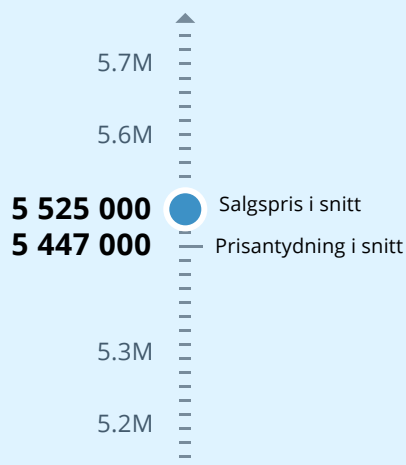
Eneboliger til salgs i NAKKEN grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

64
dager

Eneboliger solgt i NAKKEN grunnkrets siste 9 mnd

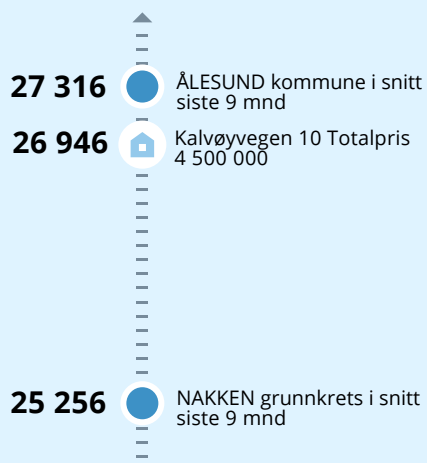


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kalvøyvegen 10 , 6014 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 50, bnr. 916

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 26.06.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 22395-1042

Referansenummer: BS9085

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Nils Strand

Vår ref: 52504966



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Medansvarlig

Svein-Inge Rikstad

Svein-Inge Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074



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 fuktøk.

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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besikket fra bakkenivå.
Taktekking er datert 2000 i følge eier. Undertak har ukjent alder og dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er ført i rør under bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er montert friskluftsventiler på øst og vestvegg.
Det ble gjennomført fuktmålinger med pigg ved pipegjennomføring uten funn av forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

1.etasje:
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår

2.etasje:
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018
Malte trevinduer med 2-lags glass i karnapp på stue fra 1998
Glassfelt på soveromsvindu mot sør er skiftet i 2024

Flislagt terrasse mot vest oppført i bærende konstruksjoner av betong, liggende malt rekkverk i tre og malt håndrekke i tre.

Veranda mot nord oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende kledning og malt håndrekke i tre.

Støpt betongplate mot sør og det er lagt plastflis på betongplate.
Det er montert utvendig trapp i tre fra bakkenivå og opp til terrasse mot vest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.

1.etasje:
Gang er flislagt, øvrige rom har laminatgulv.

2.etasje:
Parkett på gang og stue, øvrige rom har laminatgulv.

Gulv på grunn er av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble på befæringsdato utført nivellering av gulv hvor det ble registrert høydeavvik på stue 2.etasje.
Nivellering ble utført stedvis på stue, gang og soverom.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har elementpipe.
Vedovn på stue i 2.etasje er opplyst til å være fra 2014.

Boligen har malt tretrapp med tette trappetrinn.
Det er opplyst at det ble montert trappefornyere av eik i 2014.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører,
Innderør ved vindfang i 1.etasje har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: + 10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 8 mm pr.meter
Det er eldre plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er opplyst at arbeid med renovering av membran og tettesjikt i 2003 er utført i egenregi.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Vaskerom 1. etasje

Gulv er av betong og det er ikke registrert membran på gulv.
Det er vegger av malte plater og innvendig tak er av panel.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 8 mm pr.meter
Det er eldre plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er opplyst at arbeid med renovering av membran og tettesjikt i 2000 er utført i egenregi.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnise av glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tillufts løsning ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg på bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 7,1 vektprosent.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap og komfyr.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vegg mellom over og underskap er flislagt.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom i 1. etasje.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det er installert varmepumpe på stue i 2. etasje
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom i 1. etasje.

Det er installert 2 stk sikringsskap i boligen.
1 stk sikringsskap for boligen og 1 stk sikringsskap for leiligheten.
Sikringsskapene har automatsikringer og hovedsikringer er av skrusikringer, sikringsskap er lokalisert i gang 1. etasje.
Automatsikringer er opplyst at ble skiftet i 2023.
Skjult og åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat montert på vaskerom i 1. etasje og røykvarslerer montert i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnet manglende besiktigelsesmuligheter er punktet ikke gitt tilstandsgrad.
Dreneringen er fra 1977.

Det er registrert stedvis knotteplast på mur ved garasje mot vest.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er ført videre i rørsystemer under bakkenivå.

Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Terrenget har tilfredsstillende fall fra grunnmur.
Det er opparbeidet med plenarealer rundt boligen og asfaltert innkjørsel mot nord.
Det er registrert at det er lagt drenerende masser rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rom som er markert som klær og redskapsbod i 1. etasje er idag nyttet som gang.

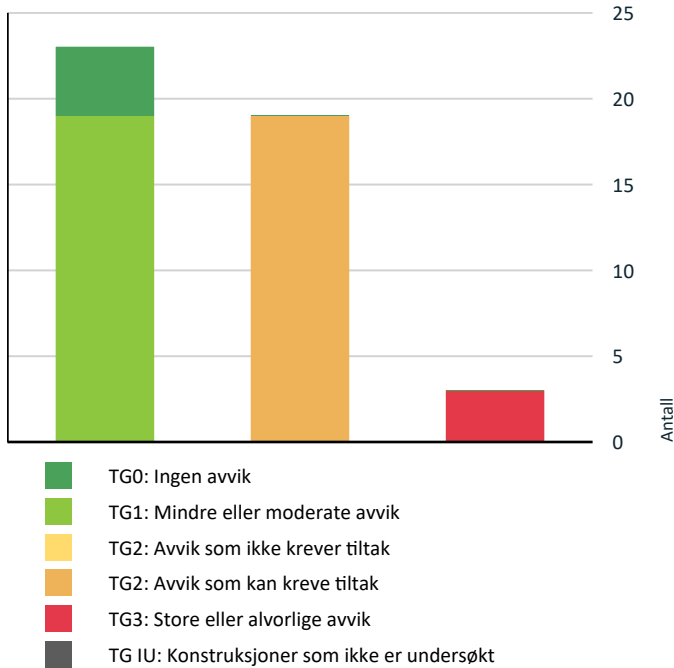
Punkt som er nevnt ansees som omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, dette er en søknadspliktig endring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt og/eller godkjent.

