PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SYVERMARKA 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Søknad byggetillatelse - garasje

Søknad byggetillatelse - tilbygg

Situasjonskart

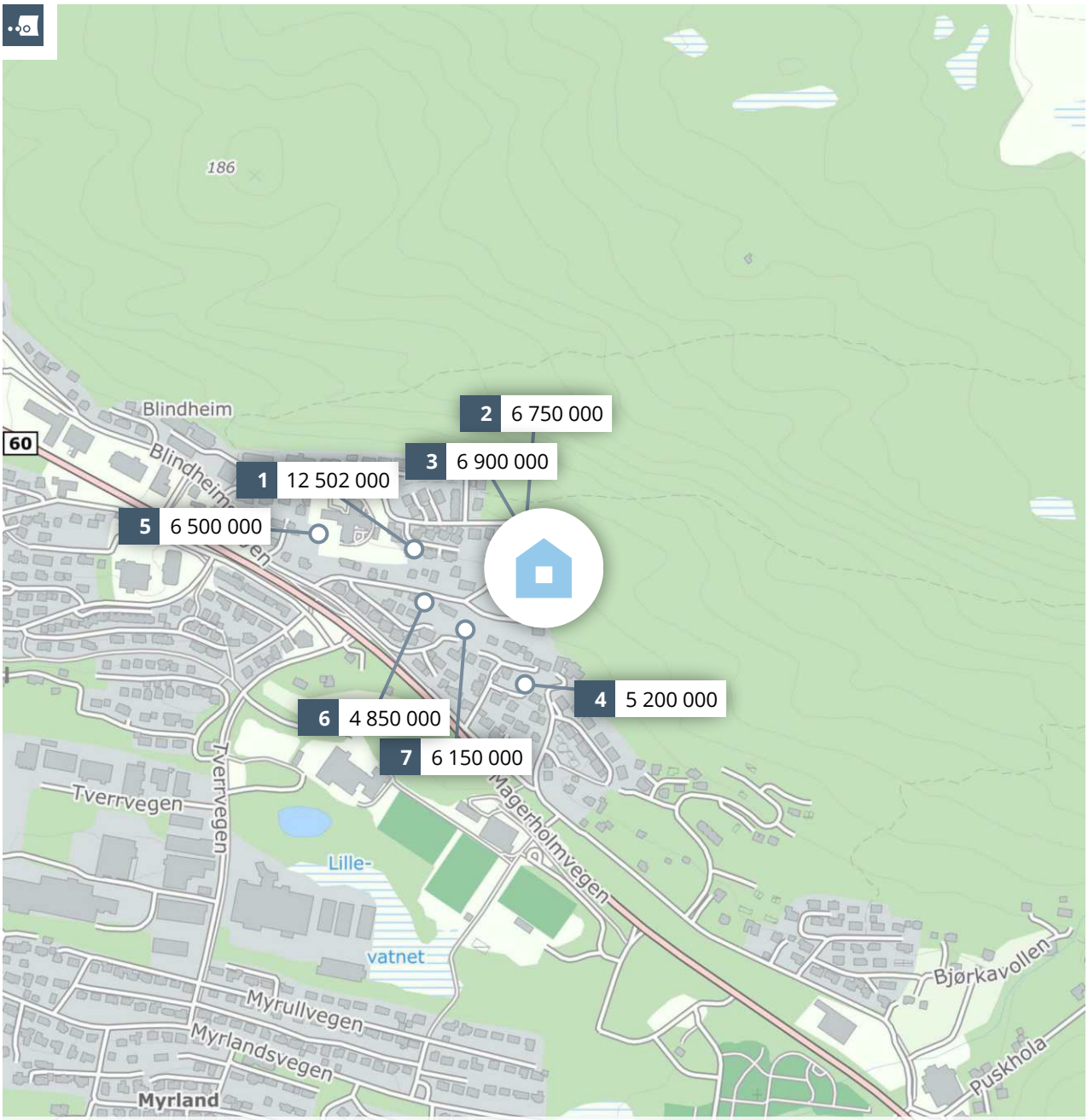
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SYVERMARKA 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 13.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Syvermarka 29, 6012 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 17 BNR 601 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS BLINDHEIM

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	27 157
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	313 m²	39 m²	- m²	53 m²	318 m²	5 m²
Tomt					1 342 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jogardshøgda 2 271 m² 2012 858 m² 5 sov	22.10.2022	13 000 000	**12 502 000**	0	12 502 000	**46 133**
2	Skarpetegvegen 36 182 m² 1980 1 110 m² 5 sov	09.06.2025	6 950 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**37 088**
3	Syvermarka 29 302 m² 1981 1 342 m² 4 sov	28.05.2019	7 190 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**22 848**
4	Ospedalsbakken 24 204 m² 1981 1 304 m² 4 sov	28.02.2019	5 400 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**25 490**
5	Skarpetegvegen 16 241 m² 1990 1 316 m² 4 sov	01.04.2022	6 950 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**26 971**
6	Syvermarka 42 216 m² 1988 716 m² 4 sov	27.03.2020	5 200 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**22 454**
7	Blindheimsvegen 67 195 m² 1984 964 m² 3 sov	06.02.2026	5 990 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**31 538**

Innholdsrik og romslig enebolig med dobbelgarasje.

Her bor man i et sentralt og barnevennlig område, med gangavstand til skoler, butikker, servicetilbud og nydelig turterreng. Boligen ligger høyt til på sydvendt tomt som er pent opparbeidet med stor asfaltert gårdsplass og flotte, solrike uteplasser.

Underetasje:
Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2022. Det er fliser på vegger, samt en spilevegg. I himling er det malt gips og ledspotter med dimming. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Innredet med HTH servantinnredning med fire eikeprofilerte skuffer, helstøpt kompositt servantplate og speil med integrert belysning. Videre er det dusjhjørne med glass-skyvedør og vegghengt toalett.

Kjøkkeninnredning med hvite høyglans takhøye fronter og fliser på vegg over laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, micro og induksjon platetopp. Egen nisje for kjøleskap. Oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet er kombinert med vaskerom, og har overflater og sanitært opplegg fra ca. 2012. Det er fliser på vegger og gulv med elektriske varmekabler. Mosaikkfliser på en vegg i dusjhjørnet, og i veggnisje. Innredet med servantskap med to hvite glatte dører, porselensservant og et overskap med to speildører. Videre er det dusjhjørne med glass-skyvedør, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.etasje
Huseby kjøkken fra 1998 med hvite profilerte fronter og fliser på vegg over heltre kirsebær benkeplate. Noe flislagt benkeplate. Innredningen har to overskap med glassdører/sprosser, og et vitrineskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, micro, induksjon platetopp, fullintegrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er barbenkeplate mot spiseplass. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 1998. Fliser på vegger og gulv med elektriske varmekabler. I himling er det panel. Innredet med servantinnredning med mørke profilerte fronter, et høyskap med glassdør og speil med treomramming. Dusjkabinett, toalett og innfliset boblebadekar.

Praktisk vaskerom med våtromstapet på vegger og våtromsbelegg på gulvet. I himling er det panel. Ingen gulvvarme. Innredet med hvitmalt furuinnredning (malt 2026) og laminat benkeplate med stålkum. Det er opplegg for vaskamskin.

Overflater:
Gulvflater med laminatgulv, parkett, fliser, vegg til vegg teppe, furugulv og vinylbelegg.
Veggoverflater med malte flater, tapet og malt panel.
Himlinger med malte flater, hvite himlingsplater, panel og profilhimling.

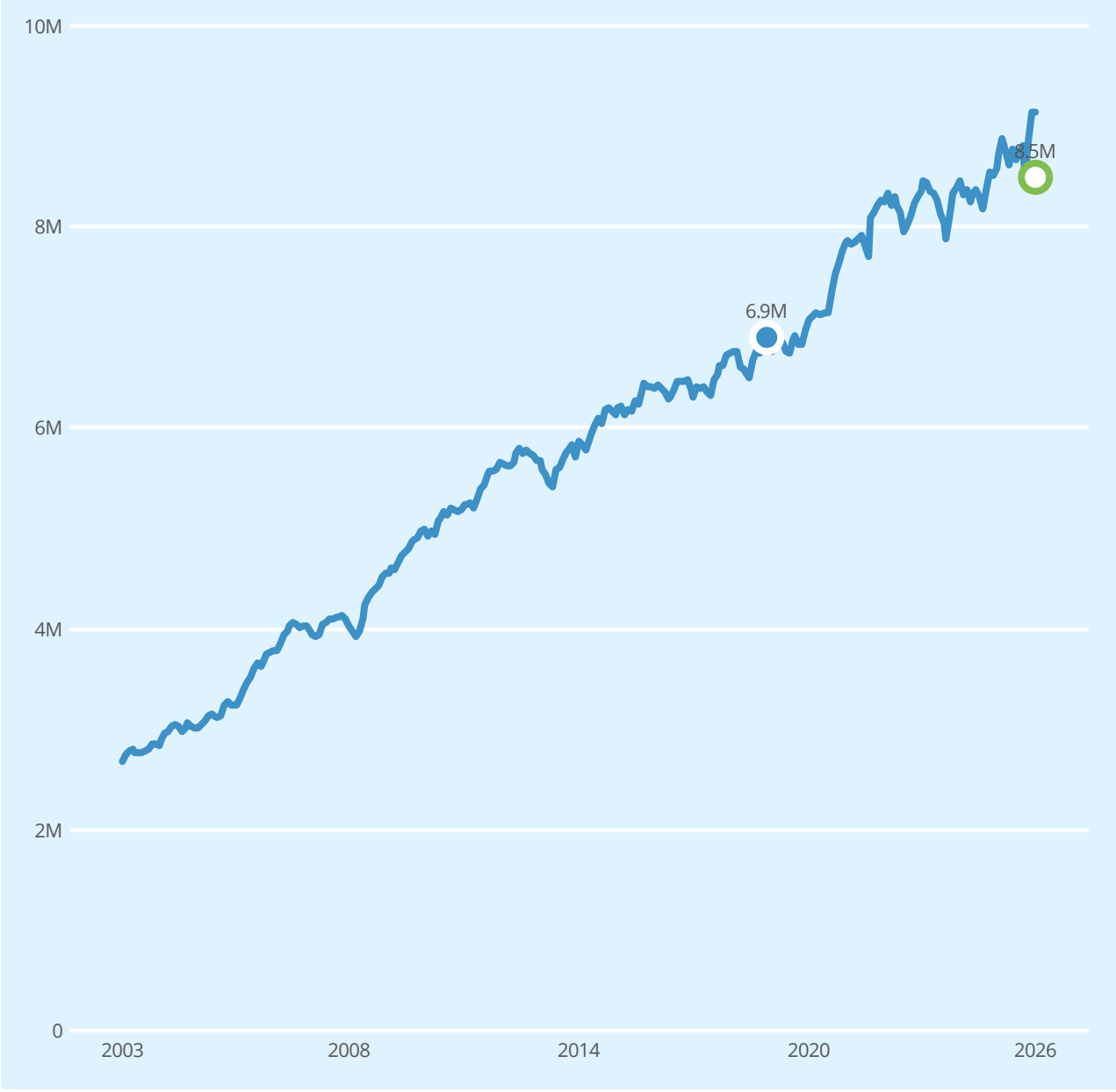
Inneholder:
Underetasje: Vindfang leilighet, stue/kjøkken leilighet, bad/vaskerom leilighet, alkove leilighet, bod leilighet, hall m/trapp, kjellerstue, bad, 3 soverom, 3 boder.
1.etasje: Gang/trapperom, trapperom, stue, kjøkken m/spiseplass, bad, vaskerom, 2 soverom.
Loft: Trapperom, loftstue, kontor.
Garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Påbygg enebolig
3 Garasje, anneks
4 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.04.2019	28.05.2019	28.08.2019	7 190 000	6 900 000	0	6 900 000

