PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

# ØVRE SKYTTERHOLMEN 10

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggetegning

Ferdigattest

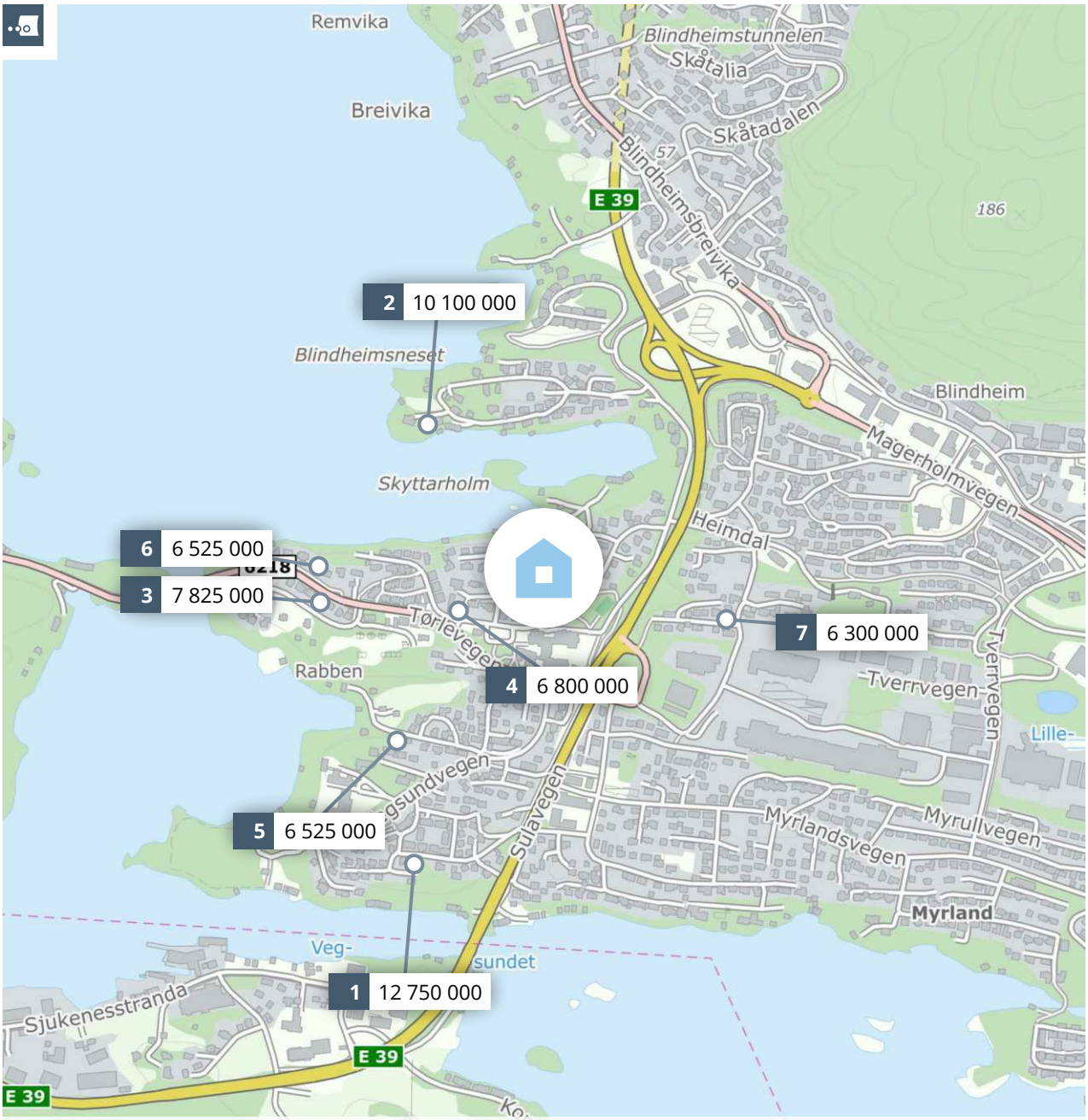
Kart

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ØVRE SKYTTERHOLMEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 12.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Øvre Skytterholmen 10, 6020 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 18 BNR 118 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VEGSUND

Verdivurdert til

**8 750 000**

| - | 8 750 000 | 31 934 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 274 m² | 48 m² | - m² | 35 m² | 322 m² | 67 m² |
| Tomt | | | | | | 810 m² |
| Byggeår | | | | | | 1986 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 6 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Vegsundhaugen 25<br>300 m² 2013 864 m² 5 sov | 19.01.2022 | 12 900 000 | **12 750 000** | 0 | 12 750 000 | **42 500** |
| 2 Blindheimsneset 21<br>259 m² 1983 914 m² 3 sov | 23.06.2023 | 12 000 000 | **10 100 000** | 0 | 10 100 000 | **38 996** |
| 3 Midtre Vegsundrabben 8<br>223 m² 1995 904 m² 4 sov | 27.11.2024 | 7 950 000 | **7 825 000** | 0 | 7 825 000 | **35 090** |
| 4 Øvre Skytterholmen 68<br>270 m² 1985 540 m² 5 sov | 24.11.2021 | 6 600 000 | **6 800 000** | 0 | 6 800 000 | **25 185** |
| 5 Rabbevågen 11<br>243 m² 1990 1 338 m² 3 sov | 10.06.2025 | 6 690 000 | **6 525 000** | 0 | 6 525 000 | **26 852** |
| 6 Tørlevegen 94<br>205 m² 1966 1 277 m² 5 sov | 21.08.2023 | 6 990 000 | **6 525 000** | 0 | 6 525 000 | **31 829** |
| 7 Storevatnet 2<br>177 m² 2010 535 m² 4 sov | 08.03.2024 | 6 500 000 | **6 300 000** | 0 | 6 300 000 | **35 593** |

Pen og velholdt arkitekttegnet enebolig med utleiedel på særdeles pent opparbeidet utsiktstomt.
Dobbel garasje. Leikehytte. Gode solforhold og flotte uteplasser.

Innhold
Loft: 2 soverom, bad, loftstue, gang, kott.
Etasje: Toalettrom, 2 soverom, entré, bod, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, stue, bad, kjølerom.
Kjeller: Gang, hobbyrom, 2 boder, entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom.
Balkong og terrasse. Garasje. Sportsbod.

Boligen går over tre etasjer og er beliggende på en romslig utsiktstomt. Den er jevnlig vedlikeholdt og holder god standard. Det er egen godkjent utleiedel i kjelleretasje. Boligen kan skimte med pene opparbeidede uteområder med fantastisk utsikt. Det er montert vedovn på stue, og det balansert ventilasjon. Det er totalt 6 soverom i boligen. Det er 2 soverom i hver etasje. 4 soverom i hoveddelen og 2 soverom i utleiedelen. Det er etablert en dekorativ hagedam i hagen som er utstyrt med vannpumpe, UV filter og belysning. Parkering gjøres enkelt i innkjørsel til eiendommen, og i dobbel garasje.

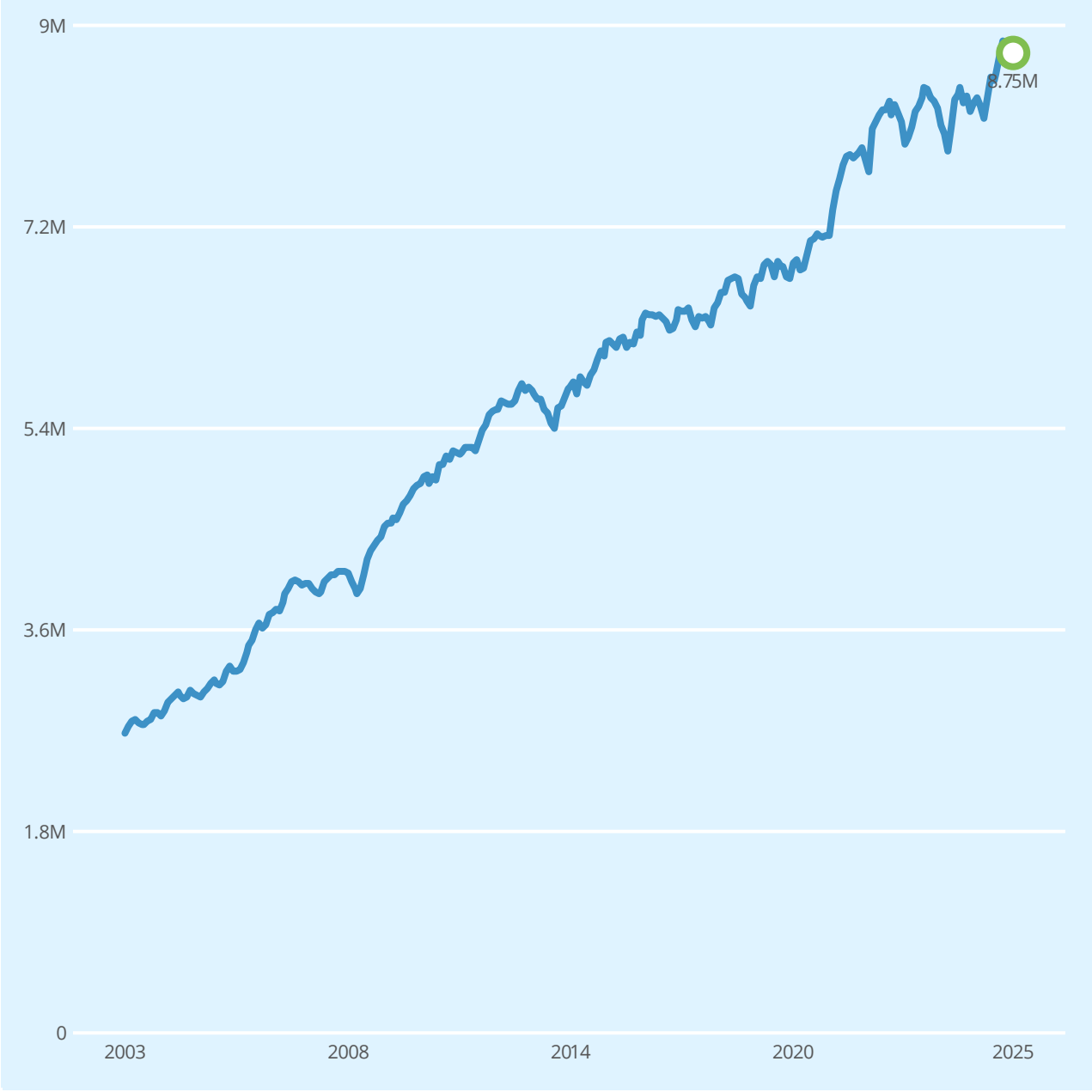
Alt i alt en flott enebolig med romslig hoveddel og med utleiedel som gir god ekstra skattefri inntekt.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2