Snekkerbod

- Det foreligger ikke tegninger

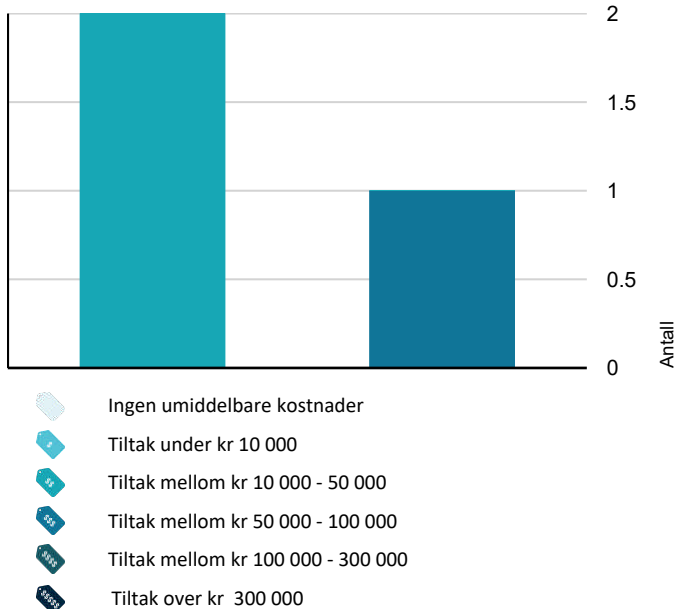
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

TG-3: Det er ikke påvist snøfanger på taket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Kjellerdør

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

TG-3: Det er påvist råteskade i kjellerdør. Kjellerdør mot sør fremstår som slitt og det er påvist råteskader i terskel på kjellerdør.

TG-2: Kjellerdør er montert i direkte kontakt med tilstøtende mur/puss.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Alder på tettesjikt gjør at tetthet ikke lengre kan garanteres. Under befaring er det påvist mangelfull membran på gulv og rundt sluket.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert manglende musebånd i nedre kant av bordkledning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer på stue i 1.etasje kniper i karm.

Det er registrert værslitte utvendig listverk rundt vinduer mot øst.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Der er garasje under terrasse mot vest, det er registrert fuktskjolder på takplater i garasje.

Det ble opplyst at fuktskjolder er av eldre dato og det ble gjennomført fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert glipper i både lengde og tverrskjøt på laminatgulv og parkettgulv på stue i 1 og 2.etasje.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er registrert 20mm høydeavvik på etasjeskille på stue i 2.etasje.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innerdør med glassfelt ved vindfang kniper i karm.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vannledninger i boligen er 48 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i boligen er 48 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000W, for å tilfredsstille dagens krav bør varmtvannsbereider med effekt på mer enn 1500W være fast tilkoblet.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er installert 2 stk sikringsskap i boligen.

1 stk sikringsskap for boligen og 1 stk sikringsskap for leiligheten.

Sikringsskapene har automatsikringer og hovedsikringer er av skrusikringer, sikringsskap er lokalisert i gang 1.etasje.

Automatsikringer er opplyst at ble skiftet i 2023.

Skjult og åpen installasjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt et fall til sluk på 8mm pr. meter
Fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100.
(10mm pr. meter)

Det er registrert manglende fuge mellom gulv og
dørterskel.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er målt et fall til sluk på 8mm pr. meter
Fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100.
(10mm pr. meter)

Overgang mellom flis og dørterskel har manglende fuge.



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at skapdør på overskap ved kjøleskap er demontert.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Oppføring av garasje mot vest.
1999	Tilbygg	Karnapp på stue mot nord.
2019	Tilbygg	Oppføring av hagestue mot vest.
1989	Modernisering	Renovert kjøkken i 2.etasje.
2000	Modernisering	Skiftet takteking.
2000	Modernisering	Renovering av bad 1.etasje.
2003	Modernisering	Renovering av bad 2.etasje.
2014	Modernisering	Montert trappeforner i trapp mellom 1 og 2.etasje.
2014	Modernisering	Skiftet ildsted i 2.etasje.
2018	Modernisering	Skiftet vinduer i 2.etasje.
2022	Modernisering	Etterisolert kaldtloft.
2023	Modernisering	Skiftet varmtvannstank.
2023	Modernisering	Skiftet sikringer i sikringsskap.
2023	Modernisering	Montert varmepumpe på stue 2.etasje

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takteking er datert 2000 i følge eier. Undertak har ukjent alder og dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.

Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Tilstandsrapport

Det er registrert at overvann fra taknedløp er ført i rør under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

TG-3: Det er ikke påvist snøfanger på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres snøfanger på tak.

Ref. BF 1965 Kap. 45 - Tak, takrenner og nedfallsrør: 1 Tak: 11 Generelt. "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Bygget er oppført etter det kom krav om snøfanger på tak (sikring av nedfall fra tak). Huseier har et strengt ansvar for å sikre nedfall fra taket som kan føre til skade på personer, dyr og eiendom.

Kostnadsestimat gjelder for montering av snøfanfer på takflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfanger på takflater.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert manglende musebånd i nedre kant av bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Skadedyrskontroll er anbefalt.



Manglende musebånd i nedre kant av bordkledning.



Manglende musebånd i nedre kant av bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

Det er montert friskluftsventiler på øst og vestvegg.

Det ble gjennomført fuktmålinger med pigg ved pipegjennomføring uten funn av forhøyede verdier.



Fuktmålinger med pigg uten funn av forhøyede verdier ved Oversiktsbilde. pipegjennomføring. Måleresultat: 7,4 vekt%

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

1.etasje:

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår

2.etasje:

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018

Malte trevinduer med 2-lags glass i karnapp på stue fra 1998

Glassfelt på soveromsvindu mot sør er skiftet i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer på stue i 1.etasje kniper i karm.

Det er registrert værslitte utvendig listverk rundt vinduer mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å justere vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avdekke årsak til at vinduer kniper.

Det må påregnes noe vedlikehold av vinduer.



Utvendige lister rundt vindu mot øst er værslitt

TG 1 Hovedinngangsdører

Bygningen har malt hovedytterdører med glassfelt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdører i tre med glassfelt.

Balkongdør på soverom mot nord og stue mot vest er fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

TG-3: Det er påvist råteskade i kjellerdør.