Eneboliger til salgs i 6012 ÅLESUND nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 6012 ÅLESUND siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

5 449 000 Salgspris i snitt
5 416 000 Prisantydning i snitt

5.3M

Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

36 049 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

27 922 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

27 157 Syvermarka 29 Totalpris 8 500 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Syvermarka 29 , 6012 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 17, bnr. 601

Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1871 **Referansenummer:** NW1500

Foretak: Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal

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

Sunnmørstakst AS

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



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med torvtak. Undertak med tretaktro er synlig på tilbygg øst. Antas tretaktro også på tak-konstruksjon fra byggeår. Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende trykkimpregnert bordkledning (unntatt 12 meter på nordveggen i følge tidligere informasjon). Registrert musesperre på nordsiden. Yttertaket er konstruert med tresperrer/limtredragere. Luftespalter i kassekledning.
Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Karnapp på kjøkken. Også vindu mot himling mellom sovealkove og stue i utleiedel. Vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmer og 2-lags isolerglass i stue/kjøkken utleiedel. Disse vinduene har sidesving åpning. Vinduer med trekarmer er fra 80/90-tallet. 2 velux overlysvinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass på loft.
Hvit hovedytterdør med sideglassfelt/kodelås. Pvc ytterdør med 2-lags glassfelt til utleiedel (ny 2012). Hvit glatt dør ut fra ene soverom i kjeller. Dør med trekarmer og 2-lags isolerglass ut fra vaskerom, stue og ene soverom i 1.etasje.
Sydvendt veranda på 36 m2 med terrassebord og glassrekkverk. Terrasseplatting med terrassebord og skifer på østsiden.
Syd/vestvendt flislagt altan på 29 m2 med trerekkverk/glassrekkverk/levegger. Overbygd parti utgjør 12 m2. Dekkekant er flislagt.
Overbygd parti har limtredragere/overliggere, og er tekket med plastplater. Levegger med liggende bordkledning.
Tretrapp fra garasje opp til boligen. Rekkverk/håndrekke i trekonstruksjon. Natursteinstrapper i terrenget ved boligen.
Vannutkaster på sydveggen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv, parkett, flis, vegg til vegg teppe, furugulv og vinylbelegg.
Veggoverflater med malte flater, tapet og malt panel.
Himlinger med malte flater, hvite himlingsplater, panel og profilhimling.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Boligen har lettklinker elementpipe. Kleberstein vedovn på glassplate i stuen, og peisinnsats med hvit omramming kjøkken (begge i 1.etasje). Jøtul vedovn på skiferplate, samt sotluke i kjellerstuen.
Gulvet i bod leilighet har laminatgulv. Veggene har gipsplater. Synlig isopor antas rett på betongmur (antas vartdalmur e.l). Mellom isopor og gipsplater er det isolert med mineralull. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Gulvet i bod kjeller har parkett. Gipsplater på utforet vegg. Synlig lettklinkermur i utforet isolert vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
3 dører med glassfelt i utleiedel. Malte trefyllingsdører. 1 stk 2-fløyet dør med glassfelt/sprosser i 1.etasje. Noen furudører som ikke er malte. Raftekottdører loft.
Skyvedørsgarderober i boligen/leiligheten.
Malt tretrapp med åpne opptrinn mellom etasjene.
Sambatrapp med åpne opptrinn mellom 1.etasje og loft.

VÅTROM Gå til side

Bad leilighet:
Servantskap med 2 hvite glatte dører, og porselensservant. 1 overskap med 2 speildører. Dusjhjørne med glass-skyvedør. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Montert pumpe på avløp wc.

Bad kjeller hoveddel:
HTH servantinnredning med 4 eikeprofilerte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dushjørne med glass-skyvedør. Vegghengt wc. Denne sisternen er i følge eier montert med såkalt "sealingbag" der en evt lekkasje vil fylle posen og avrenning vil renne tilbake i toalettet. TECEprofil sisterne med sealingbag.

Bad 1.etasje:
Servantinnredning med mørke profilerte fronter. 1 høyskap med glassdør. Speil med treomramming. Dusjkabinett, wc, og innfliset boblebadekar. Plastsluk under dusjkabinett. Ikke observert inspeksjonsluke på innfliset badekar, men det er drens-spalte mot gulv.

Vaskerom 1.etasje:
Opplegg for vaskemaskin. Hvitmalt furuinnredning (malt 2026). Laminat benkeplate med stålkum.

KJØKKEN Gå til side

Huseby kjøkkeninnredning i 1.etasje med hvite fronter. 2 overskap med glassdører/sprosser, og 1 vitrineskap. Flis på vegg over heltre kirsebær benkeplate. Noe flislagt benkeplate. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Barbenkeplate mot spiseplass. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i leiligheten med hvite høyglans takhøye fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. Nisje med kjøleskap. Oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Stoppekran og vannmåler i bod.
Det er avløpsrør av plast.
Ensy balansert ventilasjonsanlegg 1.etasje/loft. Boligen har dels naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer (kjeller).
Panasonic luft til luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 287 liter.
Boligen har lettklinker elementpipe. Kleberstein vedovn på glassplate i stuen, og peisinnsats med hvit omramming kjøkken (begge i 1.etasje). Jøtul vedovn på skiferplate, samt sotluke i kjellerstuen.
Det er Villavent sentralstøvsuger i boligen.
Halogenspotter stue og kjøkken i 1.etasje. Halogenspotter loftstue.
Halogenspotter på en soverom i kjeller.
Toalettrom på loft med wc og servant. Takventil med utsug.
Panelovn. Rommet har ikke målbart areal.
El-skap med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
I følge tidligere informasjon er det drenert med betongrør, og fuktsikret med vorteplast på grunnmur mot terreng. Lite synlig vorteplast.
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker på boligdel fra byggeår og på tilbygg vest under altan. På tilbygg øst er det Vartdal grunnmurssystem med støpt betong/isopor. Synlige murer over terreng er pusset.
Natursteinsmur og naturstein. Ikke fagmessig utførelse på opparbeidelse naturstein hushjørne nordvest.
Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord.
Plast vann og avløpsledninger i følge eier. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.
Det er lagt belegningsstein på hele langsiden av huset på sydsiden.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Plantegning kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Bl.annet er det inntegnet dør fra utleiedel mot hoveddel, og det er kun inntegnet 2 disponible rom i det som nå er leilighet.Bad i utleiedel er ikke i den delen som ble tilbygd men i hoveddel kjeller (men adkomst fra leiligheten). Badet i kjeller er utvidet. Bod på plantegning er innlemmet i badet. Inntegnet vaskerom er nå bod m/bereder etc.
Det foreligger plantegning av tilbygg under altan vest i underetasje, men ikke av plan på loft i tilbygg øst. Det som er angitt som hobbyrom fremstår som soverom og kjellerstue. Det er inntegnet 2 boder bak soverommet under altan (dette er nå 1 bod). Bod syd i kjeller fremstår som soverom.
Utleiedel mot øst i underetasje er kun inntegnet med disponible rom, og boligen er kun registrert med 1 boenhet.
I 1.etasje er det avvik i formen på huset mot vest (det er ikke inntenet vinkel på stuen mot vest (kun rett vegg).
På fasader er det en del vinduer/dører på huset nå som ikke er inntegnet på fasadetegninger (bl.annet er det ikke inntegnet ytterdør til leiligheten).

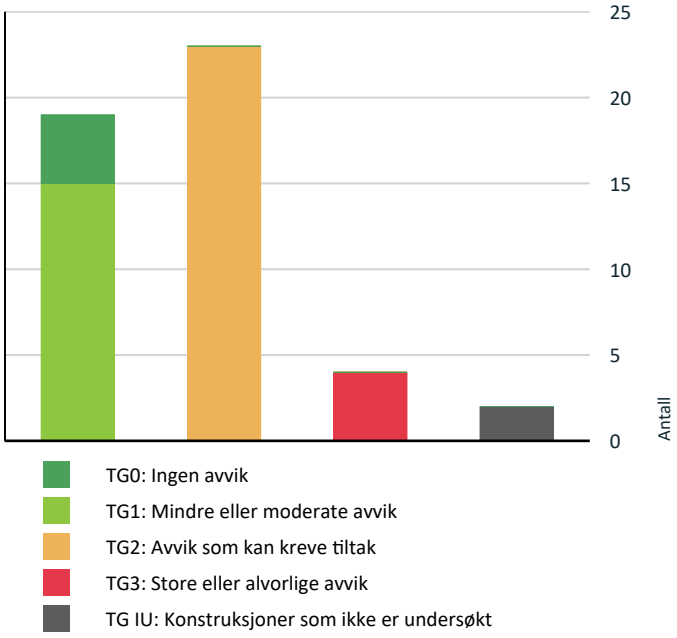
Garasje

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

Garasjen er tegnet med flat tak-konstruksjon på godkjent tegning datert 27.7.1984. Nå er det saltak i tresperrekonstruksjon, og med torv taktekking.

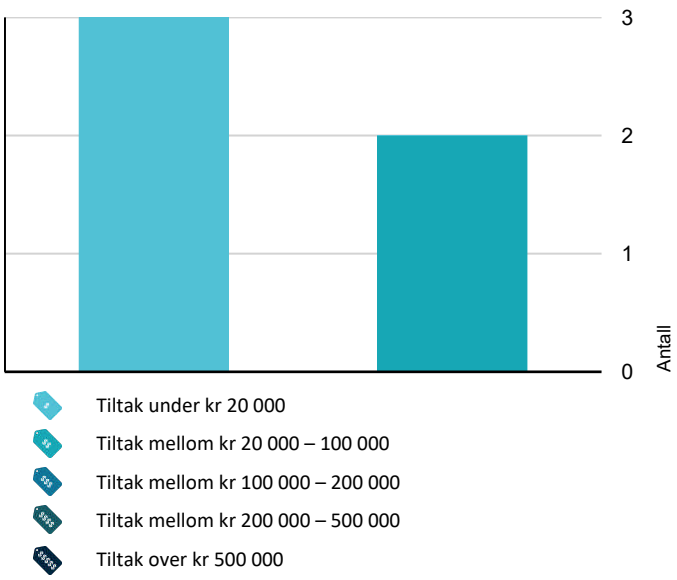
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Velux overlysvinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken leilighet > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom leilighet > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom leilighet > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom leilighet > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig m/leilighet

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt brannslukningsapparat.
2024	Modernisering	Pusset opp kjellerstuen.
2022	Modernisering	I følge eier er bad i underetasjen nytt fra grunnen av, samt utvidet.
2021	Modernisering	Laget nytt takoverbygg på altan vest.
2019	Modernisering	Ny 1-stavs eikeparkett i 1.etasje.
2019	Modernisering	Ny rehab-gips på vegger i stue 1.etasje.
1998	Tilbygg	Tilbygd fløy øst, og tilbygg kjeller under altan vest. .