3 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

# Eneboliger til salgs i 6020 ÅLESUND nå

**3**
eneboliger til salgs

9.8M
9.5M
**9 263 000** Prisantydning i snitt
8.9M
8.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**46**
dager

# Eneboliger solgt i 6020 ÅLESUND siste 9 mnd

**11**
eneboliger solgt

5.8M
5.6M
**5 341 000** Prisantydning i snitt
5.2M
**5 173 000** Salgspris i snitt
5.0M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
**80**
dager

for 3.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**31 934** Øvre Skytterholmen 10
Totalpris 8 750 000

**27 078** ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

**23 243** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Skytterholmen 10 , 6020 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 18, bnr. 118

**Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 274 m²**



**Befaringsdato:** 14.07.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1050 **Referansenummer:** OQ7594

**Autorisert foretak:** Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52505527

Norconsult

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.




**Rapportansvarlig**

Nils Strand

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### 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.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

**Enebolig - Byggeår: 1986**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eier opplyser at taktekking både på bolig og garasje er sist vasket og impregnert i 2022.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftsetasjen er innredet med soverom, bad og loftsstue.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt montert på vaskerom og soverom i hovedetasje.
Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller og malt hovedytterdør med glassfelt og sidefelt på begge sider av ytterdør i hovedetasje.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre på stue i kjeller og hovedetasje.

Terrasse mot nord og vest oppført med bærende konstruksjoner av impregnert tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående malt kledning og malt håndrekke i tre.

Balkong i 2.etasje mot øst oppført med bærende konstruksjoner av impregnert tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende tett kledning og malt håndrekke i tre.

Det er utvendig trapp i betong mot øst og vest.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet.
Eier opplyser at alle yttervegger i kjelleretasje er kledd med fuktighetsbestandige veggplater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Det er parkettgulv på stue i 1.etasje, resterende gulv har laminatgulv.

Eier opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv på soverom i 1 og 2.etasje og loftsstue i 2018, laminatgulv på kjøkken, gang og øvrige rom er fra år 2000.

Plasstøpt gulv på grunn, flytende gulv i nordre del av kjelleretasje og etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble på befaringsdato gjennomført nivellering av gulv uten funn av avvik.
Gulv ble stedvis nivellert på stue, soverom, gang og loftsstue med referansepunkt ved yttervegg mot vest.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling datert 22.04.2014 og målinger ligger under grenseverdier.

Målte verdier:

Stue/kjøkken: 14Bq/m3
Soverom mot nord: 15Bq/m3
Soverom mot nord/øst: 12Bq/m3

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

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

Boligen har malt tretrapp med teppe i trappetrinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er skyvedør mellom gang og stue i 1.etasje.
Det er dør med glassfelt mellom vindfang og gang i 1.etasje.

Eier opplyser at alle innerdører ble skiftet i 2017 med unntak av innerdører i sokkelleilighet.

VÅTROM Gå til side

Bad loft:

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

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: + 5 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 7 mm pr.meter

Overgang mellom gulv og dørterskel er på 25mm og er fuget tett.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Eier opplyser at det er lagt ny membran og flis i 2008.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Eier opplyser at dusjkabinett er fra 2007.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom 1.etasje:

Byggeforeskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har tapetserte vegger
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: + 25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 11 mm pr.meter

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke ved utslagsvask.
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.

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: + 32 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 16 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone på tilstøtende vegg på stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 13,6 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad/vaskerom kjellerleilighet:

Aktuell byggeforskrift er fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malt panel og betong.
Taket er malt.

I våtsone er det malt betong og panel på vegg.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +7mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +3mm pr. meter.

Eier opplyser at det er lagt ny membran og flis i 2008.

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Eier opplyser at det er lagt ny membran og tettesjikt på gulv i 2008

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Gulvstående toalett er opplyst av eier til å være skiftet i 2021.

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende rom ved innredning og toalett er annet våtrom, vegger ved dusjsone er yttervegg og betongvegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken kjellerleilighet:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er opplyst av eier at benkeplate ble skiftet i 2008.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er fryseskap, kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etasje med flis på gulv, tapet på vegg, servant, speil og gulvmontert toalett.
Eier opplyser at det ble montert nye fliser og gulvstående toalett i 2018.
Toalettrommet er tilkoblet balansert ventilasjon og har avtrekk via takventil.

Kjølerom 1.etasje:
Vegger er av malte plater, vinylbelegg på gulv.
Kjøleromsaggregat av typen Norcool CU-450 Eco.
Aggregat er opplyst av eier til å være fra 2024.
Under befaring er det ikke funnet avvik i konstruksjonen. Det er likevell anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Teknisk rom med vinylbelegg på gulv, tapetserte plater på vegg og panel i tak.
Det er montert varmtvannstank og sluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber, det er lagt opp

# Beskrivelse av eiendommen

rør i rør i forbindelse med etablering av bad i 1.etasje.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Stakeluker for avløp er lokalisert på soverom og gang i kjelleretasje.

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat for balansert ventilasjon er lokalisert på kott på loft.
Aggregat av typen Flexit UNI 3 er opplyst av eier til å være fra 2014.

Varmtvannstanken til kjellerleilighet er på 194 liter og er lokalisert i bod i kjellerleilighet.
Varmtvannstank er fra produsenten OZO og er fra 2022

Varmtvannstanken er på 281 liter og er lokalisert på rom ved ved hobbyrom i kjeller.
Varmtvannstank er fra produsenten OZO og er fra 2024

Det er etablert en hagedam som er utstyrt med vannpumpe, UV filter og belysning.
Strømtilførsel er nedgravd under bakkenivå og sikringer for vannpumpe, UV filter og belysning er lokalisert i utvendig bod mot nordvest.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på hobbyrom i kjeller og i gang i kjellerleilighet.
Skjult og åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere er montert i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser at det er byggegrunn av utsprengt fjell.
Dreneringen er fra 1986.

Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rør under bakkenivå.
Det er ikke registrert synlig fuktsikring som knotteplast eller liknende rundt boligen.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er forstøtningsmur i betong mot øst.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986.
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, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger for bolig datert 18.10.1985, ferdigattest er gitt 16.01.1990.
Byggemeldte tegning for sokkelleilighet datert 19.03.1986, ferdigattest er gitt 12.08.1991.

**Garasje**

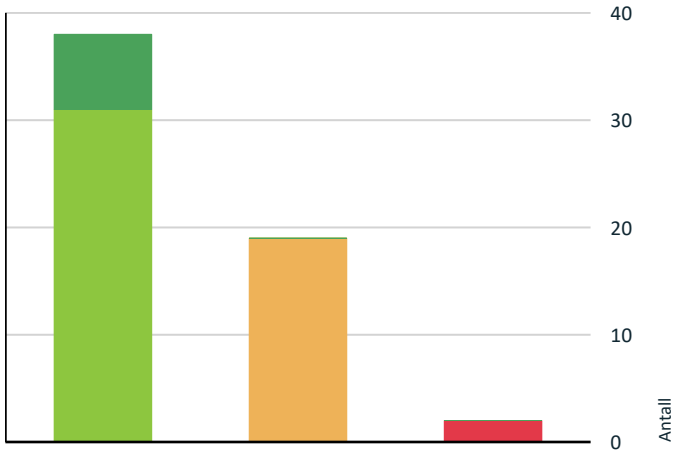
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger datert 29.02.2000.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

# Sammendrag av boligens tilstand

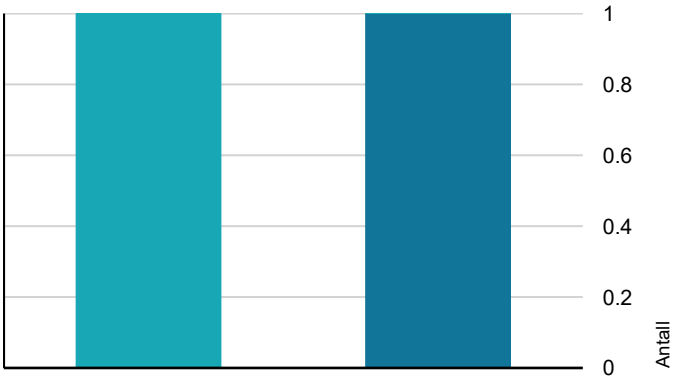
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvinkel er opplyst i byggemeldte tegninger til å være 41grader. Ved ru takoverflate er det krav til sikring av nedfall fra tak ved takvinkel over 27grader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp mot øst.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Utvendig > Balkongskyvedører** Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongskyvedører både i kjeller og hovedetasje oppleves som tunge å åpne/lukke.

**Utvendig > Balkongdører** Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør på soverom i hovedetasje kniper i karm.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på terrasse mot nord og vest er målt til å ha en høyde på 93cm.

