PROAKTIV

Flott enebolig med garasje

FIne kvaliteter, romslig tomt og gode solforhold. Usjenert.

STORHAUGEN 46



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



EMBLEM

Enebolig med garasje, gode solforhold og flott usjenert hage.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Storhaugen 46, 6013 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 6, bnr. 207, i Ålesund kommune

Prisantydning: 5.950.000,-

Omkostninger: 168.740,-

Totalpris: 6.118.740,-

Kommunale avgifter: 21.647,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

Rom/soverom: 6/3

BRA: 183 m²

BRA-i: 143 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 1223.6 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

28 Boligen i bilder

59 Plantegninger

62 Kjerneinformasjon

68 Vedlegg

136 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parters interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Enebolig med garasje, gode solforhold og flott usjenert hage.

Fin enebolig med tilhørende garasje og attraktiv beliggenhet på Storhaugen på Emblem.

Eiendommen er vendt mot sørvest noe som gir gode solforhold med sol til sent på kveld. Tomten er flott opparbeidet og godt skjermet mot naboer og med sine 1223,6 kvm får man godt med plass.

Eiendommen inneholder: stue/kjøkken, bad/vaskerom, hall og boder i første etasje. På loftet er det stue, 3 soverom og bad.

Store deler av boligen er pusset opp i senere tid. Stue og kjøkken i åpen løsning med god plass til møblering. Her er utgang til terrasse på hele 90 kvm. Pent kjøkken med innholdsrik innredning. Badet er pusset opp i 2019 og er svært innbydende. Det er fin størrelse på alle soverommene.

Praktisk garasje med isolert bod innvendig, lagring på loft og tilbygd bod i bakkant.

Velkommen!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg.
Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennom førte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



EMBLEM

Kommune: Ålesund / Område: Emblem

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Med nærhet til det aller meste er det en praktisk beliggenhet og boligen ligger stille til i et fredelig nabolag. Her har du en god variasjon av leiligheter, eneboliger i rekke og større eneboliger.

Om du søker trygghet og en lettstelt hverdag er dette boligen for deg. Her stopper du på butikken på veien hjem fra jobb, og etter middagen er det enkelt å ta seg en tur på Emblemsfjellet. En 3 minutters kjøretur unna kan helgehandelen bli unna gjort enten på Kiwi eller Rema 1000 Flisnes. På Blindhjeim så finnes også Pizzabakeren, Spar, apotek og Sporty treningssenter.

Det er gode kollektivmuligheter fra nærområdet hvor busslinje 601, 602 og 647 går mot Moa og Magerholm så hyppig som hver 30. minutt. Med bil er det cirka 10 minutters kjøretid til Amfi Moa, som er Norges tredje største kjøpesenter med over 140 butikker. Her er det kino, treningssenter, bowlingbaner, shuffleboard i



OFFENTLIG TRANSPORT

Emblem skole Linje 2, 110, 250	6 min 0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min

DAGLIGVARE

Kiwi Flisnes PostNord	4 min 2.5 km
Rema 1000 Flisnes Post i butikk	4 min 2.4 km

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	13 min
Apotek 1 Blindheim	7 min

SPORT

Emblem stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 0.9 km
Emblemsanden sandvolleyballbane Sandvolleyball	17 min 1.1 km
Aktiv Trening Flisnes	19 min
Sprek365 Blindheim	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



tillegg til en rekke gode spisesteder og endeløse shoppingmuligheter. Samtidig som du shopper får du også vasket bilen på Handz-on og ukeshandelen kan gjøres på Eurospar, Coop Obs eller Rema 1000 like ved.

5 minutter med bil leder deg til foten av Høgkubben hvor du fra Eikenosen kan gå på fint tilrettelagte stier til Høgkubben og Emblemsfjellet. Her er det nydelige muligheter for å gå videre til Bigtonhytta, ta en svipptur til toppen av Skiheisa

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

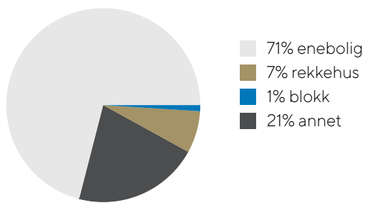
eller nyte den flotte utsikten fra den 450 meter høye toppen. Det er også muligheter for å bevege seg til toppen av Høgkubben og Skiheisa fra Blindheim eller fra Spjelkavika.