Kjellerdør mot sør fremstår som slitt og det er påvist råteskader i terskel på kjellerdør.

TG-2: Kjellerdør er montert i direkte kontakt med tilstøtende mur/puss.

Konsekvens/tiltak

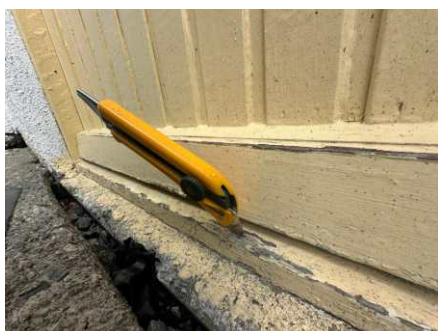
- Andre tiltak:

Utskifting av kjellerdør må påregnes.

Ny dør må monteres etter preakseptert løsning for denne type konstruksjon.

Kostnadsestimat gjelder ny dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i terskel på kjellerdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt terrasse mot vest oppført i bærende konstruksjoner av betong, liggende malt rekkverk i tre og malt håndrekke i tre.

Veranda mot nord oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.

Malt rekkverk med liggende kledning og malt håndrekke i tre.

Støpt betongplate mot sør og det er lagt plastflis på betongplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er garasje under terrasse mot vest, det er registrert fuktskjolder på takplater i garasje.

Det ble opplyst at fuktskjolder er av eldre dato og det ble gjennomført fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å holde konstruksjonen under oppsyn. Ytterligere undersøkelser og kartlegging er anbefalt.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i garasjetak

TG 1 Utvendige trapper

Det er montert utvendig trapp i tre fra bakkenivå og opp til terrasse mot vest.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.

1.etasje:

Gang er flislagt, øvrige rom har laminatgulv.

2.etasje:

Parkett på gang og stue, øvrige rom har laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glipper i både lengde og tverrskjøt på laminatgulv og parkettgulv på stue i 1 og 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å utbedre både lengde og tverrskjøter, vann fra rengjøring kan over tid trenge ned i gulvet og gi fuktskader.

Tilstandsrapport



Glippe i parkettgulv på stue 2.etasje.



Glippe i laminatgulv på stue 1.etasje.



Glippe i tverrskjøt på stue 2.etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble på befæringsdato utført nivellering av gulv hvor det ble registrert høydeavvik på stue 2.etasje.
Nivellering ble utført stedvis på stue, gang og soverom.

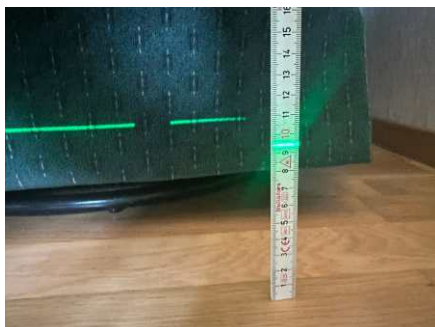
Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 20mm høydeavvik på etasjeskille på stue i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Nivellering av etasjeskille mot vest på stue i 2.etasje.



Nivellering av etasjeskille mot øst på stue i 2.etasje.

Radon

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

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav.

Kilde: Norges Geologiske Undersøkelse

TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vedovn på stue i 2.etasje er opplyst til å være fra 2014.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

TE 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trappetrinn.

Det er opplyst at det ble montert trappefornyer av eik i 2014.

TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, Innerdør ved vindfang i 1.etasje har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innerdør med glassfelt ved vindfang kniper i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: + 10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 8 mm pr.meter

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er målt et fall til sluk på 8mm pr. meter
Fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100. (10mm pr. meter)

Det er registrert manglende fuge mellom gulv og dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det er anbefalt å fuge tett overgang mellom flis og dørterskel for å hindre vann i å trenge ut i tilliggende konstruksjoner.



Nivellering av gulv ved sluk i dusjsone.



Nivellering av gulv ved dørterskel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er opplyst at arbeid med renovering av membran og tettesjikt i 2003 er utført i egenregi.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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



Eldre plastsluk uten synlig membran ved klemring.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Gulv er av betong og det er ikke registrert membran på gulv. Det er vegger av malte plater og innvendig tak er av panel.

Vurdering av avvik:

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

Alder på tettesjikt gjør at tetthet ikke lengre kan garanteres. Under befaring er det påvist mangelfull membran på gulv og rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bindingsverksvegg mot nord.



Eldre plastsluk uten tettesjikt.



Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin mot øst.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 8 mm pr.meter

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er målt et fall til sluk på 8mm pr. meter
Fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100. (10mm pr. meter)

Overgang mellom flis og dørterskel har manglende fuge.

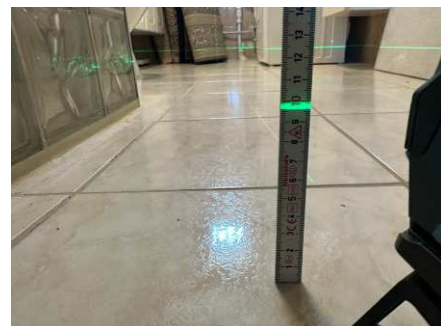
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er anbefalt å fuge tett overgang mellom flis og dørterskel for å hindre vann i å trenge ut i tiliggende konstruksjoner.



Nivellering av gulv ved sluk i dusjsone.



Nivellering av gulv ved dørterskel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er opplyst at arbeid med renovering av membran og tettesjikt i 2000 er utført i egenregi.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det kan ikke konstateres at membran er ført under klemring på sluk, feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.



Synlig membran som ikke er ført under klemring på sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnise av glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg på bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 7,1 vektprosent.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 7,1 vekt%

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vegg mellom over og underskap er flislagt.

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

Årstall: 1989

Kilde: Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap og komfyr.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at skapdør på overskap ved kjøleskap er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å reparere skapdør, eventuelle reparasjoner på hengsler må påregnes.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Stoppekran er lokalisert på vaskerom i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger i boligen er 48 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er anbefalt at hovedstoppekran og vannledninger undersøkes av fagperson.



Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom i 1.etasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i boligen er 48 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er anbefalt at avløpsrør undersøkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i 2.etasje

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom i 1.etasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000W, for å tilfredsstillende dagens krav bør varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500W være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter 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 bygnings sakkyndig 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.

Det er installert 2 stk sikringsskap i boligen.

1 stk sikringsskap for boligen og 1 stk sikringsskap for leiligheten.