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med torvtak. Undertak med tretaktro er synlig på tilbygg øst. Antas tretaktro også på tak-konstruksjon fra byggeår.

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

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.

Tilstandsrapport



Torvtekking yttertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp nordvest er ikke koblet til rør i grunnen

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

Taknedløp nordvest bør ledes vekk fra grunnmur.



Taknedløp nordvest ikke ledet vekk fra grunnmur.



Taknedløp er koblet til rør i grunnen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende trykkimpregnert bordkledning (unntatt 12 meter på nordveggen i følge tidligere informasjon). Registrert musesperre på nordsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Bordkledning på østvegg går nesten ned til terrassebord.
Stedvis noe lite lufting bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å justere avstand noe mellom bordkledning og terrassen.

Tilstandsrapport



Bordkledning på østvegg går nesten ned til terrassebord.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er konstruert med tresperrer/limtredragere. Luftespalter i kassekledning.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Gjelder ikke tilbygg mot øst.
Limtredrager og kassekledning vest med overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Andre tiltak:

Limtredrager og kassekledning vest må påregnes noe overflatebehandling.



Tak-konstruksjon tilbygg øst.



Limtredrager vest må påregnes noe overflatebehandling



Kassekledning må påregnes overflatebehandling.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Karnapp på kjøkken. Også vindu mot himling mellom sovealkove og stue i utleiedel. Vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmer og 2-lags isolerglass i stue/kjøkken utleiedel. Disse vinduene har sidesving åpning. Vinduer med trekarmer er fra 80/90-tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er overskredet. Vinduene er vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe vedlikehold og overflatebehandling på karmer/foringer og utvendig treverk må forventes.





TG 3 Velux overlysvinduer

Velux overlysvinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Begge overlysvinduer fremstår med fukt/slitasje på treverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overlysvinduene må påregnes fornyelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Overlysvindu fremstår med fukt/slitasje på treverk.



Overlysvindu fremstår med fukt/slitasje på treverk.

TG 2 Dører

Hvit hovedytterdør med sideglassfelt/kodelås. Pvc ytterdør med 2-lags glassfelt til utleiedel (ny 2012). Hvit glatt dør ut fra ene soverom i kjeller. Dør med trekarmer og 2-lags isolerglass ut fra vaskerom, stue og ene soverom i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdører syd har ikke metallbeslag ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Påbegynnende fuktskade på verandadør vest i 1.etasje.



Hovedytterdør har ikke metallbeslag ved terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda på 36 m2 med terrassebord og glassrekkverk.
Terrasseplatting med terrassebord og skifer på østsiden.
Syd/vestvendt flislagt altan på 29 m2 med trerekkverk/glassrekkverk/levegger. Overbygd parti utgjør 12 m2. Dekkekant er flislagt.
Overbygd parti har limtredragere/overliggere, og er tekket med plastplater. Levegger med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen fliser på dekkekant har fallt av.
Slitte terrassebord på terrasse øst.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dekkekant må stedvis utbedres med nye fliser.
Terrassebord øst bør overflatebehandles, eventuelt fornyes.



Noen fliser på dekkekant har fallt av.



Slitte terrassebord på terrasse øst.



Overbygd parti på altan vest.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra garasje opp til boligen. Rekkverk/håndrekke i trekonstruksjon. Natursteinstrapper i terrenget ved boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Noe råte på treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, parkett, flis, vegg til vegg teppe, furugulv og vinylbelegg.
Veggoverflater med malte flater, tapet og malt panel.
Himlinger med malte flater, hvite himlingsplater, panel og profilhimling.

Normalt intervall for vedlikehold/overflatebehandling må forventes.



Sprukket panel i loftstuen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Avvik på 10 mm i 2 soverom kjeller.
Avvik på 10 mm i 2 soverom 1.etasje.
Avvik på 10 mm i loftstuen.
Avvik på 10 mm i trapperom loft.
Avvik på 10 mm kontor loft.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand kjøkken m/spiseplass.
Det ble målt 7 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue 1.etasje.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand stue/kjøkken leilighet.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i kjellerstuen.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i hall.

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

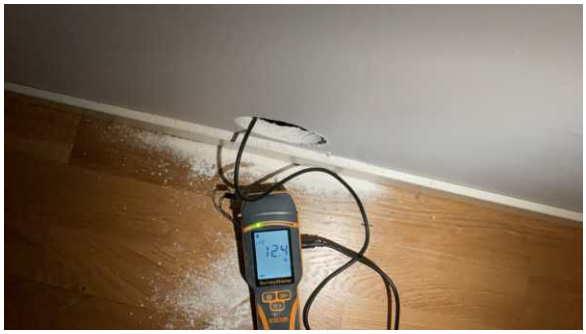
TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i bod leilighet har laminatgulv. Veggene har gipsplater. Synlig isopor antas rett på betongmur (antas vartdalmur e.l). Mellom isopor og gipsplater er det isolert med mineralull. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Gulvet i bod kjeller har parkett. Gipsplater på utforet vegg. Synlig lettklinkermur i utforet isolert vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Leilighet



Bod kjeller.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra ca. 2012 (i følge tidligere salgsoppgave ble utleiedel renovert ca. 2012). Antas da at badet også ble renovert.

KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Profilhimling. Det er mosaikkflis på 1 vegg i dusjhjørnet, og i veggnisje.

KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er tett bunnlist på dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann i rommet utenfor dusjhjørnet vil derfor ikke renne til sluk, da bunnlist er høyere enn topp gulv/membran ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.


Bom og dårlige fuger på flis ved døren.


Det er tett bunnlist på dusjhjørnet

KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

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

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



KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 hvite glatte dører, og porselensservant. 1 overskap med 2 speildører. Dusjhjørne med glass-skyvedør. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Montert pumpe på avløp wc.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Krakelering på porselensservant.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Krakelering på porselensservant.



Liten antydning til svelling på dekkside.

KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.



Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot hoveddel , og det kan ikke lages hull i brannskillevegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. 1 spilevegg. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Det er målt ca 5 mm lokalt fall ved sluk i rommet. videre er det målt ca. 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør (men her er det terskelhøyde på minimum 15 mm).

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.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.



Ok høyde på terskel.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjhjørnet.



Sluk under servantinnredning.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

HTH servantinnredning med 4 eikeprofilerte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dushjørne med glass-skyvedør. Vegghengt wc. Denne sisternen er i følge eier montert med såkalt "sealingbag" der en evt lekkasje vil fylle posen og avrenning vil renne tilbake i toalettet.

Tilstandsrapport

TECEprofil sisterne med sealingbag. Dette legges til grunn i vurderingen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue uten å påvise unormale forhold i vegg mot dusjhjørne.



Hulltaking er foretatt fra kjellerstue uten å påvise unormale forhold i vegg mot dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Panel i himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt flatt gulv ved sluk, dels noen mm motfall. Videre er det målt 10 mm motfall mellom topp flis og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke renner effektivt mot sluket, men i stedet samler seg på gulvet. Dette øker risikoen for vannoppsamling i hjørner og kroker, fuktskader i gulvkonstruksjonen, skader på tilstøtende rom og etasjer under. Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens med manglende fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er målt 10 mm motfall mellom sluk og topp gulv ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Synlig slukmansjett.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Gjelder under innfliset badekar.

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plastsluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med mørke profilerte fronter. 1 høyskap med glassdør. Speil med treomramming. Dusjkabinett, wc, og innfliset boblebadekar. Plastsluk under dusjkabinett. Ikke observert inspeksjonsluke på innfliset badekar, men det er drens-spalte mot gulv.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke inspeksjonsluke på innfliset badekar.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres inspeksjonsluke på det innflisede badekaret for å sikre tilkomst for kontroll og vedlikehold, samt redusere risiko for skjult fuktskade og muggdannelse. Manglende tilkomst og ventilering kan føre til at eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre kostbare skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det er ikke inspeksjonsluke på innfliset badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra veggventil i rommet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har overflater og sanitært opplegg fra 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Panel i himling.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulvet. Ingen gulvvarme.

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

Det er målt ca 5 mm lokalt fall ved sluk, dels flatt gulv. videre er det målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel (flatt gulv med nedsenket sluk). Oppbrett på våtromsbelegget er 20 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt. Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet



Oppbrett på våtromsbelegget er 20 mm ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Det er plastsluk. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Hvitmalt furuinnredning (malt 2026). Laminat benkeplate med stålkum.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Takventil i rommet. Elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vegg i skyvedørsgarderobe uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt fra vegg i skyvedørsgarderobe uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite høyglans takhøye fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. Nisje med kjøleskap. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

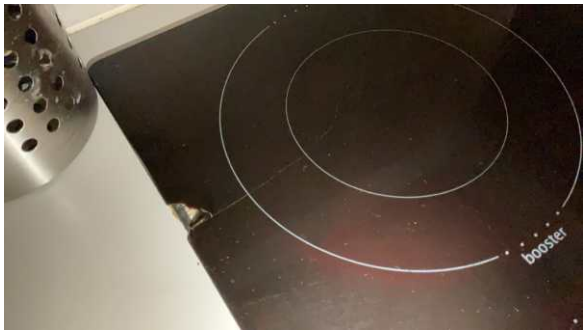
Skade på induksjon platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fornyelse av platetopp må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Skade på induksjon platetopp.

KJELLER > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Huseby kjøkkeninnredning med hvite fronter. 2 overskap med glassdører/sprosser, og 1 vitrineskap. Flis på vegg over heltre kirsebær benkeplate. Noe flislagt benkeplate. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Barbenkeplate mot spiseplass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Benkeplaten har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Heltre kirsebær benkeplate må påregnes overflatebehandling.



Heltre kirsebær benkeplate bør overflatebehandles.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Stoppekran og vannmåler i bod.

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

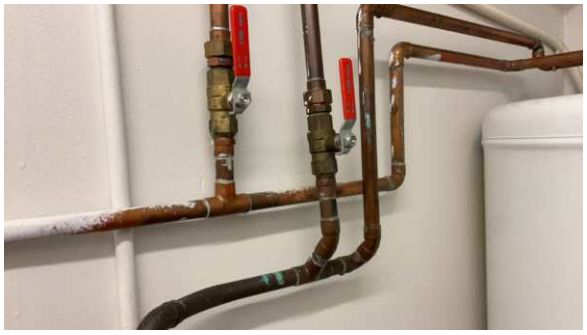
Gjelder kobbervannrør.

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

Gjelder kobbervannrør.


Fordelerskap i hall kjeller.


Stoppekran og vannmåler.


Kobbervannrør og avstegningsventiler.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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


Pvc avløpsrør.


Pvc avløpsrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ensy balansert ventilasjonsanlegg 1.etasje/loft. Boligen har dels naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer (kjeller).

TG 2 Varmesentral

Panasonic luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Anbefaler service på luft til luft varmepumper 1 gang i året.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Blandeventil.

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981 El-anlegget er ikke totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Henviser til boligmappa. Samsvarserklæring angående arbeid på bad i kjeller datert 25.01.2022.
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    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?
    Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.

Tilstandsrapport



El-skap leilighet



El-skap kjeller.



El-skap 1. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge tidligere informasjon er det drenert med betongrør, og fuktsikret med vorteplast på grunnmur mot terreng. Lite synlig vorteplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig isopor bak steinfylling på østsiden av utleiedel.
Der det er observert vorteplast er det ikke montert klemlist på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale 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.