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk i trapp er målt til 12cm.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

Eier opplyser at ved bruk av bad i 1.etasje hører man en knettelyd i gulv på spisestue ved inngang fra hall/kjøkken.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Rekkverk som er montert på forstøtningsmur er målt til 52cm
Det er registrert sprekk i forstøtningsmur mot øst, ifølge eier så har sprekk i forstøtningsmur vært stabil i flere år.

**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 > Loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

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

**Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er avvik:

Det er påvist bom i fliser rundt sluk.
Det er registrert sprekk i flis ved sluk.

Overgang mellom gulv og dørterskel har manglende fuge.

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt et samlet fall på 32 mm fra dørterskel til sluk, med lokalt fall i dusjsone på 12 mm.
Døråpningen har kun en terskelhøyde på 4 mm, noe som gir begrenset høydeforskjell mellom baderomsgulv og tilstøtende rom.

**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtsone har overflater av malt betong og panel, som ikke tilfredsstiller krav til vanntett utførelse i våtsone. Materialene er ikke egnet for jevnlig vannbelastning, og det foreligger derfor økt risiko for fuktskader over tid.

**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > 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.

**Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Det er avvik:

Det er kun lokalt fall til sluk, eventuelt lekkasjevann fra varmtvannsbereder vil derfor kunne gå ut i tilstøtende rom før det går til sluk.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1986

**Kommentar**
Byggeåret er basert på informasjon i ferdigattest.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2011 | Modernisering | Nytt kjøkken i hovedetasje. |
| 2012 | Modernisering | Montasje av nytt kjølerom i hovedetasje. |
| 2014 | Modernisering | Montasje av stigetrinn og feieplattform på tak. |
| 2017 | Modernisering | Montasje av nye innerdører. |
| 2018 | Modernisering | Montasje av nytt laminatgulv på soverom. |
| 2018 | Modernisering | Renovering av bad i hovedetasje. |
| 2019 | Modernisering | Montasje av ny kjøkkenventilator på kjøkken i hovedetasje. |
| 2021 | Modernisering | Nytt gulvstående toalett i kjellerleilighet. |
| 2022 | Modernisering | Ny varmtvannstank til kjellerlelighet. |
| 2024 | Modernisering | Ny varmtvannstank hovedetasje og loft. |
| 2024 | Modernisering | Nytt kjøleromsaggregat til kjølerom i hovedetasje. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Eier opplyser at taktekking både på bolig og garasje er sist vasket og impregnert i 2022.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

### TG 3 Nedløp og beslag

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

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

# Tilstandsrapport

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.

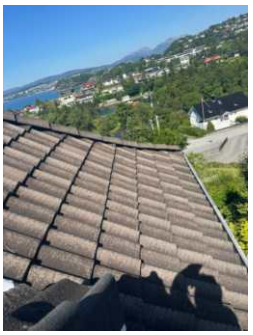
**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvinkel er opplyst i byggemeldte tegninger til å være 41grader. Ved ru takoverflate er det krav til sikring av nedfall fra tak ved takvinkel over 27grader.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**


Tak mot øst uten snøfangere.


Tak mot øst uten snøfangere.

## TG 1 Veggkonstruksjon

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

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftsetasjen er innredet med soverom, bad og loftsstue.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

## TG 1 Hovedinngangsdører

Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller og malt hovedytterdør med glassfelt og sidefelt på begge sider av ytterdør i hovedetasje.

## TG 2 Balkongskyvedører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre på stue i kjeller og hovedetasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongskyvedører både i kjeller og hovedetasje oppleves som tunge å åpne/lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Alternativ til løsning for utbedring av dør kan være å smøre skinner.

## TG 2 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt montert på vaskerom og soverom i hovedetasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør på soverom i hovedetasje kniper i karm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å justere balkongdør på soverom i hovedetasje slik dørblad ikke kniper i karm.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot nord og vest oppført med bærende konstruksjoner av impregnert tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående malt kledning og malt håndrekke i tre.

Balkong i 2.etasje mot øst oppført med bærende konstruksjoner av impregnert tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende tett kledning og malt håndrekke i tre.

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

Rekkverk på terrasse mot nord og vest er målt til å ha en høyde på 93cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til høyde på rekkverk.



Rekkverk på terrasse mot nord og vest.

## TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp i betong mot øst og vest.

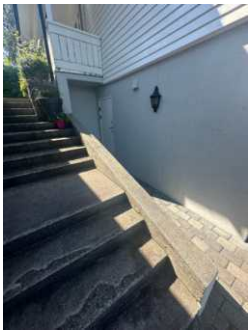
**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp mot øst.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Manglende rekkverk i utvendig trapp mot øst.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet.
Eier opplyser at alle yttervegger i kjelleretasje er kledd med fuktighetsbestandige veggplater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Det er parkettgulv på stue i 1.etasje, resterende gulv har laminatgulv.

Eier opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv på soverom i 1 og 2.etasje og loftsstue i 2018, laminatgulv på kjøkken, gang og øvrige rom er fra år 2000.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt gulv på grunn, flytende gulv i nordre del av kjelleretasje og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble på befaringsdato gjennomført nivellering av gulv uten funn av avvik.

Gulv ble stedvis nivellert på stue, soverom, gang og loftsstue med referansepunkt ved yttervegg mot vest.

### TG 0 Radon

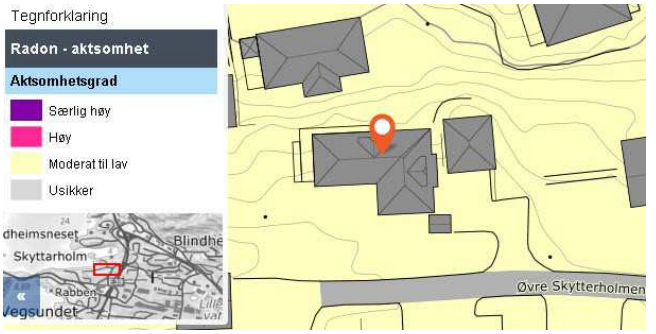
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling datert 22.04.2014 og målinger ligger under grenseverdier.

Målte verdier:

Stue/kjøkken: 14Bq/m3
Soverom mot nord: 15Bq/m3
Soverom mot nord/øst: 12Bq/m3

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

# Tilstandsrapport




Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Kilde: Norges Geologiske Undersøkelse

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke er lokalisert i kjeller.

Vedovn er montert på stue i 1.etasje.



Sotluke med ildfast plate på gulv

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trappetrinn.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

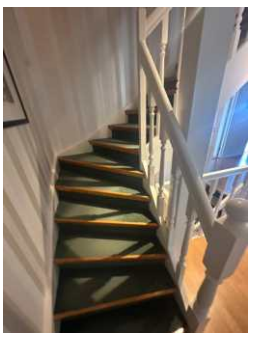
Åpninger i rekkverk i trapp er målt til 12cm.

**Konsekvens/tiltak**
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er anbefalt å redusere åpninger i rekkverk til maksimalt 10cm.



Åpninger i rekkverk i trapp er målt til 12cm



Manglende håndløper i trappeløp

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er skyvedør mellom gang og stue i 1.etasje.
Det er dør med glassfelt mellom vindfang og gang i 1.etasje.

Eier opplyser at alle innerdører ble skiftet i 2017 med unntak av innerdører i sokkelleilighet.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

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

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

### LOFT > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet.
Taket har himlingsplater.

### LOFT > 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: + 5 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 7 mm pr.meter

Overgang mellom gulv og dørterskel er på 25mm og er fuget tett.

Ifølge eier så ble det lagt nye fliser på bad i 2008.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

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

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

### LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Eier opplyser at det er lagt ny membran og flis i 2008.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• 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.



Sluk uten synling membran ved klemring.

LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Eier opplyser at dusjkabinett er fra 2007, resterende sanitærutstyr er opplyst til å være fra byggeår.

LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone på tilstøtende soverom.

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

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



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

ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

Byggeforeskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har tapetserte vegger

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: + 25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 11 mm pr.meter

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er påvist bom i fliser rundt sluk.
Det er registrert sprekk i flis ved sluk.

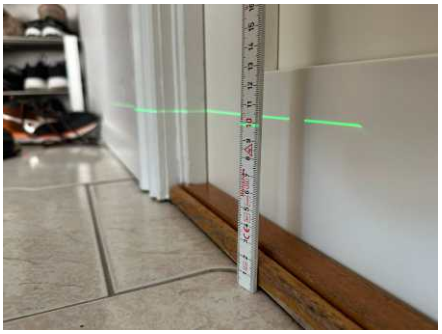
Overgang mellom gulv og dørterskel har manglende fuge.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det er anbefalt ytterligere undersøkelser og utbedring av skadet flis må påregnes.
Overgang mellom gluv og dørterskel er anbefalt å fuge tett.


Sprekk i flis ved sluk


Overgang mellom gulv og terskel på balkongdør med manglende fuge.


Overgang mellom gulv og terskel på innerdør med manglende fuge.

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk med manglende membran ved klemring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

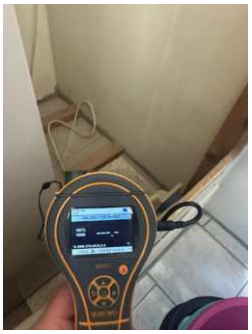
## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke ved utslagsvask.

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



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

ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

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: + 32 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 16 mm pr.meter.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er målt et samlet fall på 32 mm fra dørterskel til sluk, med lokalt fall i dusjsone på 12 mm.
Døråpningen har kun en terskelhøyde på 4 mm, noe som gir begrenset høydeforskjell mellom baderomsgulv og tilstøtende rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å oppnå tilfredsstillende høydeforskjell og sikre mot vannlekkasje til tilstøtende rom er det anbefalt tiltak som heving av terskel eller etablering av oppkant ved døråpningen.

TEK 17 stiller krav til at det skal være en terskel på minimum 15mm høyde, konsekvens ved å ha en terskel på 4mm vil være at evt. lekkasjevann vil gå ut i tilstøtende rom før det går til sluk.