Sikringsskapene har automatsikringer og hovedsikringer er av skrusikringer, sikringsskap er lokalisert i gang 1.etasje.

Automatsikringer er opplyst at ble skiftet i 2023.

Skjult og åpen installasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1977

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

Samsvarserklæring for montasje av AMS måler datert 16.08.2018

Samsvarserklæring for skifte til automatsikringer i sikringsskap datert 10.07.2025

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Kurs nummer 9 i sikringskap til boligdel er ikke merket med kursnavn.

Grunnet alder er det anbefalt en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.



Sikringskap for boligdel lokalisert i gang.



Hovedsikringer er lokalisert i gang.



Sikringskap for leilighet er lokalisert i gang.

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.

Boligen har brannslukningsapparat montert på vaskerom i 1.etasje og røykvarslere montert i begge etasjer.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnet manglende besiktigelsesmuligheter er punktet ikke gitt tilstandsgrad.

TG 2 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 1977.

Det er registrert stedvis knotteplast på mur ved garasje mot vest.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er ført videre i rørsystemer under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Terrenget har tilfredstillende fall fra grunnmur.

Det er opparbeidet med plenarealer rundt boligen og asfaltert innkjørsel mot nord.

Det er registrert at det er lagt drenerende masser rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Snekkerbod



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Snekkerbod oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt ringmur av betong.
- Gulv av bindingsverk kledd med gulvspon.
- Vegger av bindingsverk kledd med liggende malt kledning.
- Saltak med sperrer av tre, takteking er av betongtakstein
- Innlagt strøm.
- Inngangsdør er en innerdør kledd med utvendig bordkledning og vindu med 2-lags glass
- Innvendige vegger kledd med malte plater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

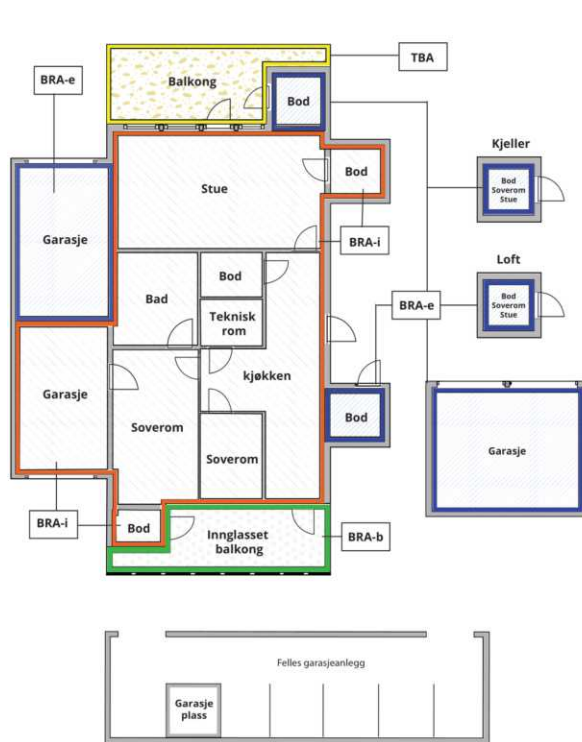
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	80	13		93	20
1.Etasje	87	26		113	16
SUM	167	39			36
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Gang	Vinterstue	
1.Etasje	Bad/vaskerom, Bod, Bod 2, Vindfang, Entré, Bod 3, Gang, Bad/vaskerom 2, Stue, Kjøkken, Soverom	Garasje	

Kommentar

Oppmålt på befæringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje i 1.etasje på 26kvm og vinterstue i 2.etasje på 13kvm.

Åpent areal (TBA) omfatter terrasse mot nord og vest på 20kvm og platting mot sør på 16kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom som er markert som klær og redskapsbod i 1.etasje er idag nyttet som gang.

Punkt som er nevnt ansees som omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, dette er en søknadspliktig endring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt og/eller godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Etterisolert kaldtloft i 2022, skiftet sikringer i sikringssskap, varmtvannstank og varmepumpe i 2023

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Snekkerbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befæringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter snekkerbod på 21kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	34
Snekkerbod	0	21

Kommentar

Enebolig

Oppmålt på befæringsdato.

S-rom omfatter garasje i 1.etasje på 26kvm og 3 stk boder i 1.etasje på 8kvm.

Snekkerbod

Oppmålt på befæringsdato.

S-rom omfatter snekkerbod på 21kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Nils Strand	Takstingeniør
	Sigurd Marius Grødal Breivik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	916		0	1993.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kalvøyvegen 10

Hjemmelshaver

Breivik Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med flott beliggenhet i Breivika i Ålesund kommune. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

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

Flat tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel, busker og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	26.06.2025		Gjennomgått	91	Nei
Egenerklæringsskjema	15.08.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring	10.07.2025	Samsvarserklæring for skifte til automatsikringer i sikringsskap	Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.04.1977	Ferdigattest for bolig	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BS9085>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Ålesund	
Oppdragsnr.	
313251067	
Selger 1 navn	
Sigurd Marius Grødal Breivik	
Gateadresse	
Kalvøyvegen 10	
Poststed	Postnr
ALESUND	6014
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Petter Breivik
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Sigurd Breivik
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	storebrand
Polise/avtalenr.	2825814

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

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Bytte av sikrings automater

Arbeid utført av

ABD Elektro

Filer

[Samsvarserklæring Sigurd Breivik Petter Breivik.pdf](#)

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

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, tømmerarbeid 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

Petter Breivik

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

Nei Ja

Beskrivelse

leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

fra huset var nytt

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

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Breivik	753b07909ab3290e4c42 28ebfa402732d48c4ece	15.08.2025 07:15:17 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

ELEKTROINSTALLATØR	
Firma/Navn:	ABD Elektro AS
Kontaktperson:	Asbjørn Dyb
Adresse:	Karenhaugen 28
Postnr/Sted:	6050 Valderøya
Telefon:	91008042
Epost:	asbjorn.dyb@abdelektro.no

OPPDRAQSIVER (KUNDE)	
Firma/Navn:	Sigurd Breivik
Kontaktperson:	
Adresse:	
Postnr/Sted:	
Telefon:	
Epost:	sigurd@fiskevegn.no

ORDRE	
Ordrenummer:	11042

KUNDE	
Kundenummer:	133733

ANLEGGSDRESSE			
Firma/Navn:	Sigurd Breivik/Petter Breivik		
Adresse:	Kalvøyvegen	Hus nr:	10
		Bokstav:	
Postnr/Sted:	6014 Ålesund	SSB-nummer:	

ANLEGG - KONTAKTPERSON	
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker <input type="checkbox"/> Annet
Telefon:	
Navn:	
Epost:	

ANLEGGSBESKRIVELSE			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Måler nr: -
Type anlegg:	NÆRING		
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2022
	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Beskr:	FEL
Arb.beskrivelse:	Utskifting fra UZ-elementer til jordfeilautomater i sikringskap hoveddel og leilighet.		