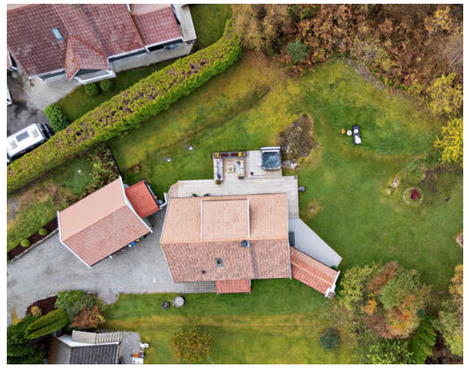
Her på Emblem har du videre en lettvint reisevei til toppturer året rundt og skiturer på Sunnmøre Skiarena og på Strandafjellet med sitt flotte anlegg.

Det er kort vei til både barnehage, barne- og ungdomsskole. Ebbegarden Barnehage ligger bare 700 meter fra eiendommen, Puskhola Barnehage ligger 3,2 km unna. Like ved ligger også Emblem barneskole, med et nytt og toppmoderne bygg. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 4,5 kilometer fra eiendommen. Videre er det en rekke attraktive videregående skoler i nærheten, herunder Spjelkavik VGS og Borgund VGS hvor det finnes både studiespesialiserende og yrkesfaglige studielinjer.

Emblem IL har opparbeidet seg et praktfullt anlegg hvor det finnes kunstgressbaner, samt en splitter ny flerbrukshall hvor hallidretter bedrives. Et godt tilbud til barn og unge som også kan settes i sammenheng med fotballfritidsordning som er etablert de senere årene.

BOLIGMASSE





Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

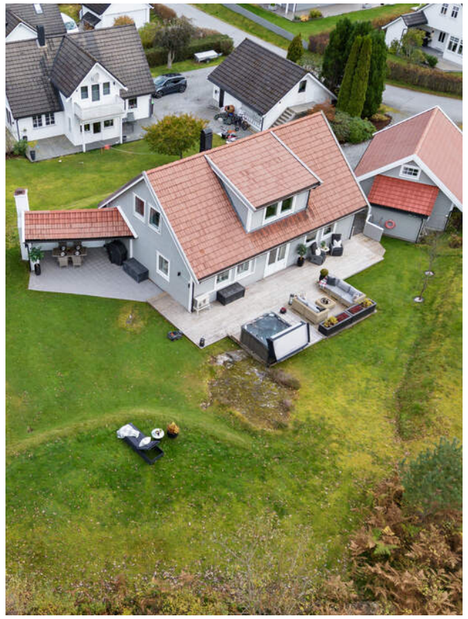
Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Emblem skule (1-7 kl.) 188 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Flisnes skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	5 min 2.8 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	5 min 3.5 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	6 min 4.4 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	13 min 9 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	13 min 10.2 km

BARNEHAGER

Ebbegarden barnehage (1-5 år) 109 barn	9 min 0.7 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 3.2 km
Flisnes barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 3.2 km





VELKOMMEN TIL STORHAUGEN 46

Vi starter utendørs – boligen har stor hage med beplantning, terrasser og hagestue. Pent oppabeidet og svært innbydende.

Parkering
Parkering gjøres i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse
1 223,60 m²

Beskrivelse av tomt
Stor og romslig tomt med gode solforhold. Eiendommen ligger fint til i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget, men det er noe kupert rundt eiendommen og mot vest ligger det en liten kolle. Det er en del fremom tomtegrensen som er realsameie for eiendommene i området. Dette har selger slått og holdt ved like.