Det bør monteres klemlist på toppen av vorteplasten for å hindre at vann trenger ned bak tettesjiktet, samt vurderes tiltak for å sikre korrekt fuktsikring der isopor er synlig bak steinfylling.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen over tid.

Tilstandsrapport



Synlig isopor bak steinfylling på østsiden av utleiedel.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker på boligdel fra byggeår og på tilbygg vest under altan. På tilbygg øst er det Vartdal grunnmurssystem med støpt betong/isopor. Synlige murer over terreng er pusset.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller, dårlig inneklima og kostnader for reparasjon.



Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Seriekoblet røykvarslere i boligen i følge eier. Brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.



Lysåpninger på trapp mellom etasjene er større enn dagens makskrav på 10 cm. Heller ikke håndlist på vegg i trappeløpet.



Rekkverk på altan er under 1 meter.



Lysåpninger på sambatrapp til loft er større enn dagens makskrav på 10 cm. Heller ikke håndlist på vegg i trappeløpet.



Hovedregelen er sikring (gjerde/rekkverk) ved høydeforskjell på mer enn 0,5 meter



Natursteinstrapp i terrenget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1985

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv på grunn (noe riss i gulvstøp). Betongvegger mot terreng (støpesår i betong). Bindingsverk med liggende bordkledning syd og i gavler. Trebjelkelag/limtredrager i etasjeskiller mot hems. Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass. Yttertak er konstruert med tresperrer/tretaktro, og med utvendig torvtekking. Hørmann vedlikeholdsfri port med portåpner. El-skap med skrusikringer. Lys og strøm.
Hems med ca. 34 m2 tregulv (ikke målbart areal). Tredør ut mot nord.
Det mangler taknedløp mot øst. På bakvegg mot øst er det ikke observert vorteplast, og her er det uryddig terreng m/grov stein inntil murene. Noe vedlikehold må påregnes på garasjen.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny Hørmann garasjeport og portåpner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

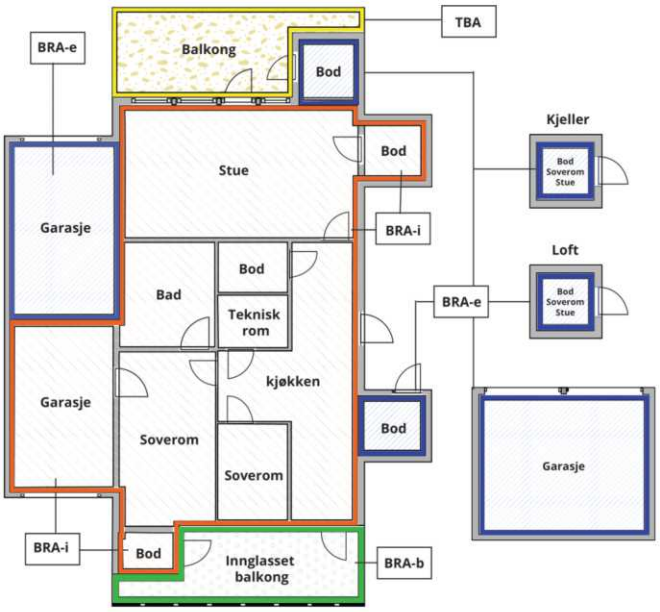
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	146			146			146
1. Etasje	141			141	53		141
Loft	26			26		5	31
SUM	**313**				**53**	**5**	**318**
SUM BRA	**313**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang leilighet, stue/kjøkken leilighet, bad/vaskerom leilighet, alkove leilighet, bod leilighet, hall m/trapp, kjellerstue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 2, bod 3, bod 4		
1. Etasje	Gang/trapperom, trapperom, stue, kjøkken m/spiseplass, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2		
Loft	Trapperom, loftstue, kontor		

Kommentar

Toalettrom på loft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Bl.annet er det inntegnet dør fra utleiedel mot hoveddel, og det er kun inntegnet 2 disponible rom i det som nå er leilighet.Bad i utleiedel er ikke i den delen som ble tilbygd men i hoveddel kjeller (men adkomst fra leiligheten). Badet i kjeller er utvidet. Bod på plantegning er innlemmet i badet. Inntegnet vaskerom er nå bod m/bereder etc.
Det foreligger plantegning av tilbygg under altan vest i underetasje, men ikke av plan på loft i tilbygg øst. Det som er angitt som hobbyrom fremstår som soverom og kjellerstue. Det er inntegnet 2 boder bak soverommet under altan (dette er nå 1 bod). Bod syd i kjeller fremstår som soverom.
Utleiedel mot øst i underetasje er kun inntegnet med disponible rom, og boligen er kun registrert med 1 boenhet.
I 1.etasje er det avvik i formen på huset mot vest (det er ikke inntenet vinkel på stuen mot vest (kun rett vegg).
På fasader er det en del vinduer/dører på huset nå som ikke er inntegnet på fasadetegninger (bl.annet er det ikke inntegnet ytterdør til leiligheten).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		39		39			39
Hems						34	34
SUM		**39**				**34**	**73**
SUM BRA	**39**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Hems			

Kommentar

Hems med tregulv. Ca. 34 m2 gulvareal (ikke målbart areal pga. lav mønehøyde).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er tegnet med flat tak-konstruksjon på godkjent tegning datert 27.7.1984. Nå er det saltak i tresperrekonstruksjon, og med torv taktekking.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Bjørn Erik Garshol Nordal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	601		0	1341.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Syvermarka 29

Hjemmelshaver
Nordal Bjørn Erik Garshol, Nærø Ingvill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet på Syvermarka/Blindheim, ca 4 km fra Moa/kjøpesentrene og 15 km fra Ålesund sentrum. Gangavstand til barneskole, barnehage, ungdomsskole, idrettsanlegg, dagligvarebutikker og legesenter. Fine turmuligheter i nærområdet med bl.annet sti til Høgkubben/Emblemsfjellet.

Adkomstvei

Ligger til privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt med utsikt mot bl.annet Flisnesholmen, Storfjorden/Hjørundfjorden og Sunnmørsfjellene. Tomten er opparbeidet med beplantning og noe grøntareal. Belegningsstein langs hele husets lengde syd. Natursteinstrapper i terrenget. Singlet inntil huset på nordsiden. Terrasseplatting på bakkeplan øst. Tretrappetrinn/sviller fra garasje opp til boligen. Rekkverk/håndrekke i trekonstruksjonGode solforhold på tomten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	7901983			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	14.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.05.1982		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg	23.12.1985	Byggetillatelse gitt 24.3.1983.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tilbygg	17.11.1997		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse garasje	24.07.1984		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse tilbygg	20.01.1998		Gjennomgått		Nei
Midlertidig Brukstillatelse bolig	11.12.1981		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse bolig	02.02.1981		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Erik Garshol Nordal	Ingvill Nærø

Gateadresse
Syvermarka 29

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: 7901938

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260037

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovering og utvidelse av bad i underetasje.
Arbeid utført av	Skarsbygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran på hele badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering og utvidelse av bad underetasje.
Arbeid utført av	Rør1 AS

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

Beskrivelse	Et takvindu som lekker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av ventilasjonsanlegg. Ombygging i 1998.
Arbeid utført av	Skarbygg AS, Elektroservice as og Bravida as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260037

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

Beskrivelse: Tidligere eier har utført en del murarbeid og innredningsarbeid som egeninnsats.

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: Bygd utestue mot vest ca 2021.

Arbeid utført av: Skarbygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre leilighet i underetg mot øst, ca 42 kvm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av underetg og loft i tilbygg mot øst.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er opparbeidet en felles gangsti i vestenden av eiendommen som berører fire eiendommer, det er laget en avtale på dette som er tinglyst.

Document reference: 313260037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Erik Garshol Nordal	adada2406c504d6205bed4ebb8af0e720864e4e1	17.02.2026 15:01:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvill Nærø	66dc92b443da67651ce8efdb6d263dc5103f82c1	17.02.2026 16:18:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260037

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Syvermarka 29, 6012 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259846**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **179037971**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **601**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **318,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **280,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **208,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 600 kWh**

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Blindheim		17	601	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	4.12.80	dato 30.12.80 sak 580/80

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Dagfinn Hanken	6020 Vegsund	40711

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Dagfinn Hanken	6020 Vegsund	40711

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ola Jan Veddeng	c/o Mesterhus Sunnmøre A/S Kipervikgt. 22	22511

Byggearbeidet påbegynt 13.2.81

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1) Planeringsarbeider med opparbeiding av terasse mot vest og balkong mot syd.

2) Fullføring av toalettrom i kjeller.

3) Delvis puss av utv. kjellermur.

4) Stiger for feiing anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen 1.6.82

Ålesund den 11.12.81

bygningssjef

Kjell Fjærtoft

Jan Hansen
avd.ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Blindheim		17	601	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbygg	20.9.82	dato 28.10.82 sak 500/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Dagfinn Hanken	6020 Vegsund	43434

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Dagfinn Hanken	6020 Vegsund	43434

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Dagfinn Hanken	6020 Vegsund	43434

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 23.12.85

bygningssjefen
Kjell Fjærtoft

Jan Hansen
avd.ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

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

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

ÅLESUND KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR
BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER

Rådhuset
6000 ÅLESUND
Telefon (071) 21 919

Dagfinn Hanken

6020 VEGSUND

DELEGASJONSSAK NR. 418/84.

DERES REF.:	VÅR REF.:	DATO:
	PK/bf	24. juli 1984

GNR. 17 BNR. 601 - EIER DAGFINN HANKEN - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE.

Viser til Deres søknad datert 3.7.84 vedr. ovennevnte.

For området er det stadfestet reguleringsplan.

Atkomst fra riksveg. Tillatelse til avkjørsel er gitt.

Søknaden har vært forelagt byplansjefen som i notat av 23.7.84 skriver:

"Ingen merknad."

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 - 2 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 3.7.84.

1. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. bygningslovens § 98.

2. Statiske beregninger og tegninger må innsendes og være behandlet av bygningsvesenet, kfr. byggeforskriftenes kap. 14:11.

Videre gjøres merksam på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret, kfr. særskilt vedlegg.

Når ovenstående vilkår nr. 1 - 2 er oppfylt/foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge. Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Med hilsen
for bygningssjefen

Peter Kjelsvik
bem.

Vedlegg: Særskilt byggetillatelse.

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Dagfinn Hanken
Syvermarka 29

6012 ÅLESUND

Saksbehandler
Karin I. Sivertstøl
Tlf. 70112338

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	17.11.97	832		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
D.H.	KIS/97/17637/	17.11.97

GNR.17 BNR.601 - SØKNAD OM BYGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIG EIER: DAGFINN HANKEN - ADRESSE: SYVERMARKA 29

Viser til Deres søknad datert 11.09.97 vedr. ovennevnte.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.08 Grunnkr. nr.03
Søknad av:	11.09.97
Arbeidets/byggets art	Tilbygg til bolig
Byggherre:	Dagfinn Hanken
Anmelder:	samme

For området gjelder reguleringsplan for Blindheim del 2 med bestemmelser, stadfestet den 18.05.82, samt arealdelen av kommuneplanen behandlet av bystyret den 01.02.90. Tomten er fradelt i samsvar med planene.