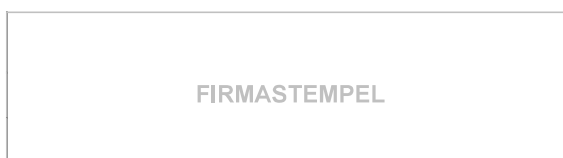
Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.



Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

INSTALLATØR	
Navn	ASBJØRN DYB
Dato:	10.07.2025
Signatur:	



Kalvøyvegen 10

Nabolaget Nakken - vurdert av 30 lokalkjente





NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne




SKOLER

Lerstad barneskole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	19 min  1.7 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 491 elever, 22 klasser	8 min  3.7 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	9 min  6 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl... 408 elever, 24 klasser	9 min  6.6 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	6 min  3.1 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	6 min  3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Rødalsvegen Linje 2, 12, 21, 210, 250	4 min  0.3 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	23 min 

BARNEHAGER

Brisk barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min  1.5 km
Lerstad barnehage (1-5 år) 42 barn	20 min  1.8 km
Høgvoll barnehage (1-5 år) 95 barn	22 min  1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Breivika	17 min 
Coop Obs Stormoa	21 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	21 min	🚶
Vitusapotek Moa Nord	18 min	🚶
Stormoa Vinmonopol	21 min	🚶

SPORT

Herd Idrettspark	13 min	🚶
Moa grusbane	14 min	🚶
Moa CrossFit	9 min	🚶
Sprek365 Lerstad	20 min	🚶

Støynivået

Lite støynivå 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

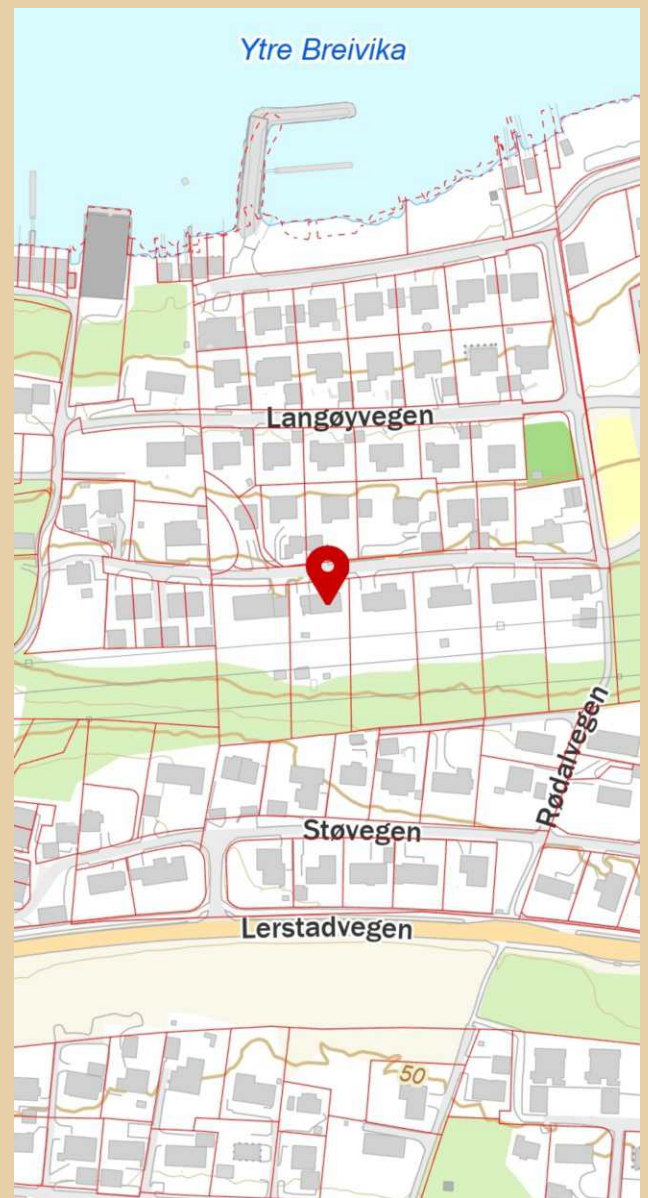


Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

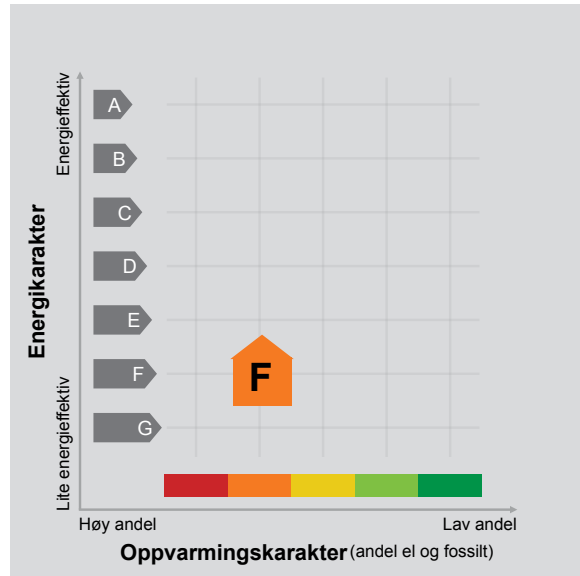
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Kalvøyvegen 10
Postnummer	6014
Sted	ALESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	916
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178996185
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173157
Dato	25.09.2025



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.

Brødr. Hetland A/S
Kongensgt. 12

6000 ÅLESUND

SL/K ark. 503.1

28. februar 1975

ANM. REVIDERTE TEGNINGER AV BOLIGHUS PÅ GNR 50 BNR 916 FOR PETTER BREIVIK.

En viser til Deres brev dat. 12.2.75 ang. ovenfornevnte.