# Tilstandsrapport



Terskel ved dør er målt til å ha en høyde på 4mm.

ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l



Plastsluk med synlig membran ved klemring.

ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt bak dusjsone på tilstøtende vegg på stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 13,6 vektprosent.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

# Tilstandsrapport

0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 13,6 vekt%

KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

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

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt panel og betong.
Taket er malt.

I våtsone er det malt betong og panel på vegg.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtsone har overflater av malt betong og panel, som ikke tilfredsstiller krav til vanntett utførelse i våtsone. Materialene er ikke egnet for jevnlig vannbelastning, og det foreligger derfor økt risiko for fuktskader over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales etablering av godkjente, fuktsikre overflater i henhold til våtromsnormen, eksempelvis ved påføring av membran og montering av fliser eller plater godkjent for våtsone.



Overflater på vegg med uegnede materialer i våtsone.

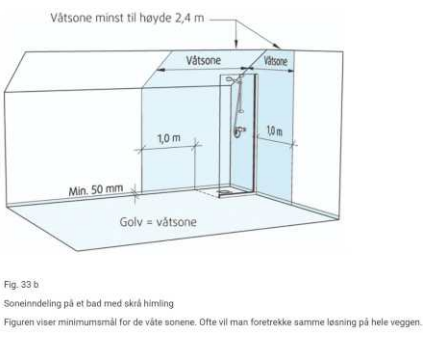



Fig. 33 b
Soneinndeling på et bad med skrå himling
Figuren viser minimumsmål for de våte sonene. Ofte vil man foretrekke samme løsning på hele veggen.

Illustrasjon våtsone.
Kilde: Sintef Byggforsk

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +7mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +3mm pr. meter.

Eier opplyser at det er lagt ny membran og flis i 2008.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Eier opplyser at det er lagt ny membran og tettesjikt på gulv i 2008

**Årstall:** 2008 **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.

**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.



Plastsluk uten synlig membran ved klemring.

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Gulvstående toalett er opplyst av eier til å være skiftet i 2021.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende rom ved innredning og toalett er annet våtrom, vegger ved dusjsone er yttervegg og betongvegg.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er fryseskap, kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn.

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

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er opplyst av eier at benkeplate ble skiftet i 2008.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrom med flis på gulv, tapet på vegg, servant, speil og gulvmontert toalett.

Eier opplyser at det ble montert nye fliser og gulvstående toalett i 2018.

Toalettrommet er tilkoblet balansert ventilasjon og har avtrekk via takventil.

## ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegger er av malte plater, vinylbelegg på gulv.

Under befaring er det ikke funnet avvik i konstruksjonen. Det er likevell anbefalt med ytterligere undersøkelser.

## ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat av typen Norcool CU-450 Eco.

Aggregat er opplyst av eier til å være fra 2024.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## KJELLER > TEKNISK ROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom med vinylbelegg på gulv, tapetserte plater på vegg og panel i tak.
Det er montert varmtvannstank og sluk i gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er kun lokalt fall til sluk, eventuelt lekkasjevann fra varmtvannsbereder vil derfor kunne gå ut i tilstøtende rom før det går til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er anbefalt å etablere vannstoppsystem for varmtvannstank.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber, det er lagt opp rør i rør i forbindelse med etablering av bad i 1.etasje.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Eier opplyser at ved bruk av bad i 1.etasje hører man en knettelyd i gulv på spisestue ved inngang fra hall/kjøkken.

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

Ytterlige undersøkelser er anbefalt for å avklare årsaken til knettelyd i vannrør.

# Tilstandsrapport



Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluker for avløp er lokalisert på soverom og gang i kjelleretasje.

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

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat for balansert ventilasjon er lokalisert på kott på loft.

Aggregat av typen Flexit UNI 3 er opplyst av eier til å være fra 2014.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier



Balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert i kott på loft.

## TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken til kjellerleilighet er på 194 liter og er lokalisert i bod i kjellerleilighet.
Varmtvannstank er fra produsenten OZO og er fra 2022

Varmtvannstanken er på 281 liter og er lokalisert på rom ved ved hobbyrom i kjeller.
Varmtvannstank er fra produsenten OZO og er fra 2024

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

Det er etablert en hagedam som er utstyrt med vannpumpe, UV filter og belysning.

Strømtilførsel er nedgravd under bakkenivå og sikringer for vannpumpe, UV filter og belysning er lokalisert i utvendig bod mot nordvest.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer plassert på hobbyrom i kjeller og i gang i kjellerleilighet.
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.
   **1986**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Montasje av avtrekksvifte på bad i kjellerleilighet.**
   **Montasje av utvendige spotter og pumpe til dam.**
   **Montasje av 2stk påforinger i takbokser i kjellerleilighet.**
   **Rettelse av avvik funnet i forbindelse med EL-kontroll av det elektriske anlegget.**
   **Etablering av nytt bad i 1.etasje.**
   **Feilsøking av termostat til varme.**
   **Ny kurs til varmtvannstank.**
   **Montasje av AMS måler**

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

**Generell kommentar**

EL kontroll av det elektriske anlegget er sist gjennomført i 2017.



Sikringsskap for kjellerleilighet lokalisert i gang i kjellerleilighet.



Sikringsskap lokalisert på hobbyrom i kjeller.

## 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 og røykvarslere er montert i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei Brannslukningsapparater er fra 2025**
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



Brannslukningsapparat er montert i alle etasjer.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eier opplyser at det er byggegrunn av utsprengt fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1986.

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

Det er ikke registrert synlig fuktsikring som knotteplast eller liknende rundt boligen.

**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 2 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur i betong mot øst.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Rekkverk som er montert på forstøtningsmur er målt til 52cm
Det er registrert sprekk i forstøtningsmur mot øst, ifølge eier så har sprekk i forstøtningsmur vært stabil i flere år.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må økes til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avdekke årsak til sprekk i forstøtningsmur.

# Tilstandsrapport



Sprekk i forstøtningsmur mot øst.



Sprekk i forstøtningsmur mot øst.



Høyde på rekkverk på forstøtningsmur er målt til 52cm.

## TG 0 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986.
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.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Parkering

**Byggeår**
2001

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasje oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med murer av betong.
- Uisolerte bindingsverksvegger med liggende malt kledning.
- Valmettak med sperrer av tre, belagt med betongtakstein.
- Innlagt strøm.
- 2 stk leddporter med automatisk portåpner.
- Inngangsdør i tre.

Det er registrert sprekk i betonggrunnmur i det nordvestlige hjørnet av garasjen samt sprekker i garasjegulv. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

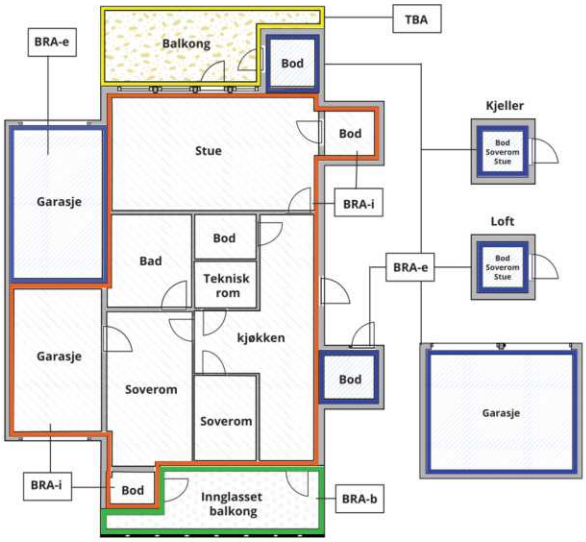
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 36 | | | 36 | 4 | 67 | 103 |
| Etasje | 123 | | | 123 | 31 | | 123 |
| Kjeller | 115 | 8 | | 123 | | | 123 |
| **SUM** | **274** | **8** | | | **35** | **67** | **349** |
| **SUM BRA** | **282** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Soverom, Bad, Soverom 2, Loftstue, Gang, Kott | | |
| Etasje | Toalettrom, Soverom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 2, Stue, Bad, Kjølerom | | |
| Kjeller | Gang, Hobbyrom, Bod, Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Bod 2, Soverom 2, Stue/kjøkken, Teknisk rom | Bod 3 | |

**Kommentar**

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod på 8kvm.

Åpent areal (TBA) omfatter terrasse i 1.etasje mot nord og vest på 31kvm og balkong i 2.etasje mot øst på 4kvm.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) omfatter areal på loft med takhøyde på under 1,90m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Krevende å måle areal på loft grunnet mye skråtak og vinkler som gjorde det vanskelig å måle nøyaktig areal. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Byggemeldte tegninger for bolig datert 18.10.1985, ferdigattest er gitt 16.01.1990.
Byggemeldte tegning for sokkelleilighet datert 19.03.1986, ferdigattest er gitt 12.08.1991.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert nytt gulvtoalett på bad i kjeller.
Montert 2 stk nye varmtvannstanker i kjeller.
Montert nytt kjøleromsaggregat i hovedetasje.
Vasket og impregnert taktekking på både bolig og garasje.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 40 | | 40 | |
| **SUM** | | **40** | | | |
| **SUM BRA** | **40** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje på 40kvm.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Byggemeldte tegninger datert 29.02.2000.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 257 | 25 |
| **Garasje** | 0 | 40 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Enebolig | Oppmålt på befaringsdato.<br><br>S-rom omfatter sportsbod på 8kvm, 2 stk innvendige boder i kjeller på 6kvm og hobbyrom på 11kvm. |
| Garasje | S-rom omfatter garasje på 40kvm |

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.7.2025 | Nils Strand | Takstingeniør |
| | Inge Kjell Skogstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 18 | 118 | | 0 | 809.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Øvre Skytterholmen 10

**Hjemmelshaver**

Skogstad Inge Kjell, Skogstad Randi Elisabeth
Solheim

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende på Vegsund i Ålesund Kommune, kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med plenarealer og asfaltert innkjørsel.