Av søknaden fremgår det at boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vurderinger:

Det fremgår av reguleringsbestemmelsenes § 11 at i området kan det oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m og mønehøyden må ikke overstige 9m for 2-etasjes hus.

Omsøkte tilbygg har 3 etasjer, og vil således være i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser. Dette medfører at søknaden må behandles som en dispensasjonssak etter plan- og bygningslovens § 7.

Omsøkte tilbygg vil tilfredstille den delen av reguleringsbestemmelsene som omhandler maks gesims- og mønehøyde. Ut fra dette kan man konkludere med at høydereguleringen på boliger i bestemmelsene samsvarer ikke når man stiller krav om maks 2 etasjer samtidig som man kan tillate bygg med mønehøyde på 9m. Innenfor denne mønehøyden kan det innpasses boliger med 3 etasjer, slik som tilbygget i denne konkrete saken.

I området generelt har det nok vært en lempelig praksis når det gjelder kravet om maks antall etasjer. Det er en blandet bebyggelse hvor det finnes både 2- og 3-etasjes boliger. Dette må vektlegges ved vurderingen av dispensasjon i denne konkrete saken.

Omsøkte eiendom ligger helt i randsonen av denne reguleringsplanen, hvor den grenser inntil et friluftsområde. Det er kun 1 fasade, mot syd, som vil fremstå med 3 etasjer. Slik topografien er her kan vi ikke se at omsøkte tilbygg vil virke spesielt dominerende i forhold til omgivelsene.

Totalt bruksareal i tilbygget vil utgjøre ca.188 m2.

Brannteknisk vurdering:

Tilbygget søkes plassert slik at avstand til tomtegrenser både mot øst og mot nord blir mindre enn 4m. Det er innhentet eget skriftlig samtykke fra berørte naboer om at tilbygget kan plasseres 3m fra tomtegrensen mot nord og 1m fra tomtegrensen mot øst. Det fremgår også av erklæringene at eventuelle brannsikringstiltak som følge av slik plassering i sin helhet skal utføres av utbygger.

I henhold til byggeforskriftens kap.30:41 skal de deler av tilbygget som ligger nærmere tomtegrensen enn 4m utføres som B30-konstruksjon. Det vil si at de vinduene som er vist på fasadene mot nord og mot øst ikke kan godkjennes med mindre disse vinduene også har brannklasse minst B30. Det må således fremlegges dokumentasjon i form av nye tegninger hvor det vises at kravet til B30-konstruksjon blir ivaretatt. Dersom byggherren velger å ha vinduer som har brannmotstand minst klasse B30, må det fremlegges dokumentasjon på disse vindustypene før igangsettingstillatelse blir gitt.

Det kan nevnes at det ikke er mottatt naboprotester i saken.

Konklusjon:

Etter en helhetsvurdering av søknaden finner vi det riktig å innvilge dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 11 om krav til maks antall etasjer. Imidlertid må blant annet den branntekniske utførelsen på tilbygget avklares før igangsettingstillatelse blir gitt.

V e d t a k :

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr.1-3 kan oppfylles godkjennes søknaden om byggetillatelse datert 11.09.97 idet dispensasjon gis fra reguleringsbestemmelsenes § 11, hjemlet i plan- og bygningslovens § 7.

jf. påførte notater på brev av 12.12.97 samt senere erklæring

1. Korrigerte tegninger må innsendes, jf. byggeforskriftens kap.30:41 om krav til brannsikringstiltak.

2. Statiske beregninger og tegninger må innsendes og være behandlet av plan- og bygningsmyndighetene, kfr. byggeforskriftenes kap.14.

3. Magne Trygstad godkjennes som ansvarshavende for grunn- og betongarbeider og Terje K. Bjørge godkjennes som ansvarshavende for trearbeider, kfr. plan- og bygningslovens § 98.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

B. Kvittering for betalt tilknytningsavgift i samsvar med reg.6:312 pkt. nr.7 i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Ålesund kommune.

Videre gjøres merksam på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret og at den økte golvflaten kan medføre økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr.1-2 og pkt.A-B er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr. plan- og bygningslovens § 95 nr.2 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Saken oversendes: Avdeling for vann, avløp og renovasjon, kfr. pkt.B.

Dette vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Jan Hansen
seksjonsleder

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 601	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Syvermarka 29 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

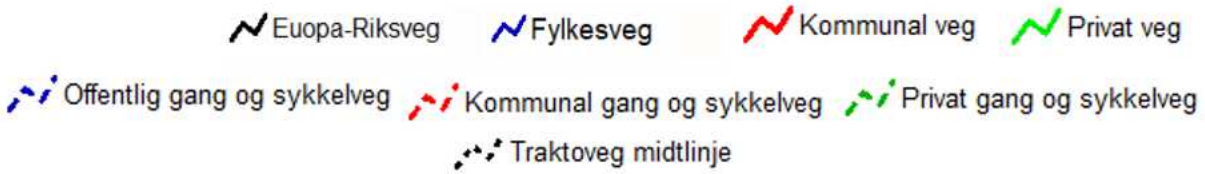
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Mast
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Skrå forstøtningsmur
- Elv og bekk
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Takkant Annen Bygning
- Sti på bru
- Sti
- Bolig
- Veg
- Svømmebasseng
- Eiendomsteig
- Annet
- Bygningspunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Gjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Fritidsbolig
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område

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

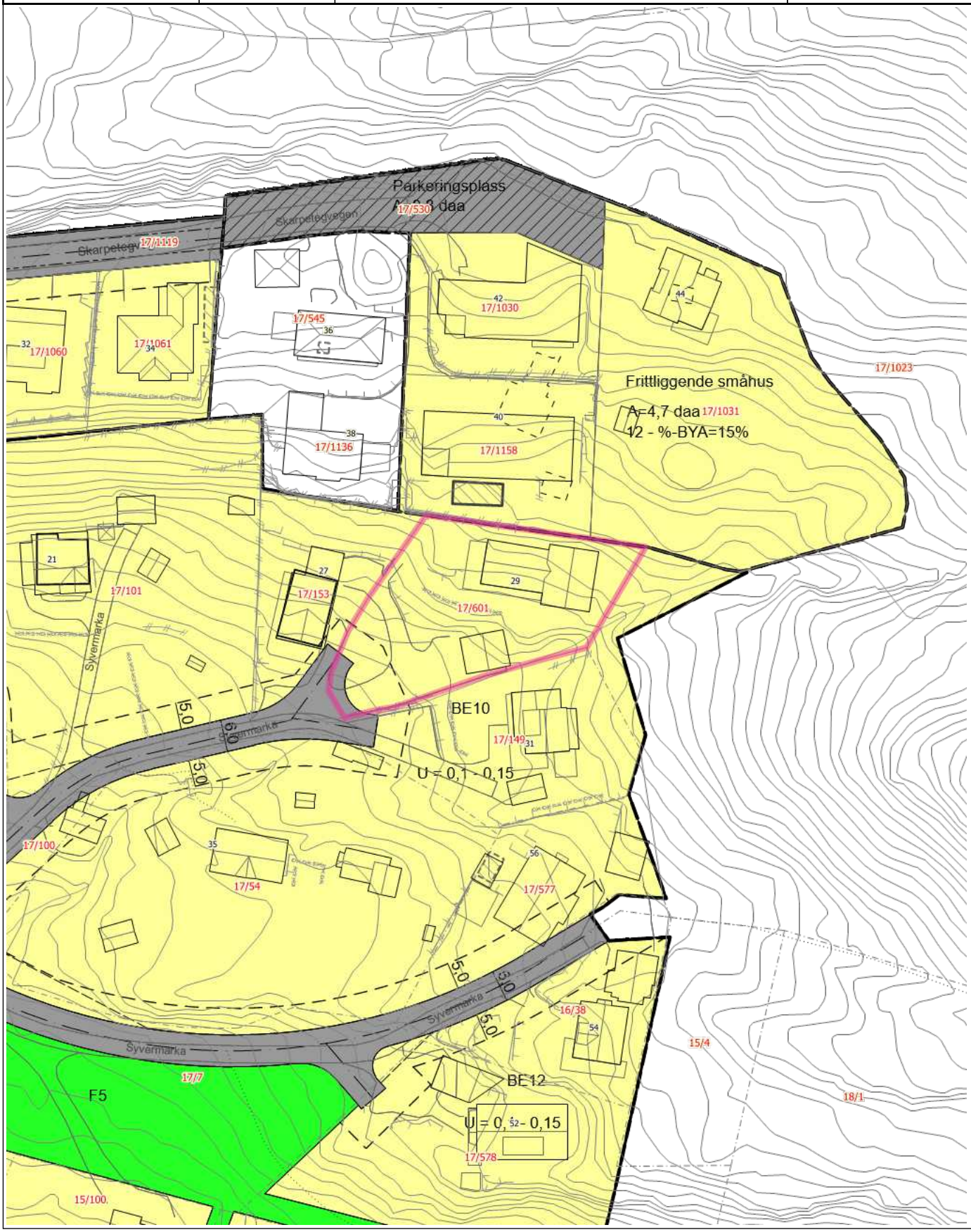
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 601	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Syvermarka 29 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

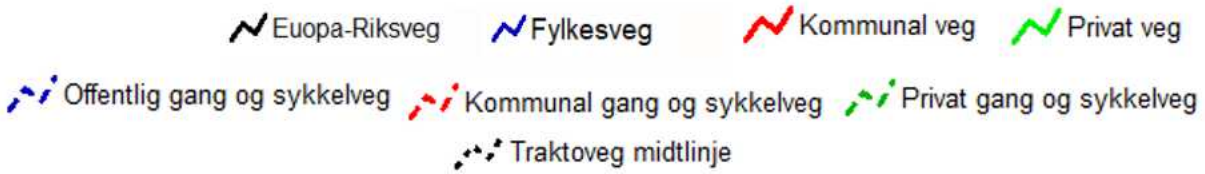
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Sti på bru
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Anlegg for lek
- Felles parkeringsplass
- 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	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BLINDHEIM, DEL 2.

§ 1

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

I. BYGGEOMRÅDER

- Boliger, u=0.1 - 0.15 - felt BE
- Boliger, u=0.15 - 0.2 - felt BR
- Industri
- Offentlige bygg
- Almennyttig formål

II. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveger
- Gangveg/fortau
- Annet trafikkareal

Reg. plan for Blindheim del II

III. FRIOMRÅDE

- Park, turveg, lek m.v.

IV. SPESIALOMRÅDER

- Transformatorkiosker

§ 2

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende byggevedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser etter at de er trådt i kraft.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 5

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal vises areal for beplantning, parkering og kjøreareal med avkjørsler til de offentlige vegnett. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 8

Eksisterende trebestand, steingjerder o.l. på tomten bør bevares, og skal vises i byggemelding. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelser kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor de gjeldende normerte grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som del av byggesøknader, kreves ferdigstillet før ferdigattest for de berørte bygg gis.

§ 10

Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunens boligbyggingsprogrammer, budsjetter o.l., og ellers i den utstrekning det er nødvendig eller hensiktsmessig stille krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging og ferdigstillelse av utbyggingsområder eller deler av slike.

I. BYGGEOMRÅDER

Boliger, felt BE

§ 11

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etg. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 5,5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for en-etasjes og 9,0 m for to-etasjes hus.

§ 12

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgruppe. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet og skal foruten de punkter nevnt under §§ 7 og 8, også vise plassering, hustype, garasjeplassering samt eventuell terrengbehandling.