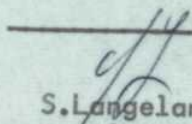
Der er utskrevet avkjørselstillatelse som forlanger avkjørselen lagt ved det østlige byte. Dersom dette ønskes endret bes De ta kontakt med tekn. sjef.

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

Reviderte tegninger godkjennes. Krav under bygningsrådssak nr. 846/74 må etterkommes. Etasjeskiller må lydisoleres forskriftsmessig. Statiske beregninger for betongplate over garasje må innsendes. Nye tegninger må registreres hos boligkontoret. Når ovenforstående er etterkommet, utstedes byggetillatelse etter anmodning. fra søker.

Bygningssjefen i Ålesund


Kjell Fjærtøft


S. Langeland
ass.ing.

8.8.25.8.0. gull

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

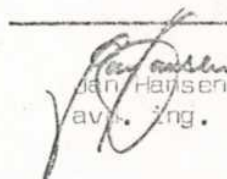
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breivika			50	916	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	17.10.74	28.11.74 640/74		
		6.2.75	dato	28.2.75	sak del 111/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Petter Breivik		Breivik, 6010 Spjelkavik		40 422	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Brødr. Hetland A/S		Kongensgt. 12, 6000 Ålesund		22 660	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Hermod Håheim		Kongensgt. 12, 6000 Ålesund		22 660	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 28.4.77


Bygningssjefen
Kjell Fjertoft


Jan Hansen
avv. ing.

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- Helserådet v/Rogne
- Driftsavd. v/Huseby
- x Feierm. Pedersen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.



Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breivika			50	916	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	garasje	14.7.78	dato 19.7.78	sakdel. 269/78	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Petter Breivik		Breivika, 6017 Åsestranda			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Petter Breivik		Breivika, 6017 Åsestranda			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Petter Breivik		Breivika, 6017 Åsestranda			

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.
- Utsett skal rekvireres på bygningsvesenet v/ ing. Lervåg

Ålesund den 20.7.78

Bygningssjef

Kjell Fjærtøft

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
- bygningsvesenet v/ ing. Lervåg
- arkiv

Peter Kjelsvik
avd.ing.

Petter Breivik
Breivika

6017 ÅSESTRANDA

PK/mrø

19.7.78

GNR 50 BNR 916, EIER PETTER BREIVIK. GARASJE. SØKNAD OM
BYGGETILLATELSE DATERT 14.7.78.

Garasjen var godkjent 28.2.75 under delegasjonssak nr 111/75.
Garasjen ble imidlertid ikke bygget. Bolighuset er tatt i
bruk, ferdigattest er utskrevet 28.4.77.

Det søkes nå om byggetillatelse for garasjen, tegningene er
identiske med de tidligere godkjente.

Med hjemmel i bygningslovens § 14, delegasjon, har bygningsjefen
fattet følgende vedtek:


Forutsatt at nedenfornevnte vilkår oppfylles, godkjenner
bygningsjefen for sin del søknad om byggetillatelse
datert 14.7.78.

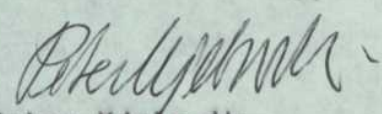
1. Ansvarshavende skal godkjennes av bygningsjefen,
kfr. bygningslovens § 98.

Når ansvarshavende er godkjent, vkl særskilt bygge-
tillatelse bli utskrevet, etter søkerens anmodning.

Der skal varsles for påbudte kontroller. Arbeidet må
ikke settes i gang før byggetillatelse foreligger.

Med hilsen


Rjell Fjærtøft
bygningsjef


Peter Kjelsvik
avd.ing.

PETTER BREIVIK
KALVØYVEGEN 10
6014 ÅLESUND

Saksnummer
Dokumentdato
Kontrolldato
Saksbehandler

1024533
08.06.2023
08.06.2023
Vegard Walstad Bakås

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Kalvøyvegen 10, 6014 ÅLESUND den 08.06.2023
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:

Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:

Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:

Telefon 40 90 51 35

E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Bli det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

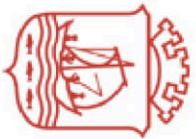
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.



Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Brnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	50	916	0	0	Kalvøyvegen 10, 6014 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Areal

Boligbebyggelse - Nåværende

Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)

1993,11m²

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)

1993,11m²

GJELDENDRE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Ja

1508 1504318 Nuppen, Breivika, reg.plan for et område øst for N, m/best. (27.10.1983)

1508 1504344 Nakken - Breivika, reg.plan m/best (25.6.1986)

RELATERTE PLANER

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

2023006951 Breivika Brygge - gbnr 50/180 m. fl

BEBYGGELSESPLAN

Omfatter eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Ekisterer det planforslag som berører eiendommen?


































Nei

KOMMENTARFELT:

--

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tegnforklaring

 Trase	 Bygningslinje	 Masteomriss
 Takkant	 Taksprang	 Mønelinje
 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Trapp inntill bygg
 VeggFrittstående	 Hekk	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Steingjerde	 Gjerde	 MurLoddrett
 Ruin	 Annet vegareal avgrensning	 Loddrett mur
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Vegdekkekant
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Kanal og grøft
 RpFormålgrense	 Gang-/sykkelveg	 RpGrense
 Kollektivholdeplass	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Annen veggrunn - grøntareal
		 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



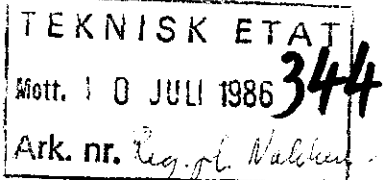
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

ÅLESUND KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR NAKKEN - BREIVIKA

§ 1

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

- I Byggeområder
BV - Villamessig bebyggelse
BN - Naustbebyggelse
I - Industri
- II Trafikkområder
Kjøreveg
Gangveg, fortau
T - Annet trafikkareal
- III Friområder
F - park, turveg, lek

§ 2

Fellesbestemmelser

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.
- b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og farge.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

- f) I vegkryss skal det innenfor frisiktssonene være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovgivningen.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- h) Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 3

Område for villamessig bebyggelse (BV)

- a) Den tomtedeling og husplassering som framgår av reguleringsplanen, skal legges til grunn ved bygningsrådets behandling av søknader om tomteutskillelse og byggetillatelse.
- b) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkel-etasje kan, hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4

Område for naustbebyggelse (BN)

Naustene må kun nyttes til lagring av småbåter og tilhørende utstyr.