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset innkjørsel og frem til inngangspartiet som er hellelagt. I fremkant av huset er det en stor terrasse med god plass til møblering med flere sittegrupper om ønskelig. Det er en fin hagestue mot vest - denne gir en privat og fin sone. Her er også god plass til møblering - og overbygget gjør at uteområdene kan nytes selv om det kommer en liten regnskyll. Tomten ligger fint til og har fine kvaliteter.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig:
Boligen er fra 1997 og går over to etasjer, 1. etasje og loft. I tillegg er det et separat garasjebygg. Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2019. Samtidig ble en tidligere bod delt i vaskerom og soverom. Kjøkkenet ble også skiftet i 2019, og boligen har ellers fått generell oppussing i perioden 2016-2019.

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er ikke kjent. Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Det er synlig papp som er lagt som luftespalte. Loftet er innredet og oppvarmet, og det er kotntluker ut til rom utenfor kneveggene. Takrenner og nedløpsrør er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Ytterveggene er utført som bindingverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. de fleste vinduer er fra byggeåret. På bad/vaskerom er det ett vindu av PVC fra 2019, hvor glasset er skiftet i 2026. På badet på loftet er det et takvindu med 2-lags glass. Malt hovedytterkør og balkongdør i treverk fra 2019 med 2-lags glass. Fra bad/vaskerom er det en PVC-balkongdør med 2-lags glass, også fra 2019.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er også en plate som er flislagt. Det er en utestue. Utestuen er oppført i betong/mur med pusset overflate. Taket er et saltak med betongstein. Utestuen er åpen i forkant.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak er eldre enn 13 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Vindski er værslitt. Enkelte vindskier er ikke overflatebehandlet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Takkonstruksjon/loft: Deler av loftsrommet og store deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i de utilgjengelige områdene. Overgangen mellom raftepapp og papp som ligger mellom takstolene er tapet med sølvtape. Deler av tapen er i dårlig stand og lite egnet for formålet. Enkelte steder er overgangen i luftingen ikke tett.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Kledningen fremstår som værslitt. Terrassen er lagt helt inntil kledningen, noe som begrenser luftingen bak kledningen.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdører: Terrassedøren på stue/kjøkken har noen riss og små sprekker i malingen på innsiden.
- Terrasser og plattinger på terreng: Terrassebordene er noe værslitte. Fugene mellom flisene er slitte og det er mosegrodd mellom flisene. Det er observert en sprukket flis på den flislagte platen. Det er registrert hulrom under flere av flisene.
- Innvendige overflater, gulv: Gulvet på stue/kjøkken, rett foran terrassedøren, har buler og har reist seg noe.
- Bad (loft), overflater vegger og himling: Det er takvindu og dør me dikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen

eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert dårlige fliser i dusjsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom vann trenger gjennom fugene. Utbedring anbefales for å redusere risikoen for skader.
- Bad (loft), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, og det er målt ca. 12 mm. Eier opplyser at det er dårlig fall på gulvet, og at vann renner ut over gulvet ved dusjen. Det er utført tiltak ved å fjerne fliser i dusjsonen og pusse ned flislimet før det ble lagt nye fliser. Det er opplyst at dette har bedret situasjonen, men problemet er ikke løst.
- Bad (loft), vanntett sjikt/membran/sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medføre usikkerhet rundt tettesjiktets fremtidige funksjon.
- Bad (loft), sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad (loft), ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Terrengforhold: Eier opplyser at det er tilsig fra en kolle som ligger vest for eiendommen. Det er også opplyst at plenen nord for boligen ofte er våt. Videre er det opplyst at det finnes en grøft sørvest for boligen, men at denne er gjengrodd.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er opplyst at pipen ikke er godkjent for bruk (utestue). Det mangler ildfast stein, og pipen har ikke tilstrekkelig høyde over taket.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Garasje:
Garasjen er plassert på sørsiden av boligen. Garasjen er fra 1998 og det er tilbygget en bod i 2016. Garasjen har støpt plate mot grunn med oppkalt. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk og A-takstoler med saltak, som er tekket med betongtakstein. Etasjeskille er uisolert trebjelkelag, og det er innredet loft for lagring på loftet. Garasjen har port og det er innlagt strøm.
Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør og kobberrør (vann)
- PP-plastrør (avløp)
- Mekanisk avtrekksventilasjon
- Varmepumpe (3-4 år gammel)
- Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2019
- Automatsikringer
- Røykvarslere og brannslukningsapparat

Bygningssakskyndig
Gaute Aabrekk (befaringsdato: Torsdag, 22. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har bodd i boligen selv hele eiertiden (siden 2016), og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1.1: Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. 2005. Merknad fra takstmann at det er noe dårlig fall mot sluk.