§ 13

Det skal på egen tomt sikres plass til minst 1 overdekket bilplass. I tillegg skal på tomten anordnes minst 1 oppstillingsplass for bil pr. leilighet i huset.

Boliger - felt BR

§ 14

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Husene kan bygges som frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus, atriumshus eller lignende. Utnyttelsesgraden skal for feltet være mellom U=0.15 og U=0.2.

§ 15

Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som viser detaljert hvordan området skal disponeres. Planen skal foruten de forhold nevnt under §§ 7 og 8, også vise hustyper, husplassering, garasjer, parkeringsplasser. lekeplasser, tørkeplasser og annet som har betydning for vurdering av planen og boligmiljøet. Tørkeplasser skal søkes avskjermet.

§ 16

Garasjer og parkeringsplasser bør utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass og ½ bil-oppstillingsplass pr. leilighet. Bygningsrådet kan tillate enkeltgarasjer dersom det skulle være særskilte grunner for dette.

§ 17

Det skal avsettes plass for kvartalslekeplasser og sandlekeplasser i samsvar med normalvedtektene til bygningslovens § 69 nr. 3. Disse må særskilt angis på bebyggelsesplanen.
For øvrig skal det avsettes fellesareal for parkmessig behandling i den utstrekning bygningsrådet anser dette hensiktsmessig og nødvendig.



INDUSTRI - FELT 1

§ 18

Bebyggelsen skal nyttes til industri, håndverksvirksomhet o.l., og tillates oppført i to etasjer eller med gesimshøyde inntil 10 m. Enkelte bygningsdeler kan tillates høyere enn 10 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride U=0.5.

§ 19

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, i parseller som skal ha mest mulig regelmessig form. Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

§ 20

På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal foruten punktene nevnt under §§ 7 og 8 også vises bygningens plassering og utforming, samt innhengningers plassering, art og høyde. Eventuell lagring utendørs skal søkes skjermet ved innhengning, terreng eller bygningsdeler.

OFFENTLIGE BYGG - FELT 0

§ 21

I områdene tillates oppført offentlige bygg, og bygg som har tilknytning til den virksomhet som drives, som personalboliger m.m. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 22

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan hvor det foruten punktene nevnes i §§ 7 og 8 også redegjøres for utenomdørsanlegg m.m.

ALMENNYTTIG FORMÅL - FELT A

§ 23

I området tillates oppført bedehus, i inntil 2 etasjer eller med gesimshøyde inntil 10 m. Enkelte bygningsdeler kan tillates høyere enn 10 m.

§ 24

På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal foruten punktene nevnt under §§ 7 og 8 vises bygningens plassering og utforming, samt utenomdørsanlegg.

II TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveger

§ 25

Til veg nr. 1 fram til kryss med veg nr. 8, veg nr. 2 og veg nr. 3 samt til ny RV 60 tillates ikke andre kryss eller avkjørsler enn de som framgår av reguleringsplanen.

Annet trafikkareal - felt T

§ 26

Områdene skal søkes parkmessig behandlet, dog ikke slik at trafikksikkerheten nedsettes. I områdene tillates oppført støyskjermer o.l.

III FRIOMRÅDER

Park, turveg, lek m.v. - felt F

§ 27

Områdene skal nyttes til lek og rekreasjon. Det tillates bare oppført bygg eller byggverk som har tilknytning til dette. I nødvendige utstrekning kan tillates oppført kommunaltekniske anlegg som transformatorkiosker, pumpeanlegg for kloakk o.l., dog ikke slik at dette reduserer nytten eller verdien av området som leke- og rekreasjonsareal.

§ 28

Eventuelle tiltak i områdene enten det er hel eller delvis opparbeiding av et felt, skal skje etter planer som er godkjent av bygningsrådet. Planene skal vise eventuelle bygg, byggverk, beplantninger, endringer i eksisterende vegetasjon og terreng o.l.

IV SPESIALOMRÅDER

Transformatorkiosker - felt SP

§ 29

I området tillates bare oppført transformatorkiosker med inntil 50 m^2 grunnflate.

Stadfesta i Molde
18.05.82.

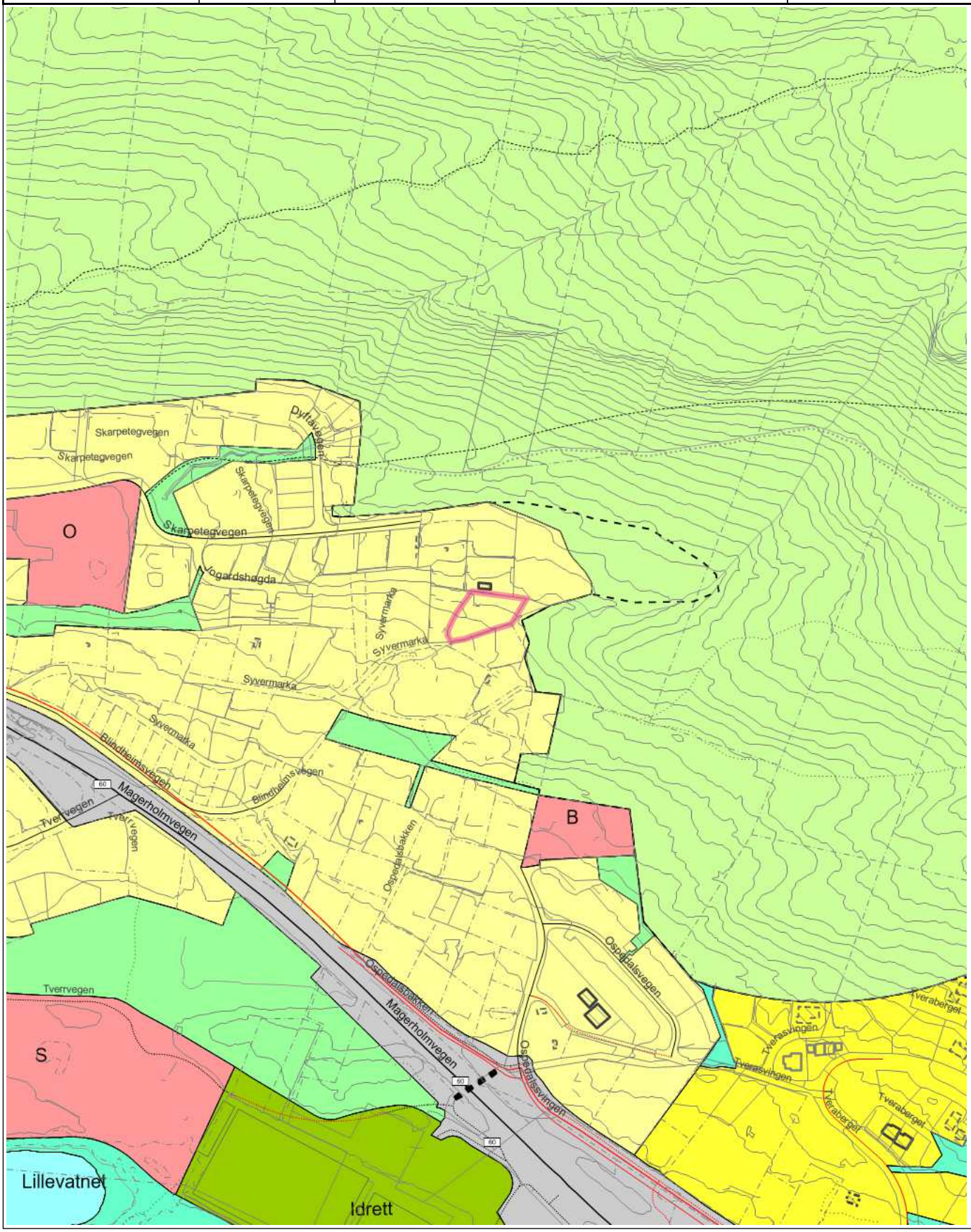
Eilif Berdal
fylkesfreg. ark.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 601	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Syvermarka 29 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

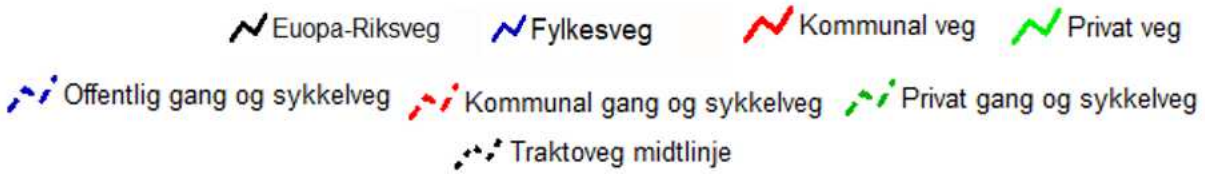
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Bro mv. - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Boligbebyggelse
- Veg
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



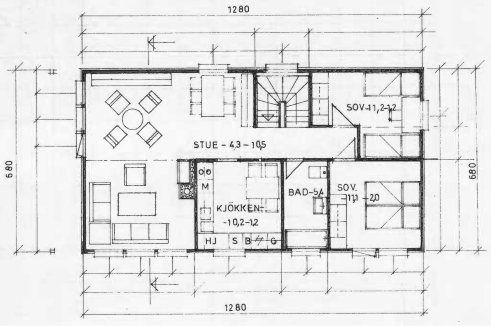
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

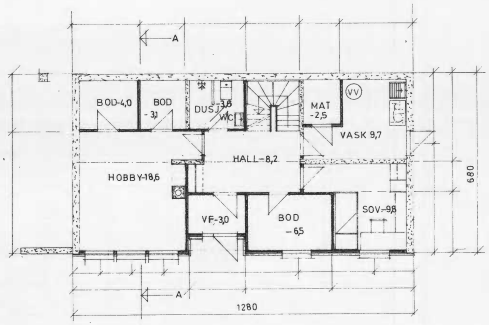
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

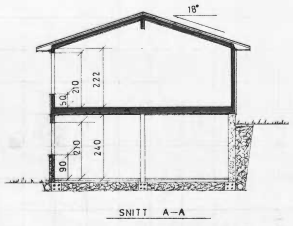
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

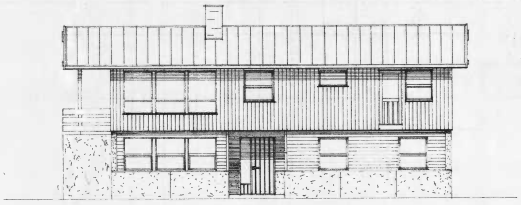
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	



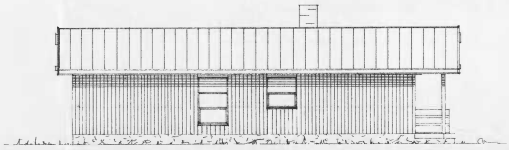




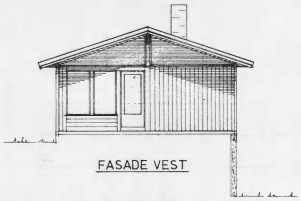
SNITT A–A



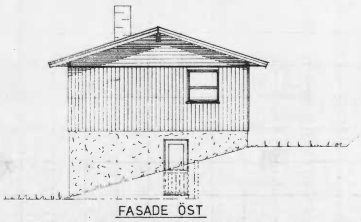
FASADE SYD



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

GODKJENT
På betingelser satt av
Aresund bygningsvesen
sak nr. 0101 dat. 11-2-81
TT

TEKNISK ETAT
Mott. 0 JAN. 1981
Ark. nr. 17/601

ANMERKN.:

3.
2.
KORR.:
DATO: 28.1.81. a. Sildvog
MÅL: 1:100

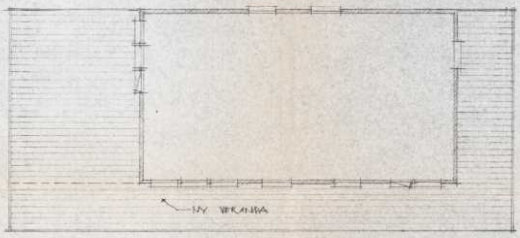
MESTERHUS

Modell: 301 variant

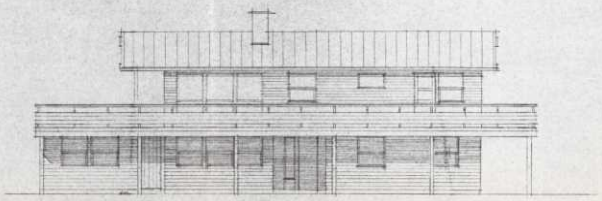
Byggherre: DAGFINN HANKEN

Sak:

Utstrekning benyttelse og etterligning kont. Lov om åndsverk av 12/5-1961.