**Tinglyste/andre forhold**

Se grunnboksutskrift.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 0 | 1985 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 16.07.2025 | | Gjennomgått | 124 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 05.01.1990 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Norges Eiendommer | 22.07.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Reguleringsplaner | 22.07.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger | 18.10.1985 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Byggetillatelse | 11.11.1985 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Samsvarserklæring | 22.07.2025 | | Gjennomgått | 10 | Nei |
| Egenerklæring | 28.07.2025 | | Gjennomgått | 5 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.07.2025 | |

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OQ7594

## 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. |
| --- |
| 313251140 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Inge Kjell Skogstad | Randi E Solheim Skogstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Øvre Skytterholmen 10 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ÅLESUND | 6020 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 38

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: TRYG forsikring

Polise/avtalenr.: 6798791

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 313251140

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2003 Lekasje fra sluk bad loft med fukt ned i himling/vegger i hovedetasjen. Gulv bad loft utbedret av Gulvspesialisten. Vesta Forsiking bekreftet at utbedringen med lokal membrantetting rundt golvsluk var fullgod løsning. Vesta Forsikring sjekket fuktverdiene og fant ingen skadelige fuktverdier. 2008 ble det lagt nytt golv bad loft med membran av Smart Flis og Interiør AS. Aas Bygg og montering AS la nytt tak i soverom i 2018 og fant da ingen skader.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering bad hovedetasje.

Arbeid utført av: AS Nordstrand VVS AS

Filer

Dokumentasjon totalrenovering bad hovedetasje..pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Totalrenovering med membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekke i mur N/Ø hjørne til garasje. Sprekker utvendig mur kjellertrapp øst og mur utenfor kjellerinngangen (ikke husveggen). Sprekker i betongplaten gulv garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett maur etc. på gulv i leligheten.

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: Diverse, se vedlegg

Arbeid utført av: Diverse, se vedlegg.

Filer

Øvre Skytterholmen 10.pdf

Document reference: 313251140

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

Beskrivelse: 2017 kontroll av Elsikkerhet Møre AS

Filer

Kontroll Elsikkerhet Møre AS 2017 og samsvarserklæring.pdf

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Takvask og impregnering tak bolig og garfasje,.'.

Arbeid utført av: Malerservice Gasuns i 2022.

Filer

Malerservice Gasuns faktura fra 2022.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet i sokkeletasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest fra Ålesund Kommune av 12.08.19991.

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

Beskrivelse: Målerapport fra Radonlab av stue/kjøkken og soverom nord og soverom Ø/N i leiligheten.

21.1 Radonmåling

År: 2014

Verdi: Radonkons. hhv 14/15/12 i Stue/kjøkken, soverom nord, soverom Ø/N.

Filer

Målerapport fra Radonlab av 22.04.2014.pdf

Document reference: 313251140

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 6 skaderapporter, 1987, 1991,2003,2018,2022 og 2022

Filer

a0YJKF7.pdf | Skade 1987.pdf | Skade 1991.pdf | Skade 2003.pdf | Skaderapoport 14.06.18.pdf | Takstrapport v8-Takst inspection-22648960 (1)-2.pdf

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

Beskrivelse: Avtale Skytterholm av 25.09.87 vedr stripe parallelt mot syd.

Document reference: 313251140

## Tilleggskommentar

Handlaftet lekehus/bod oppført i 1991 ca 5 m. Det kan oppstå "knettelyder" (ca 5 sekuner) i golv spisestue ved inngang fra hall/kjøkken når det brukes vann på bad i hovedetasjen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251140

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Randi Skogstad | 4351d55706b422dcfcd3a a2029d1e47d30c70986 | 28.07.2025 17:25:02 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Inge Skogstad | 98df8434271a4956b6231 d050f1de5e4af086636 | 28.07.2025 17:18:28 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 313251140

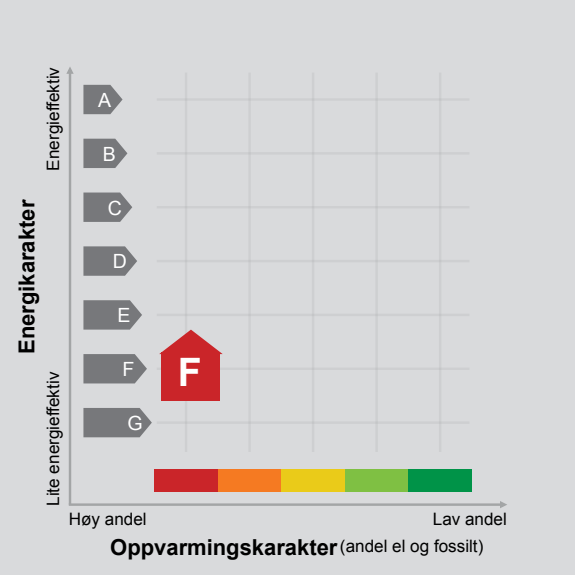

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Øvre Skytterholmen 10 |
| Postnummer | 6020 |
| Sted | ÅLESUND |
| Kommunenavn | Ålesund |
| Gårdsnummer | 18 |
| Bruksnummer | 118 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 10133602 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-154543 |
| Dato | 13.08.2025 |




**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.

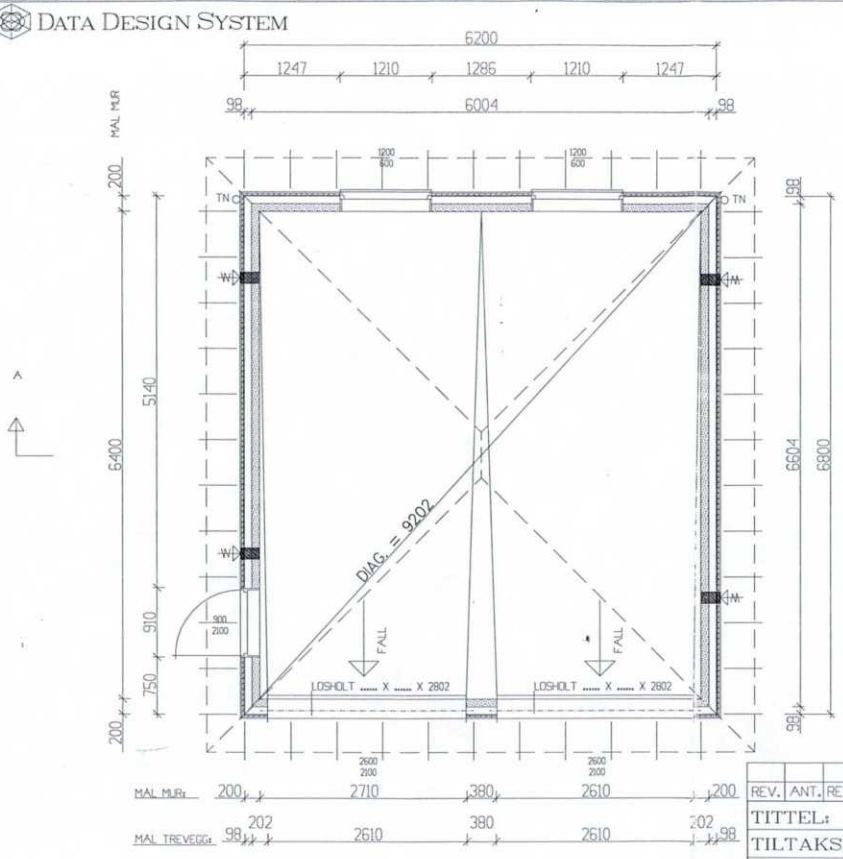
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

DATA DESIGN SYSTEM

D-2




BTA = 43,6 m².
BRA = 39,6 m².

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☑ AVDELINGSSJEFEN
- ☑ SAK NR. 592/00 DATO 060900
- ☐ BREV DAT.

| REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO. | TEGN. |
|---|---|---|---|---|
| TITTEL: | | PLAN GARASJE | MÅL: | 1:50 |
| TILTAKSHAVER: | | Inge Skogstad | DATO: | 29.02.00 |
| BYGGEPLASS: | | Øvre Skytterholmen | TEGN: | hsd |
| ARKITEKT | | LEITE OG HOWDEN a.s LORKENESGT. 1 6002 ALESUND TLF 70102220 | SAK.NR: | 00071 |
| | | | PROSJEKT: | |
| | | Sverre Roald a-s<br>6040 Vigra<br>Tlf: 70189400 Fax: 70189440 | SAKSBEHANDLER: | Snorre Roald |

ROALD HUS 1975-1995 Det Komplette Huset

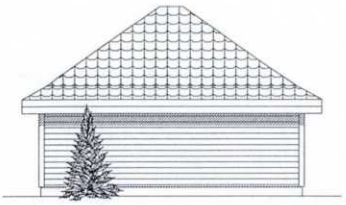
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ROALD HUS A/S IKKE MEDVIRKER I.