1.2: Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Det ble i 2019 renovert og nytt bad med rør, sluk, membran, fliser og innredning m.m. utført av faglært (Dillon Flis). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura.

3.1: Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?
I 2026 ble det utført service, med skifte av defekt avtrekksvifte og defekt regulator med nytt utstyr for avtrekk på bad og våtrom. Det er også utført rens av avtrekkskanalen. Arbeidet er utført som utbedring av eksisterende avtrekksanlegg.

3.2: Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?
Ja, i 2026. Se ovenfor. Utført av faglært (Egset Ventilasjon AS). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura og annet (rapport fra takstmann).

4.2: Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, i 2020 ble det byttet gamle automatsikringer til kombivern i sikringsskap, montert elbillader og lite skap til sikring i garasje. Dette ble utført av faglært (Prov AS). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura og



samsvarserklæring (sendt takstmann og megler).

4.3: Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?
Ja, i 2021 ble det mottatt rapporten "Godkjenning for ditt elektriske anlegg med saksnummer 240827". Utført av Eltilsynet i Mørenett.

4.4: Er det tegnet Norgespris på strøm?
Ja.

5.3: Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?
Ja, i 2026 ble det utført service og vedlikehold på varmepumpe.

5.4: Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?
Ja, se ovenfor. Dette ble utført av faglært (Alfa Miljø AS). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura og rapport for utført arbeid (sendt til takstmann og megler).

7.1: Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?
Ja, i 2026. Har hatt en liten vannlekkasje i undertak på utvendig overbygg over inngangspartiet. Har byttet undertak på overbygg på inngangspartiet.

7.2: Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?
Ja, se ovenfor. Dette ble utført i 2026 av faglært (Nytte AS). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura og rapport av utført arbeid (sendt takstmann og megler).

11.1: Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere?
Ja. I 2019 ble deler av sportsbod tatt inn i vaskerom/bad. Resterende del er i dag innredet som gjesterom (ikke omsøkt). Dette ble utført av faglært (Dillon Flis AS). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura.

11.2: Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja, se ovenfor.

14.5: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?
Ja. Noe vanntildsig i deler av hagen fra kolle. ikke registrert vanntilsig mot bygning.




















46


46

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og kott/garderoberom.
Loft: Stue, tre soverom, bad og kott/garderoberom.

Garasje som inneholder en innvendig bod og loft, samt en bod som er tilbygget garasjen.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm

2. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 90 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
Arealet på loftet av garasjen, samt arealet i kott på loft, har ikke målbart areal.

Standard
Eiendommen ligger fint til på en romslig tomt i en rolig gate. Innkjørselen er gruslagt og det er god plass til parkering. Eller så kan en enkelt parkere i garasjen - det er elektrisk portåpner og elbillader. Garasjen er godt utnyttet med en isolert bod og god lagringsplass på loftet. Praktisk. Det er også bygget til en bod i bakkant av garasjen med god lagringsplass.

Frem til inngangspartiet er det lagt betongheller. Selve inngangspartiet er overbygget og det er lagt fliser på gulvet.

Entréen er stor og romslig med god plass til å henge fra seg yttertøyet. Her er garderobeskap og god plass til kommode. I tillegg er det en bod under trappen. Det er fliser på gulvet og varmekabler - lunt og fint.

Stue og kjøkken ligger i front av huset og har fin størrelse. Her er det vinduer i tre retninger, noe som gir et fint lysinnslipp og en god romfølelse. Her er både peisovn og varmepumpe som sørger for jevn og behagelig oppvarming. Her er enstavs laminat på gulvet og tapetserte vegger. Noen downlights i himling. Det er god plass til møblering med både en stor

sofagruppe og spisestue. Kjøkkenet har innredning fra Ikea med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Her er en fin barløsning med plass til to barstoler mot stuen. Dette gir en fin inndeling i soner. Kjøkkenet er praktisk med mye skap- og benkeplass. Her er integrert kombiskap, ovn, oppvaskmaskin og platetopp. Stue og kjøkken ble pusset opp i ca. 2016-17. Fra stuen er det utgang til terrassen som er på hele 90 kvm. Her knytter man utearealene og innarealene sammen på en god måte.