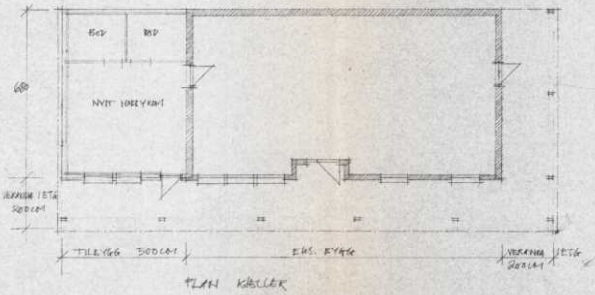


PLAN 1. ETG.

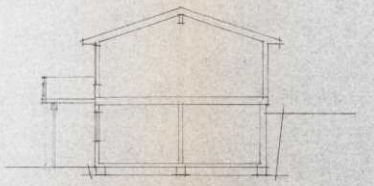


FASADE 1:100

EKSIST. BYGNING



PLAN KJELLER

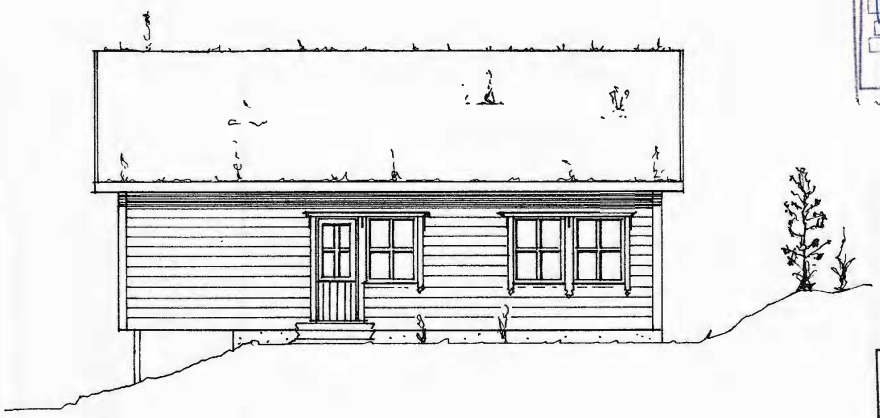


ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd
dato 28.10.82 sak nr. 500

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsrådet
sak nr. 500 dato

TEKNISK ETAT
Mott. 1 OKT. 1982
Arb. nr. 17/601

EGG. LG FOR DAGFINN HARSKEN. GNR 17/ BNR 601
TILBYGG KJELLER OG NY VERANDA 1 ETG.
PLANER, SNITT OG FASADE MÅL 1/100
VEIGSUND 13. AUG 1982



ØST

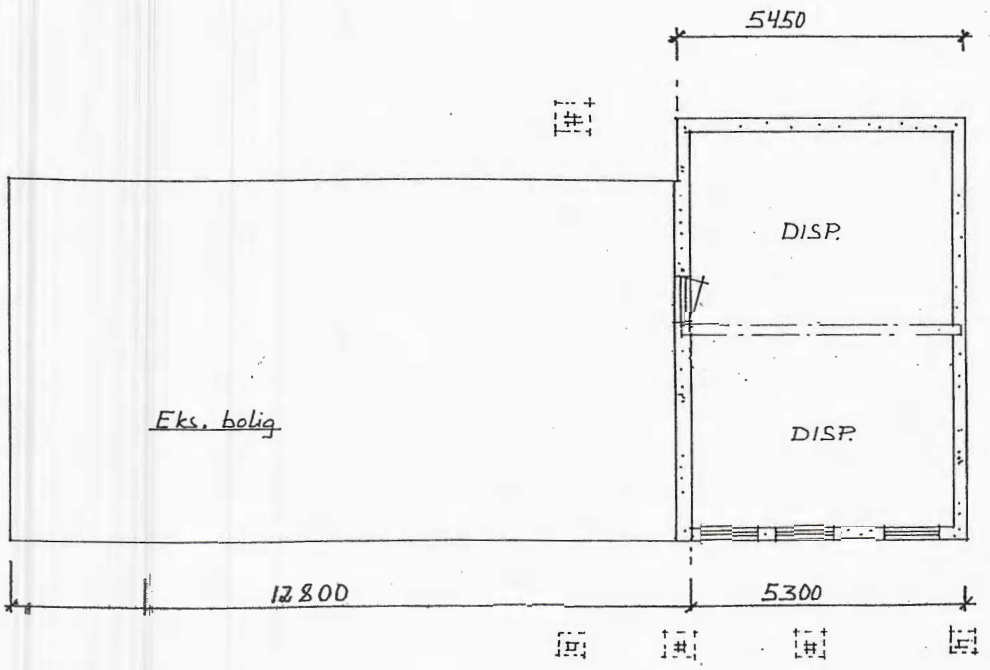
GODKJENT PÅ VEGNE AV SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSSJEF
SAK NR. 23.10.98
SAK NR.
BREV DAT.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 31445 21.09.98
MAPPE NR. 97000317
ARK.NR. 17/60/142

RHS

Rev. 10.6.98

DAGFINN HANKEN	20.5.97
Gnr 17. Bnr 60	1:100
TILBYGG	K. Fylling

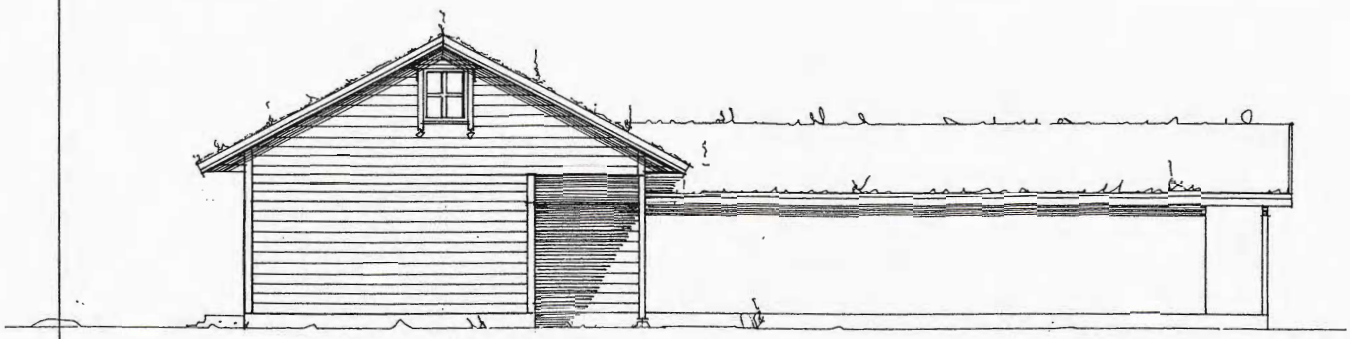


ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.09.98
MAPPE NR.
ARK.NR.

PLAN KJELLER

Rev. 10.6.98
Rev. 21.4.98

DAGFINN HANKEN	20.5.97
CNC A Bnr 601	1:100
TILBYGG 5.3 × 10 m	K. Fylling



NORD

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR 21.09.98
MAPPE NR.
ARK.NR.

Rev. 10.6.98
Rev. 21.4.98

DAGFINN HANKEN	20.5.97
GNR 17 BNR 601	1:100
TILBYGG	L. Fylling

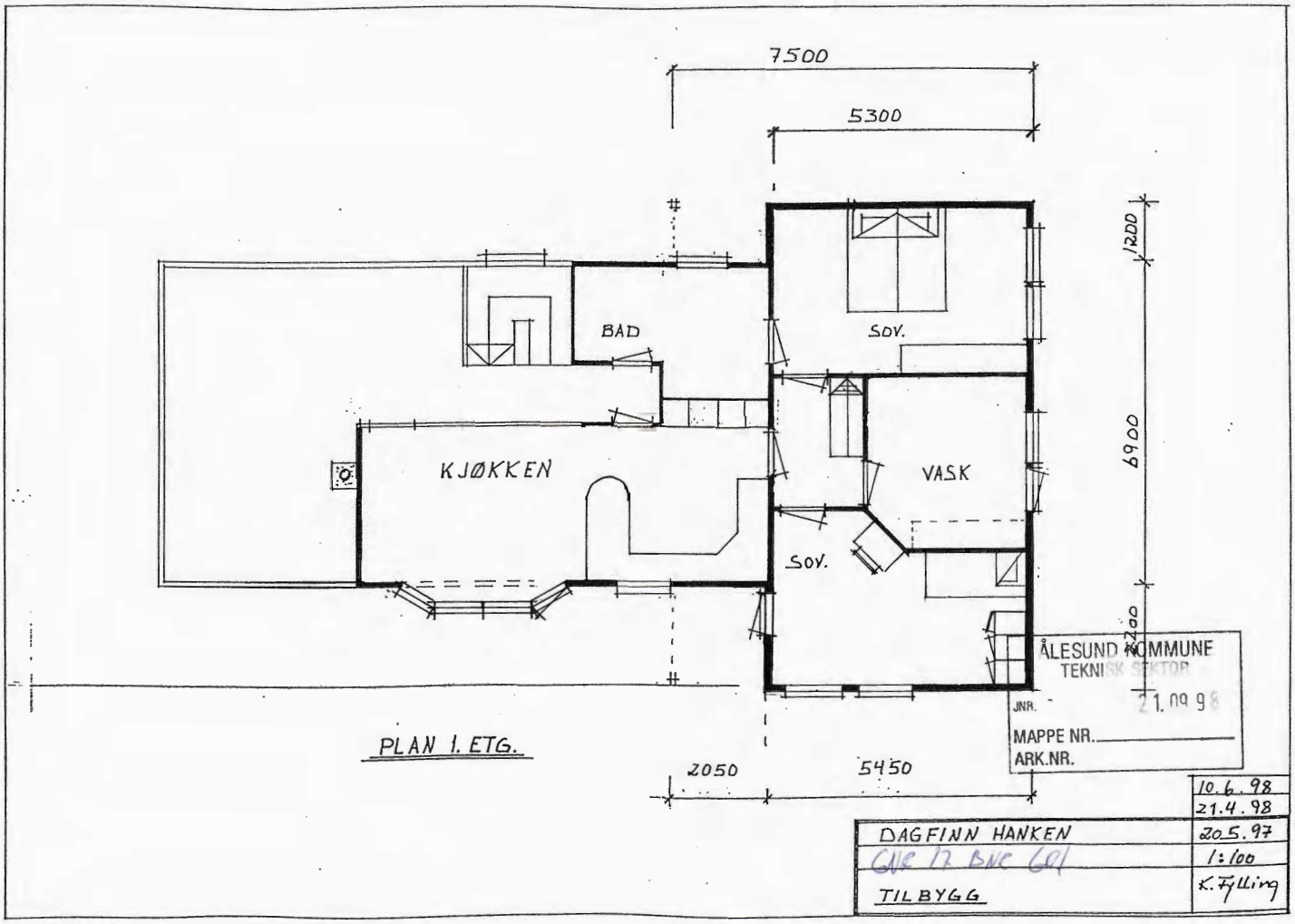


SØR

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.09.98
MAPPE NR.
ARK.NR.