DATA DESIGN SYSTEM

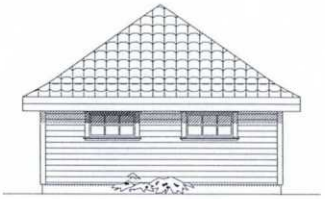
D-1



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

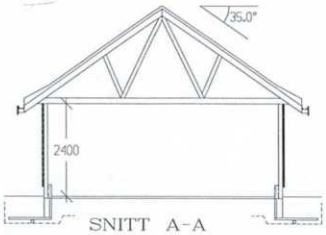


FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 592/00 DATO 06.09.00
BREV DAT.
LVK




SNITT A-A

| REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO. | TEGN. |
|---|---|---|---|---|
| TITTEL: | | FASADER OG SNITT | MÅL: | 1:100 |
| TILTAKSHAVER: | | Inge Skogstad | DATO: | 29.02.00 |
| BYGGEPLASS: | | Øvre Skytterholmen | TEGN: | hsd |
| ARKITEKT | | LEITE OG HOWDEN a.s LORKENESGT. 1 6002 ALESUND TLF 70102220 | SAK.NR: | 00071 |
| | | | PROSJEKT: | |

ROALD HUS 1975-1995
Det Komplette Huset

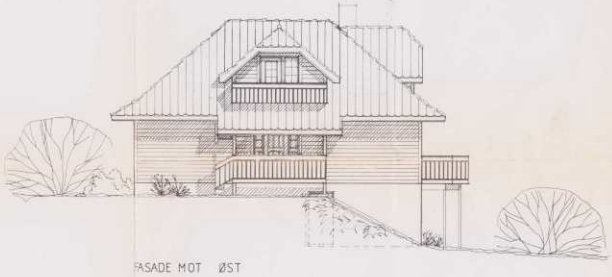
Sverre Roald a-s
6040 Vigra
Tlf: 70189400 Fax: 70189440

SAKSBEHANDLER:
Snorre Roald

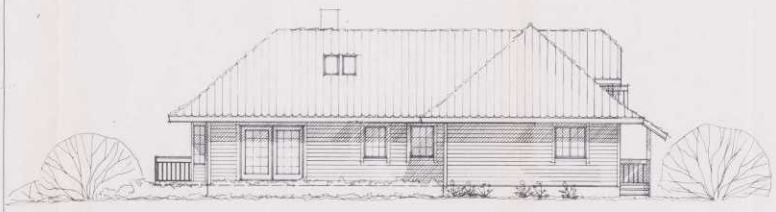
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ROALD HUS A/S IKKE MEDVIRKER I.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



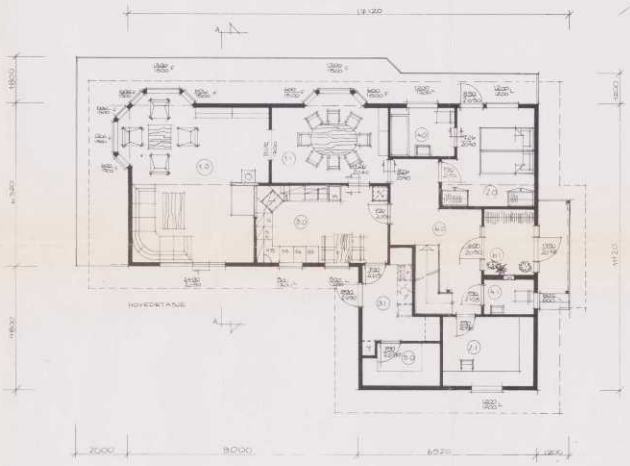
FASADE MOT VEST

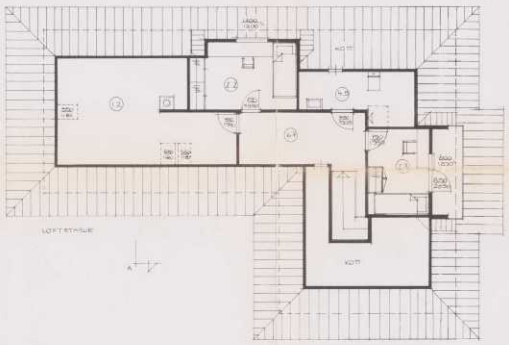
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☐ Sak nr. _____ dat. _____
☒ Brev dat. 16/10-85

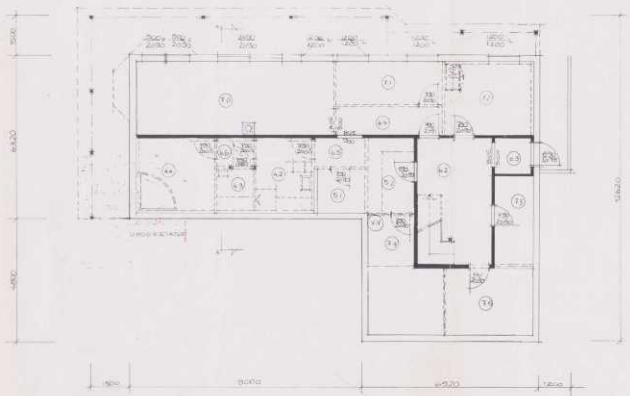
TEKNISK ETAT
Mott. 16 OKT. 1985
Ark. nr. 18/118

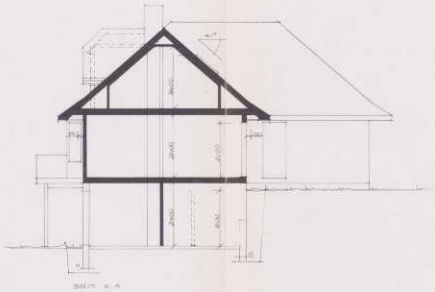
| | | |
|---|---|---|
| ENEBOLIG FOR | INGE SKOGSTAD | |
| FASADER | MAGERHOLM , ÅLESUND | |
| Block Watne | TEGN. Mårtavet Stene | TEGNINGSNR. 468269 |
| | GODKJ. | |
| | MÅL 1:100 | PROSJ. NR. |
| | DATO 21.8.85 | |

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.




| | ROM NR | ROMBETEGNELSE | ROM AREAL | VINDUS AREAL | PRIMÆR AREAL |
|---|---|---|---|---|---|
| HOVEDETASJE | 1.0 | STUE | 32,2 | 9,68 | |
| | 1.1 | SPISESTUE | 13,1 | 3,54 | |
| | 2.0 | SOVEROM | 12,4 | 2,51 | |
| | 2.1 | ARBEIDSROM | 5,5 | 1,42 | |
| | 3.0 | ENTREEN | 15,3 | 2,12 | |
| | 3.1 | GARDEROBEN | 7,3 | 0,0 | |
| | 4.0 | BAD | 4,8 | 1,42 | |
| | 4.1 | WC | 2,6 | 0,34 | |
| | 5.0 | MAT | 4,7 | 0,0 | |
| | 6.0 | HALL | 15,3 | 1,06 | |
| | 6.1 | V.I.P | 5,2 | 0,0 | |
| | | SUM | 122,4 | 22,09 | 137,24 |
| UNDERETASJE | 4.2 | DUSJ/WC | 6,2 | 0,0 | |
| | 4.3 | BADSTU | 2,4 | 0,0 | |
| | 4.4 | SOVEROM | 8,1 | 0,0 | |
| | 5.1 | KLARE | 3,1 | 0,0 | |
| | 5.2 | MAT | 4,3 | 0,0 | |
| | 6.2 | HALL | 4,2 | 0,0 | |
| | 6.3 | BALKONG | 1,8 | 0,0 | |
| | 6.4 | GANG | 4,8 | 0,0 | |
| | 6.5 | GANG | 2,1 | 0,0 | |
| | 6.6 | GANG | 1,5 | 0,0 | |
| | 7.0 | HOBBY | 22,0 | 0,0 | |
| | 7.1 | DUSJ | 4,6 | 0,0 | |
| | 7.2 | SPISE | 3,2 | 0,0 | |
| | 7.3 | TEKNISK | 5,0 | 0,0 | |
| | 7.4 | SNEKKERBOD | 11,9 | 0,0 | |
| | 7.5 | BOD | 8,3 | 0,0 | |
| | | SUM | 111,8 | 0,0 | 18,84 |
| LOFTETASJE | 1.2 | LOFTSSTUE | 24,3 | 1,83 | |
| | 2.2 | SOVEROM | 10,2 | 1,42 | |
| | 2.3 | SOVEROM | 7,5 | 1,75 | |
| | 4.6 | DUSJ/WC | 4,9 | 0,0 | |
| | 6.7 | HALL | 13,5 | 0,0 | |
| | | SUM | 63,4 | 5,0 | 60,30 |
| | | SUM TOTALT | 297,6 | 27,13 | 216,38 |
| | | % VINDUSAREAL | | 12,53 | |

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☐ Sak nr. ____ dat. ____
☒ Brev dat. 14/10-85