Bad og vaskerom i første etasje ble pusset opp i 2019. Her er det mørke 60 x 60 fliser på gulv og vegger - et eksklusivt og innbydende bad med gode løsninger. Det er dusjnisje med takdusj, rennesluk og sort håndholdt dusj. Det er ledlys i taket og innfelte hyller i veggen. Innredning med nedfelt servant. Bak innredningen der det en hylle med lys. Veggehengt spyletoalett. Innerst på badet er det inngang til vaskeromsdelen. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Overskap med god skapplass. Det er utgang til hagen fra badet - praktisk i forhold til det utendørs boblebadet.

Det er et rom som er benyttet som soverom i etasjen - dette er godkjent som sportsbod.

I andre etasje er det tre soverom og loftstue. Hovedsoverommet er svært romslig. Her er det god plass til dobbeltseng og nattbord. Her er både skyvedørsgarderobe, samt at det er mulighet for å lage en garderobeløsning bak kneveggen. De to andre soverommene har også fin størrelse. Loftstuen har også vært et populært rom i huset. Her er god plass til møblering - ypperlig om en vil dele seg.

Badet har fliser på gulv og vegger. Her er innredning med servant, vegghengt toalett og dusj med dusjdører.

Alt i alt en innholdsrik og fin familiebolig.

Oppvarming
Det er ildsted og varmepumpe på stuen, varmekabler i gulv på bad/vaskerom, i entréen. Ellers er det elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.



Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
2019 - Bygget om en bod til soverom og vaskerom, som er en del av badet.

























INNBYDENDE BAD MED FINE KVALITETER

Badet er puisset opp i 2019. Dusjnisje, spyletoalett, innredning med servant og egen avdeling for vaskerom.







ROM

Benyttet som soverom. Se okt. ferdigattest ang. lovlig bruk.



LOFTSTUE

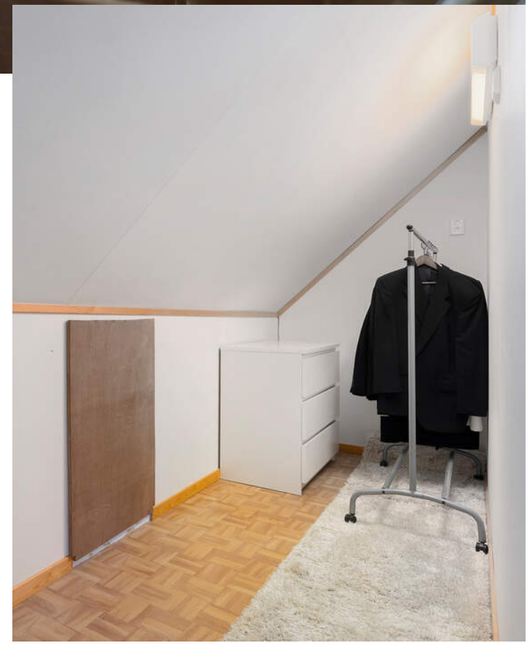
God plass til møblering med
både romslig sofa og TV.







HOVEDSOVEROM MED SKYVEDØRSGARDEROBE OG PLASS TIL MER GARDEROBELØSNING BAK KNEVEGG.