Rev. 10.6.98
Rev. 21.4.98

DAGFINN HANKEN	20.5.97
GNR 17 BNR 601	1:100
TIL BYGG	K. Fylling

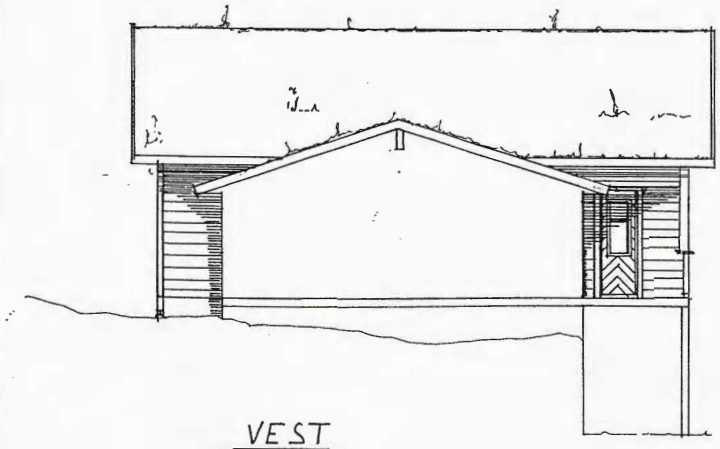


PLAN 1. ETG.

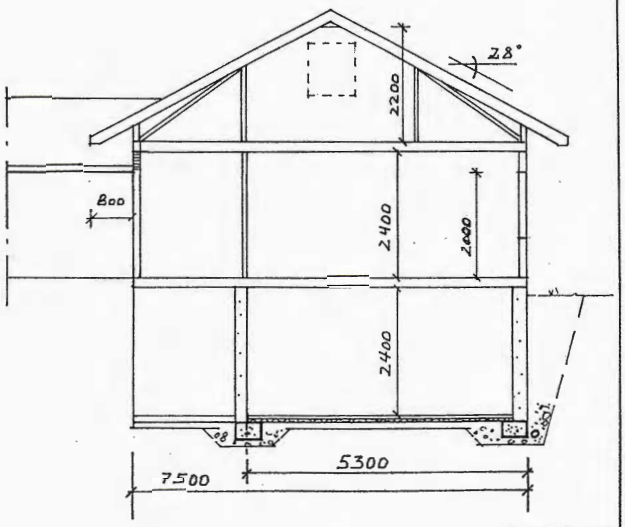
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.09.98
MAPPE NR.
ARK.NR.

	10.6.98
	21.4.98
DAGFINN HANKEN	20.5.97
GNR 17 BNR 681	1:100
TILBYGG	K. Fylling

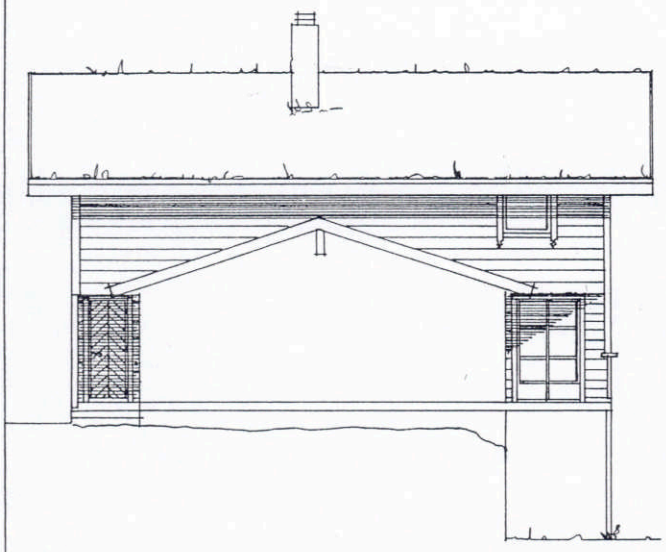
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. - 21.09.98
MAPPE NR.
ARK.NR.



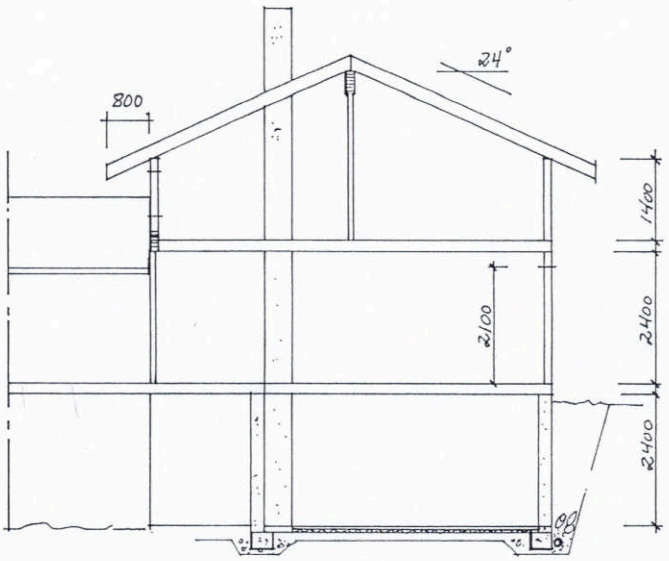
VEST



	Rev. 10.6.98
DAGFINN HANKEN	Rev. 21.4.98
	20.5.97
GNR 17 BNR 601	1:100
TILBYGG	K. Fylling

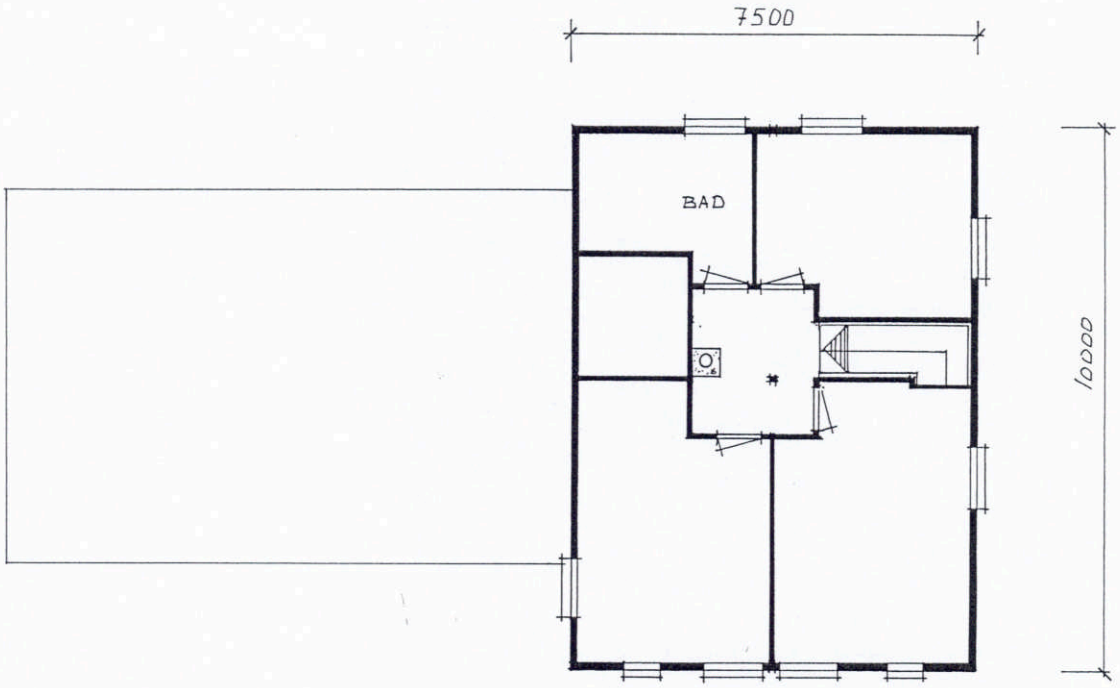


VEST



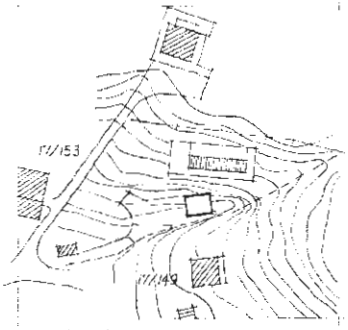
SNITT

DAGFINN HANKEN	20.5.97
	1:100
TILBYGG	K.Fylling

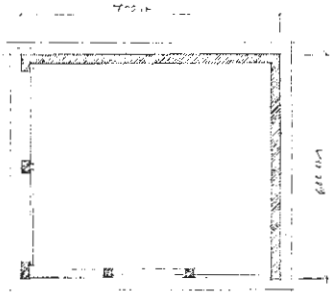


PLAN LOFT

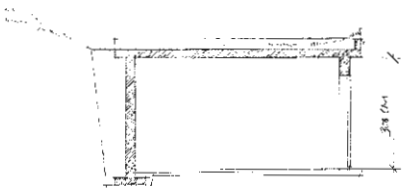
DAGFINN HANKEN	20.5.97
	1:100
TILBYGG	K. Fylling



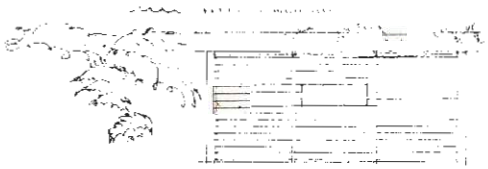
SIT. PLAN
MÅL 1/1000



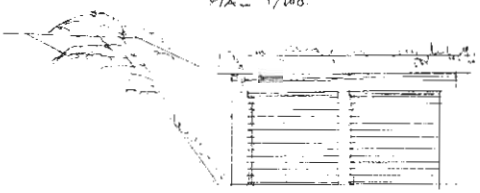
PLAN
MÅL 1/100



SNITT
MÅL 1/100



FASADE SYD
MÅL 1/100



FASADE VEST
MÅL 1/100

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 418 dat. 27.7.84
☐ Brev dat. ____

TEKNISK ETAT
Mott. 4 JULI 1984
Ark. nr. 17/601

HAGEINN
GARASJE
SIT. PLAN
PLAN
SNITT
FASADER
VEGGSKJÆRM

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:
Syvermarka 29, 6012 Ålesund
Gnr. 17, Bnr. 601, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

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

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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