TEKNISK ETAT
Mott. 16 OKT. 1985
Ark. nr. 18/118

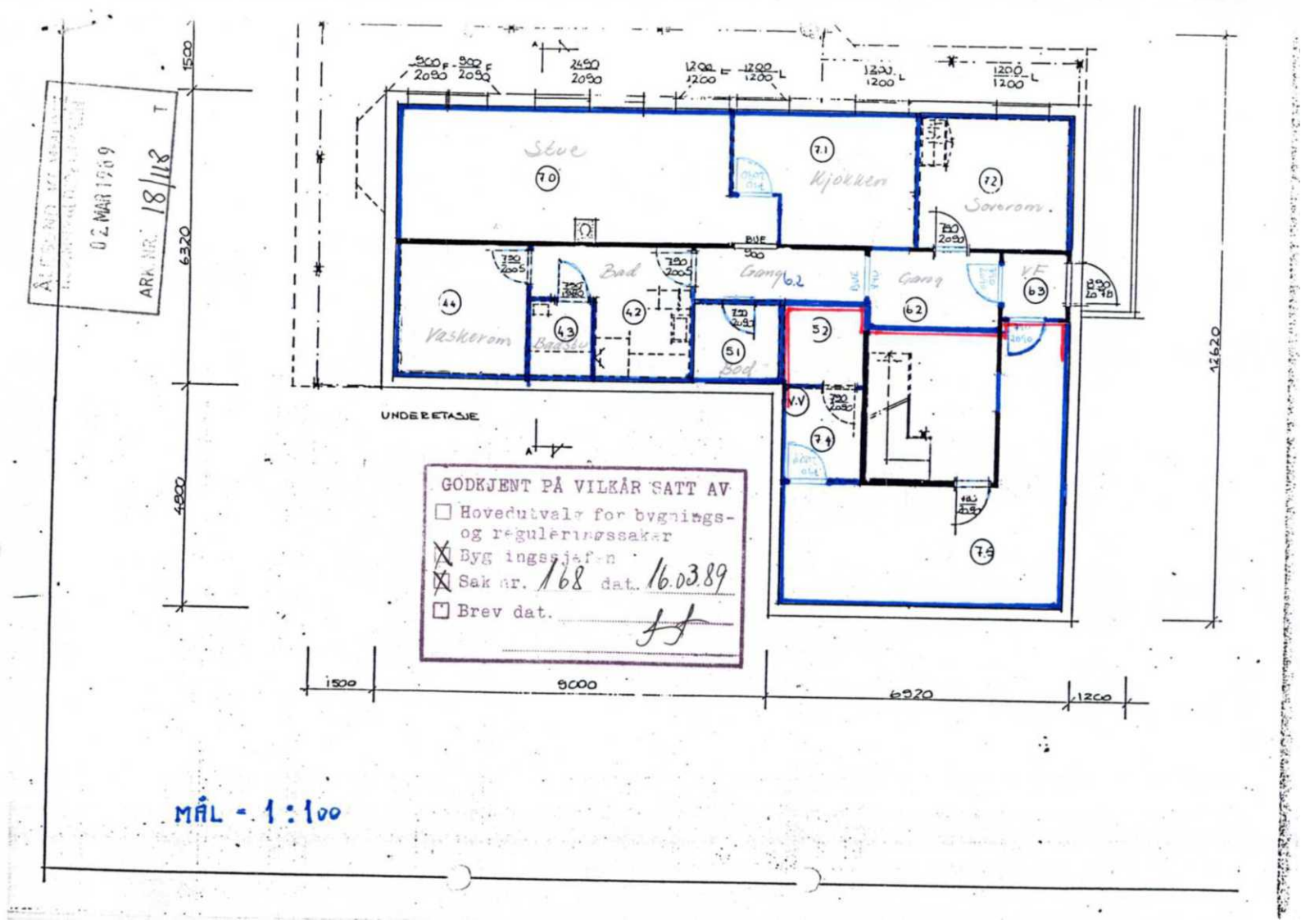
BRA: 373 m²

6.32
4.90
1.12

| | |
|---|---|
| ENEBOLIG FOR | INGE SKOGSTAD |
| PLANER/SNITT | MAGERHOLM, ÅLESUND |
| TEGN Magdalena Rimo / GODKJ | TEGNINGSNR 468268 |
| MÅL 1:100 | PROSJ NR |
| DATO 21.8.85 | |

Block Watne

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.


02 MAR 1989
ARK.NR. 18/118
Stue
Kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Vaskerom
Bod
V.F
UNDERETASJE
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
Byg ingssjef-n
Sak nr. 168 dat. 16.03.89
Brev dat.
1500
9000
6920
1200
12620
6320
4800
MÅL - 1:100

(Kommune)

Ålesund

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Block Watne Hus A/S
Boks 396,
6001 Ålesund

Byggherre (navn, adresse)

Inge Skogstad
Skytterholmen,
6012 Ålesund

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 18 | 118 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Deres søknad** | Dato 30/8-85 | | |
| **Arbeidets art** | Nybygg | | |
| **Byggets art** | Boligbygg | | |
| **Behandling/ vedtak** | Saksbeh: Peter Kjelsvik | Vedtak dato 1/10-85 | Saksnr. Del. 593/85 |

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

NB. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 14/11-86.
Ferdigattest gitt under henvisning til brev fra byggherren datert 5/1-90.

## UNDERSKRIFT

| Sted | Dato | Sign. / Stempel | |
|---|---|---|---|
| Ålesund | 16/1-90 | Kjell Fjærtoft<br>bygn.sjef | Arnvid Godøy<br>avd.ing. |

**KOPI SENDT**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| [x] ansvarshavende | Leif Paulsen c/o Block Watne Hus A/S | |
| [ ] andre | | |
| | | |
| | | |

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

ÅLESUND

# Ferdigattest

**etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1**

Anmelder (navn, adresse)

Inge Skogstad
Skytterholmen'
6012 Ålesund

Byggherre (navn, adresse)

Inge Skogstad
Skytterholmen'
6012 Ålesund

**Ferdigattest er gitt for**

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 18 | 118 | | |

**Spesifikasjon**

| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art |
|---|---|---|
| 28/2.89 | Innredning av sokkelleilighet i boligbygg. | |

| Behandling/vedtak | Vedtak dato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Saksbeh: Arnvid Godøy | 16/3-89 | Del.168/89 |

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

NB. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 25/7-91.

**Underskrift**

| Sted | Stempel/underskrift |
|---|---|
| Ålesund | Lars Vartdal, avd.sjef — Arnvid Godøy, avd.ing. |
| Dato | |
| 12/8-91. | |

**Kopi sendt til**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| [x] ansvarshavende | Inge Skogstad | |
| [ ] andre | | |
| | | |
| | | |

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Ålesund kommune

Roaldhus As
Ragnhild Moe
Gjøsund Nørestranda 45
6040 VIGRA

| Deres referanse: | Vår referanse: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 23/13452, 23/130599 | L45 18/118 | 19.10.2023 |

# Gbnr. 18/118 - Ferdigattest - Øvre Skytterholmen 10 - Ferdigattest garasje

| | |
|---|---|
| Tiltak: | Ferdigattest garasje |
| Byggested: | Gbnr. 18 / 118 Øvre Skytterholmen 10 |
| Tiltakshaver: | Inge Skogstad |
| Søknad komplett: | 16.10.2023 |
| Byggetillatelse: | Delegert saksnummer 592/00, datert 06.07.2000 |
| Bygningsnummer: | 19990680 |

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
Emma Molnes
Juridisk rådgiver
Byggesak og oppmåling

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Ålesund kommune

# Ledningskart

| Eiendom: | Gnr: 18 | Bnr: 118 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Øvre Skytterholmen 10<br>6020 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:500



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Privatveg gatenavn. | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Grensepunkt | Grenselinje nøyaktig måling | Flaggstang |
| Hekk | Gjerde | Loddrett mur |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Takkant Annen Bygning |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Sti |
| Takoverbygg | Udefinerte bygg | Bolig |
| Fiskeri og landbruk | Garasje, carport og uthus | Veg |
| Høydekurve 1m Ålesund | Eiendomsteig | |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg |
| Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk |
| AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør |
| 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

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

Ålesund kommune

# VEGADKOMST

| Eiendom: | Gnr: 18 | Bnr: 118 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Øvre Skytterholmen 10<br>6020 ÅLESUND | | | |
| Adkomst: | Har adresse knyttet til privat og offentlig veg. | | | |

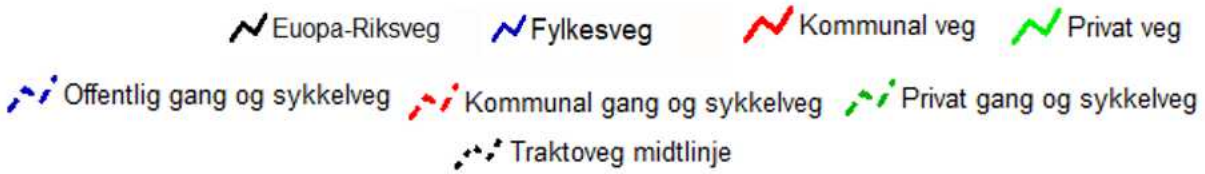
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Gjerde
- Slipp
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Flytebrygge
- Havflate
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Hekk
- Kai- og bryggekant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kystkontur
- Bolig
- Næring og carport
- Kai og brygge
- Gangveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Veg
- Trapp

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

# Situasjonskart

| Eiendom: | Gnr: 18 | Bnr: 118 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Øvre Skytterholmen 10<br>6020 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

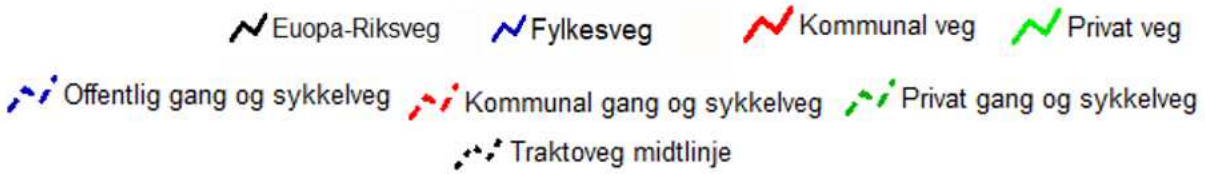
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Kai og brygge
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Kai- og bryggekant
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Næring og carport
- Veg
- Trapp
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Havflate
- Bygningspunkt
- Mast
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Slipp
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Sluk
- Flytebrygge
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Bebygd område
- Annet