§ 5

Industriområde (I)

- a) Bebyggelsen skal nyttes for industribedrift.
- b) Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 etasjer.
- c) Det tillates ikke installasjoner som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.
- d) Bedriften skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Minimum 1 plass pr. 100 m² industri og lager og 1 plass pr. 50 m² kontor.

§ 6

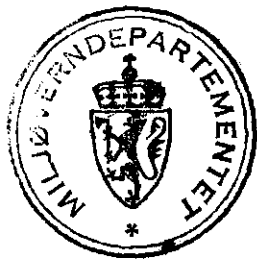
Friområder (F)

- a) Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.
- b) Bygningsrådet kan, etter at friluftsnemnda har avgitt uttalelse, tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 7

Område til småbåthavn (T 2)

Området skal nyttes til fortøyning og opplag av lystbåter.



Stadfestet den 25 JUNI 1986

Etter fullmakt

Jørn Lunde



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE ØST FOR NUPEN,
BREIVIKA I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med begrensingslinje.

§ 2

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til:

- I. Byggeområder for:
Åpen villamessig bebyggelse.
- II. Trafikkområder for:
Biltrafikk.
Gangtrafikk og sykkeltrafikk
og annet trafikkareal.

§ 3

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4

Etter at reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

Bestemmelser for områder for frittliggende småhus-bebyggelse

§ 5

Områdene skal bebygges med frittliggende bolighus i 1 etasje. Underetasjen kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, innredes til beboelsesrom der terrengforholdene tilsier det.

§ 6

Det skal for hvert hus avsettes minst 2 biloppstillingsplasser, hvorav en bør være i garasje eller carport.

TEKNISK ETAT

Mott. 9 DES. 1983

Ark. nr.

§ 7

Felles garasje for to tilstøtende eiendommer tillates oppført i nabogrensen innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 8

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bygningens plassering og utforming.

§ 9

Bygningens form, plassering og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

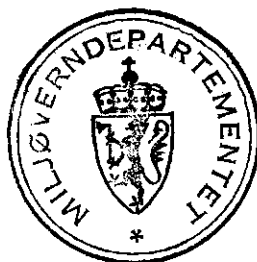
Gjerders høyder, farger og utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 12

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller redusere trafikksikkerheten, jf testbestemmelsene i § 31 i vegloven.



Stadfestet den 27 OKT. 1983
Etter fullmakt Jørn Tori



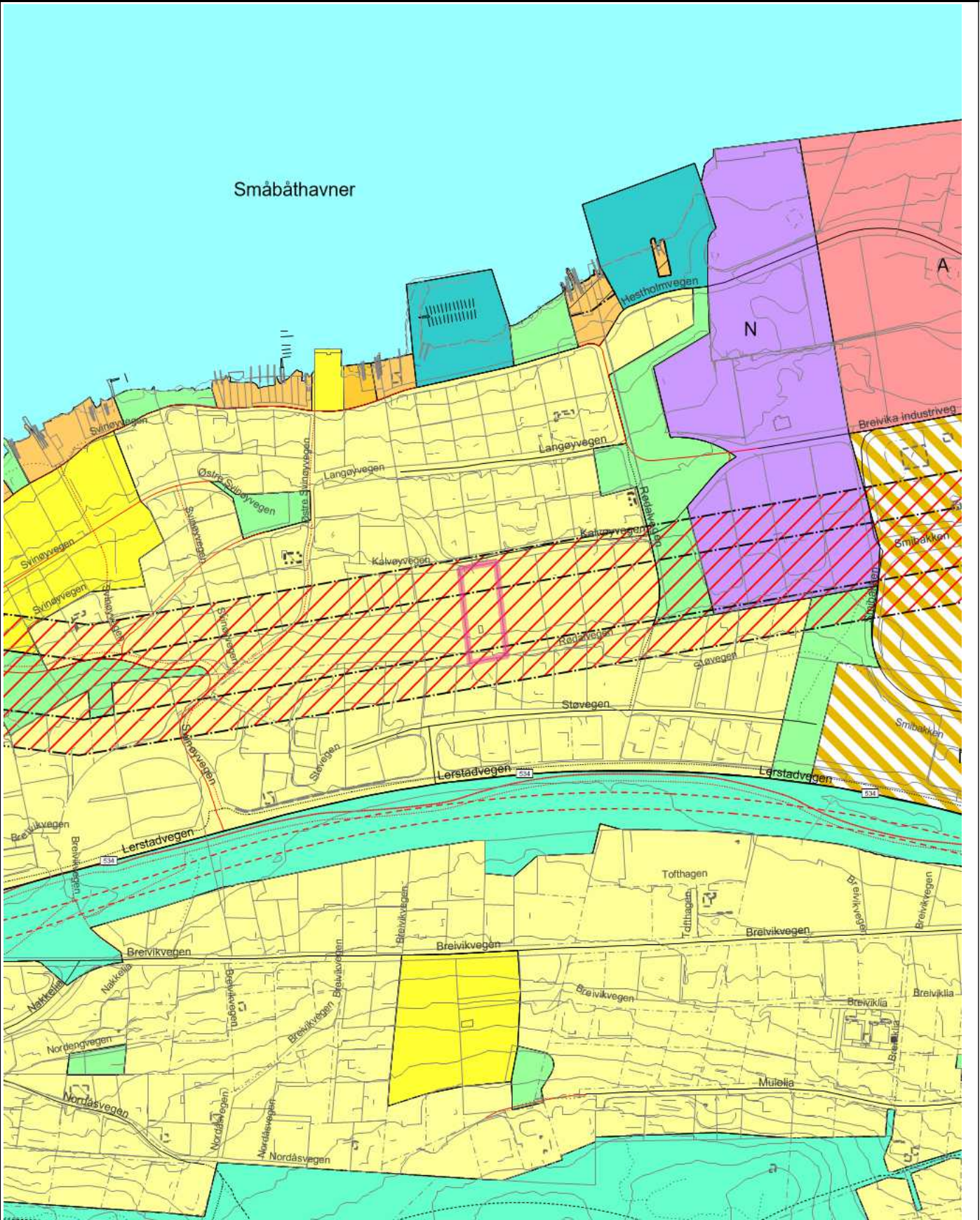
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 916	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kalvøyvegen 10 6014 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn..		Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..		Sti		Vegbom
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	Eiendomsgrense fiktiv		Skjerm		Flytebrygge landgang
	Flytebrygge utligger		Kai- og bryggekant		Frittstående mur
	Loddrett mur		Ruin		Skjerm
	Slipp		Voll		Byggetiltak Ca. angivelse
	Forsenkingskurve Ålesund		Høydekurve 5m Ålesund		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Innsjøkant		KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Bygg godkjent revet
	Byggetiltak Stikningsberegnet		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Fremtidig		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig		Sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Fremtidig		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Bevaring kulturmiljø
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Boligbebyggelse		Fritidsbebyggelse
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsvirksomhet		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Boligbebyggelse		Fritidsbebyggelse		Blågrønnstruktur
	Friområde		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	