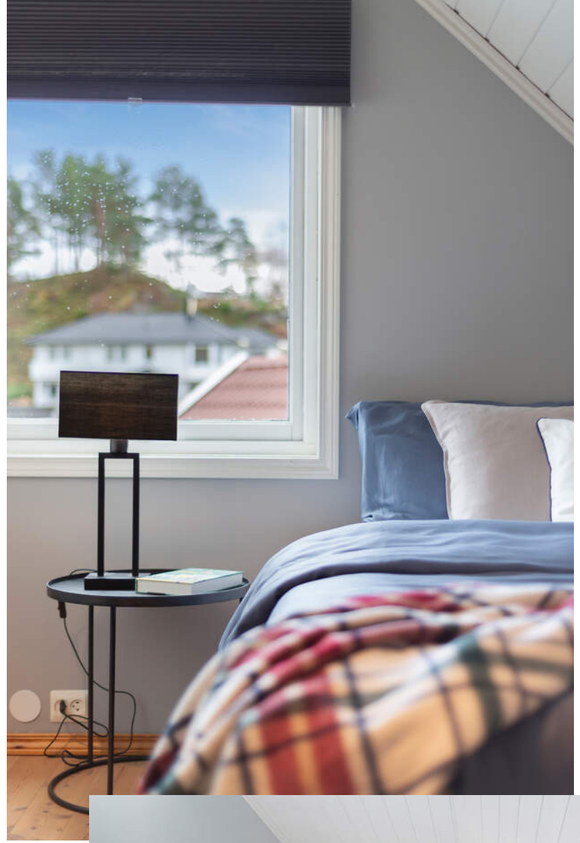




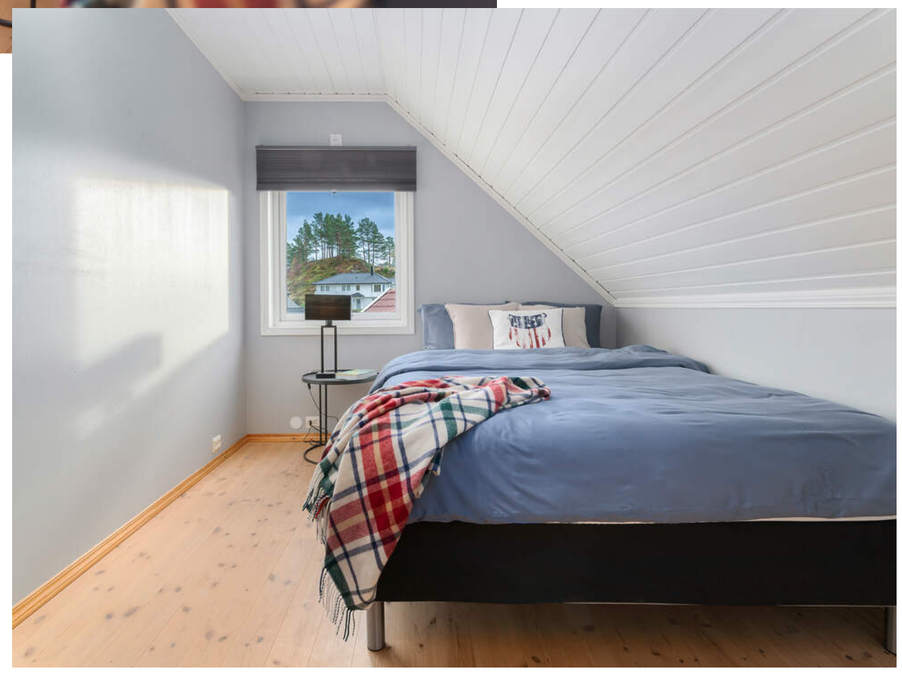
SOVEROM NUMMER TO

Fin størrelse og god plass til seng og garderobeløsning.





SOVEROM NUMMER TRE







FLISLAGT BAD I ANDRE ETASJE

Pent bad med fliser på gulv og vegger. Her er innredning med servant, vegghengt toalett og dusj med dusjdører.







PLANTEGNINGER

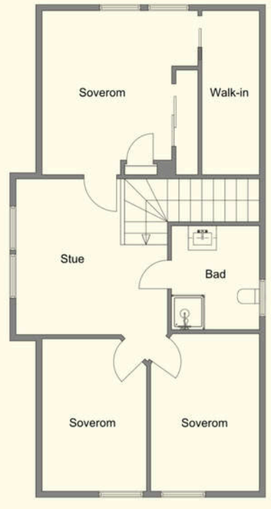
PLANTEGNING

Første etasje



PLANTEGNING

Andre etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 223,60 m²

Beskrivelse av tomt
Stor og romslig tomt med gode solforhold. Eiendommen ligger fint til i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget, men det er noe kupert rundt eiendommen og mot vest ligger det en liten kolle. Det er en del fremom tomtegrensen som er realsameie for eiendommene i området. Dette har selger slått og holdt ved like.