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

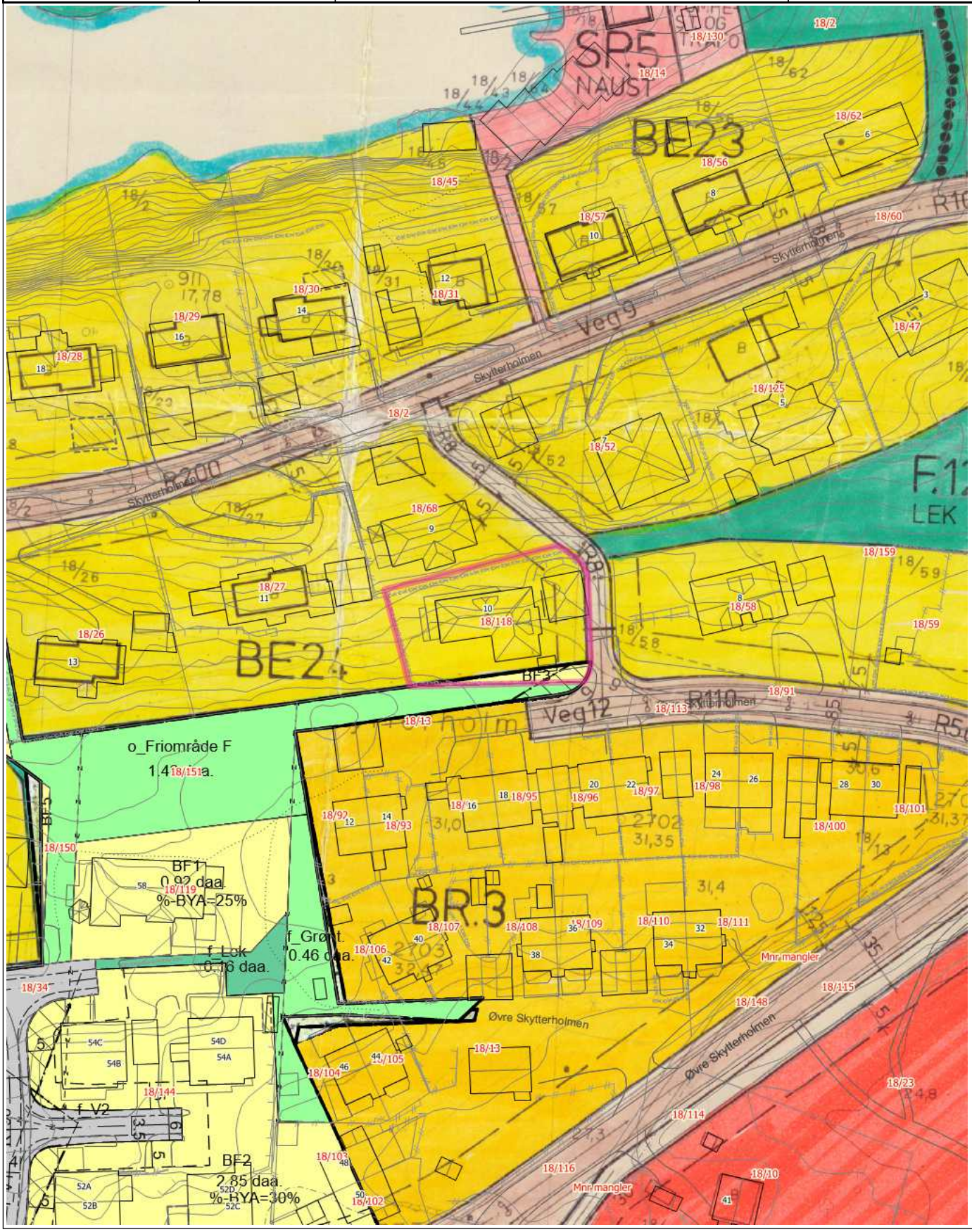
| | |
|---|---|
| **B** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 18 | Bnr: 118 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Øvre Skytterholmen 10<br>6020 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

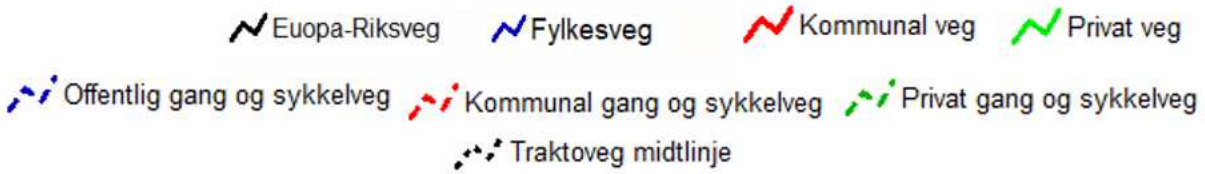
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve  Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Lekeplass
- Veg
- Naturområde
- Friområde
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

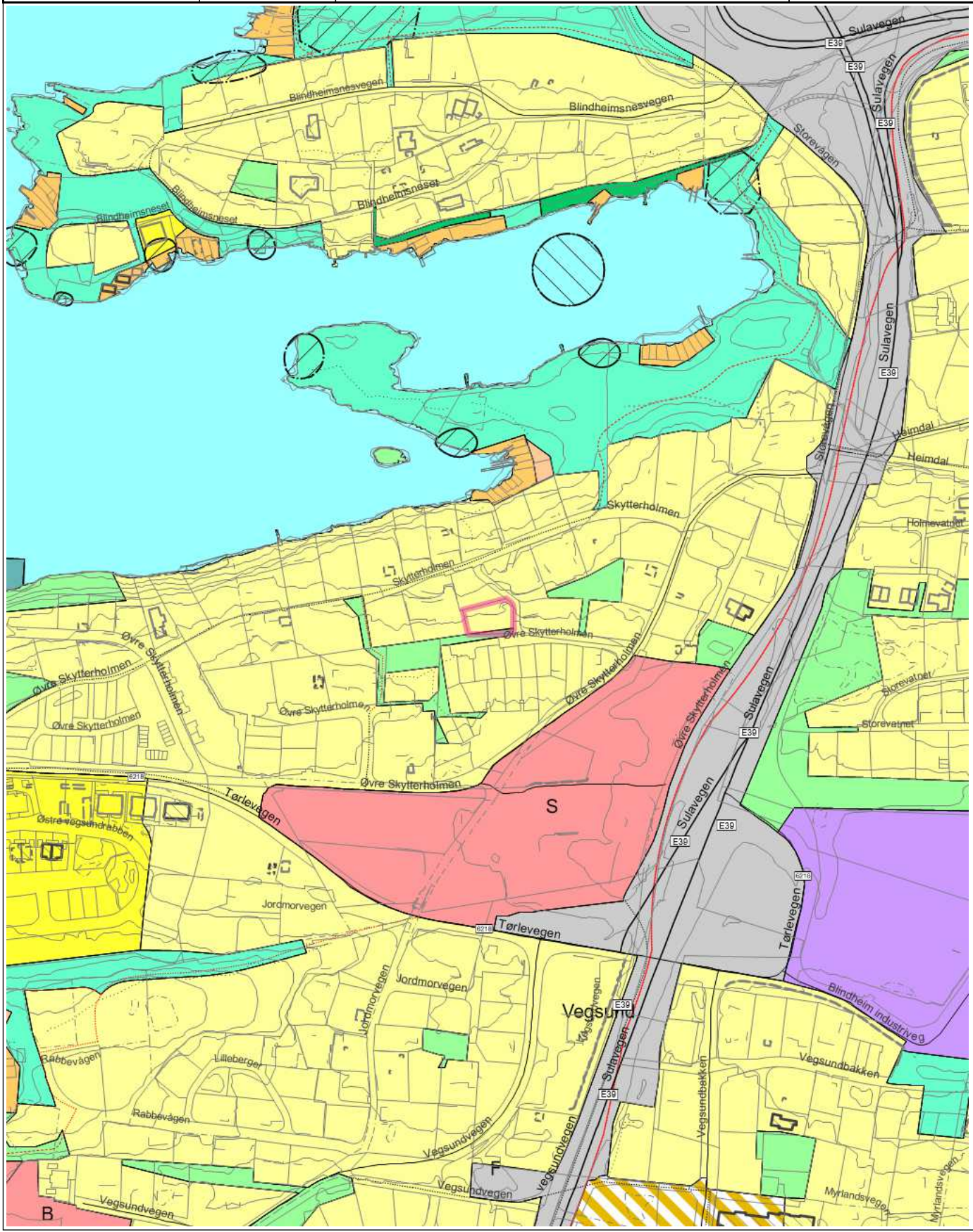
| | |
|---|---|
| **B** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

Ålesund kommune

# Kommunedelplan

| Eiendom: | Gnr: 18 | Bnr: 118 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Øvre Skytterholmen 10<br>6020 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:4000



# Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..

Sti

Traktorveg

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

Skjerm

Fiktiv avgrensning for anlegg

Kai- og bryggekant

Frittstående mur

Loddrett mur

Skjerm

Slipp

Voll

Byggetiltak Stikningsberegnet

Byggetiltak Ca. angivelse

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 5m Ålesund

Elvekant

Kystkontur tekniske anlegg

Kystkontur

Innsjøkant

Byggetiltak Stikningsberegnet

Byggetiltak Ca. angivelse

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Bygg godkjent revet

Byggetiltak Stikningsberegnet

Fjernveg - På bakken - Nåværende

Hovedveg - På bakken - Nåværende

Samleveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - Tunnel - Nåværende

Sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - På bakken - Nåværende

Gangveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - Tunnel - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Grense for infrastruktursoner

Bevaring kulturmiljø

Krav vedrørende infrastruktur

Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Næringsvirksomhet

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Boligbebyggelse

Veg

Trase for teknisk infrastruktur

Blågrønnstruktur

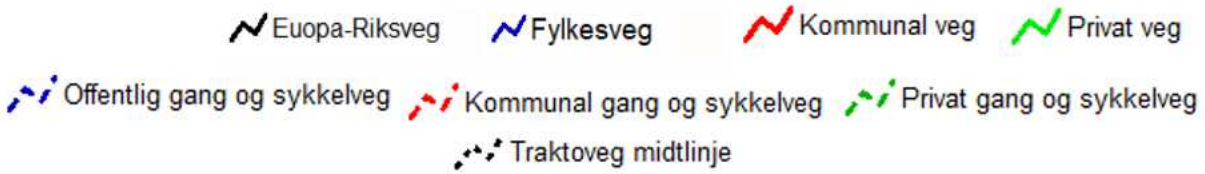
Friområde

Blågrønnstruktur

Friluftsområde

Småbåthavn

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Øvre Skytterholmen 10, 6020 Ålesund
Gnr. 18, Bnr. 118, Ålesund kommune.

**Oppdragsnummer:**
313251140


**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 OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---