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028

ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
		Fritidsbebyggelse
		Hytte
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og umelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

Sikringsoner

Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

H560 Bevaring naturmiljø
 H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingsoner

Nåværende	Framtidig	
		H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
		H720 Båndlegging etter lov om naturvern
		H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
		Automatisk freda kulturminner med sikringsoner

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende	Framtidig	
		Fjernveg - tunnel
		Fjernveg - på bakken
		Fjernveg - bru
		Hovedveg - tunnel
		Hovedveg - på bakken
		Hovedveg - bru
		Samleveg - på bakken
		Adkomstveg - på bakken
		Sykkelveg - på bakken
		Gangveg - på bakken
		Turveg/turdrag - på bakken

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Naturområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende		
	LNF-L	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF	LNF
	LNF	LNF for spredt boligbebyggelse

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende	Framtidig	
		Drikkevann
		Småbåthavn
		Badeplass
		Område for natur, ferdsl, fiske, og friluftsliv
		NFFFA Natur, friluftsliv, ferdsl, fiske, og akvakulturområde
		Kombinerte formål i sjø - trenings- og regattabane

Linjesymboler

	Grense for arealplan
	Grense for arealformål
	Delområdegrense (Bydelsgrense)
	Grense for bestemmelsesområder (markagrense)
	Grense for båndleggingsoner
	Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner
	Grense for sikringsoner

Faresoner

	H310	Ras- og skredfare
	H320	Flomfare
	H370_1	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - Sone I
	H370_2	Høyspenningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone II
	H390	Annenn fare

Bokstavbruk i planen

B	Barnehage	N	Næring (industri/håndverk/lager)
BS	Brannstasjon	PF	Plasskrevende varer
D	Deponi	P	Parkering
F	Forretning	O	Omsorgsenter
G	Gravsted	S	Skole
H	Sykehus	T	Terminal
K	Kontor		

Revisjoner i henhold til planutvalgets vedtak

Revisjon	DATO	SIGN.
Revisjon A	25.02.2016	
Revisjon B	12.09.2016	
Revisjon C	12.12.2016	
Revisjon D	16.02.2017	
Revisjon E	30.08.2021	
Revisjon F	02.05.2023	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	VEDTAKSORGAN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om oppstart av planarbeidet			29.06.2013	
Fastsetting av planprogram	Formannskapet	125/13	28.10.2013	
1.gangs behandling	Formannskapet	082/15	23.06.2015	
1.gangs offentlig ettersyn			01.07. - 02.09.2015	
2.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	021/16	08.03.2016	
2.gangs offentlig ettersyn			16.03. - 04.05.2016	
Begrenset høringsrunde 1			31.08. - 12.09.2016	
3.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	141/16	08.11.2016	
Behandling i bystyre	Bystyret	110/16	24.11.2016	
Begrenset høringsrunde 2			19.12.16. - 06.02.17	
4.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	025/17	28.02.2017	
Egengodkjenning	Bystyret	019/17	08.03.2017	

UTARBEIDET AV:



Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

DATO:	SAKSBEHANDLER:	KONSTRUKTIVT DIGITALISERT/ GRAFISK UTFORMET:
12.06.2015	John H. Fylling	Gordana Begic
Målestokk:	M=1:20 000	Revisjon:
		F

UTM sone 32 / (Eurof69)

Papirkvalitet: Jet Set JS02490 g m2

Oversiktskart



Adresse: Kalvøyvegen 10, 6014 Ålesund
Gnr/Bnr: 1508/50/916/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1994 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 01.04.2025





Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 916	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kalvøyvegen 10 6014 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>● Mast</p> <p>⚑ Flaggstang</p> <p>⚡ Gjerde</p> <p>⚡ Bygningslinje</p> <p>⚡ Taksprang</p> <p>□ Takkant Annen Bygning</p> <p>■ Udefinerte bygg</p> <p>≡ Sluk</p> <p>■ Trapp</p> <p>⚡ Kanal og grøft</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p>• Grensepunkt</p> <p>⚡ Ruin</p> <p>⚡ Loddrett mur</p> <p>⚡ Mønelinje</p> <p>⚡ Trapp inntill bygg</p> <p>⚡ Annet vegareal avgrensning</p> <p>■ Bolig</p> <p>○ Kumlokk</p> <p>■ Skrå forstøtningsmur</p> <p>— Eiendomsteig</p>	<p>• Gatelys (belysningspunkt)</p> <p>⚡ Grenselinje nøyaktig måling</p> <p>⚡ Hekk</p> <p>⚡ Bygningsdelelinje</p> <p>⚡ Takkant</p> <p>⚡ Veranda</p> <p>⚡ Vegdekkekant</p> <p>■ Garasje, carport og uthus</p> <p>■ Veg</p> <p>⚡ Høydekurve 1m Ålesund</p>
---	--	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

⚡ Europa-Riksveg	⚡ Fylkesveg	⚡ Kommunal veg	⚡ Privat veg
⚡ Offentlig gang og sykkelveg	⚡ Kommunal gang og sykkelveg	⚡ Privat gang og sykkelveg	
⚡ Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

Ⓐ VAPåskrift (1:1.000)	♦ Hydrant	○ Kum	⊕ Pumpestasjon	⊙ Renseanlegg
≡ Sandfangskum	■ Slamavskiller	■ Slamavskiller	≡ Sluk	◇ Sluk
⚡ AvløpFelles	⚡ Drensledning	⚡ Overvannsledning	⚡ Spillvannsledning	⚡ Trekkror
⚡ Vannledning	⚡ Datakabel	⚡ Gassledning		

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

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

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 lysstyringsystem 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:

Kalvøyvegen 10, 6014 Ålesund
Gnr. 50, Bnr. 916, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:

313251067

Meglerforetak:

PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler:

Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil:

70 13 23 70 / 974 74 088

E-post:

hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-