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset innkjørsel og frem til inngangspartiet som er hellelagt. I fremkant av huset er det en stor terrasse med god plass til møblering med flere sittegrupper om ønskelig. Det er en fin hagestue mot vest - denne gir en privat og fin sone. Her er også god plass til møblering - og overbygget gjør at uteområdene kan nytes selv om det kommer en liten regnskyll. Tomten ligger fint til og har fine kvaliteter.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Frende Forsikring
Polisenummer 121737

Formuesverdi primær
1.324.271,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.297.082,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
21.647,- for 2026

Eiendomsskatt
7.415,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i Storhaugen Velforening Emblem. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 21.800 kWh, en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Fremtid på kr. 8.000,-, en månedlig kostnad for TV fra Telia på kr. 595,- og en månedlig kostnad for internett på kr. 454,-.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Enebolig:
Det ble foreligger midlertidig brukstillatelse for enkelte deler av eneboligen datert 08.08.1997. Ferdigattest måtte begjæres når følgende arbeid var utført:
1. Fullføring av utv. listing og trapper, anskaffelse av husstige og kobling av taknedløp. (Innen 01.11.1997)
2. Utvendig planering og innredning av loft. (Innen 01.11.1997)
3. Oppføring av garasje. (Innen 31.12.1999)
Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

De godkjente og byggemeldte tegningene av eneboligen sist revidert 25.11.1996, har avvik fra dagens bruk. Soverom med tilkomst fra hall og vaskeromsdel på badet er på tegninger betegnet som bod. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom og vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det ble gitt godkjent vedtak for montering av ildsted datert 28.04.1999, samt godkjente tegninger av dette. Dette tiltaket har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Megler tok kontakt med brannvesenet som skriver følgende i mail datert 28.10.2026: "Jeg kan bekrefte at det er ildsted og skorstein i Storhaugen 46. Det blir også betalt feile- og tilsynsgebyr." Deretter svarer kommunen følgende: "Dersom installering av ildsted ha blitt kontrollert av kvalifisert kontrollør, burde dette være i orden." Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Det ble også gitt ferdigattest for to levegger med overbygg og tilbygg til garasje datert 03.06.2016. De godkjente og byggemeldte tegningene av dette datert 13.05.2016 stemmer med dagens bruk.

Den 30.06.2016 ble det gitt igangsettelsestillatelse om bruksendring fra sportsbod til soverom. Dette tiltaket har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Garasje:
De godkjente og byggemeldte tegningene av garasjen sist revidert 15.05.1998 stemmer også med dagens bruk. Senere ble det sendt inn godkjente og byggemeldte tegninger av tilbygget bod til garasjen, datert 13.05.2016, som også stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. I del.sak. 804/96 (oppføring av bolig og garasje), foreligger det brukstillatelse på tiltaket, men det står at det mangler oppføring av garasje. Det foreligger derimot ferdigattest på oppføring av tilbygg til garasje, datert 03.06.2016. Eventuell søknad om godkjenning av hele garasjen i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 8. august 1997

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/6/207 og 1508/6/171:
17.09.1997 - Dokumentnr: 11190 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

06.03.1997 - Dokumentnr: 2638 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:6 Bnr:143

01.01.2020 - Dokumentnr: 757687 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:6 Bnr:207

01.01.2024 - Dokumentnr: 873079 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:6 Bnr:207

26.10.2026 - Dokumentnr: 1237623 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmegling AS
Org.nr: 826 455 292
Elektronisk innsendt

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Storhaugen byggefelt, Emblem" datert 16.06.1988 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 27. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 950 000,00 (Prisantydning)

_____
5 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
148 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
149 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 118 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Einar Helland

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,82 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 48 790 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 48 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk.) og overtagelse (pr. stk) kr 3 000

Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf (faktura fra fotograf) kr 6 200, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 24 900
Sum vederlag kr. 94 390
Sum utlegg og andre utgifter kr. 38 879
Totalt kostnadsoverslag kr. 133 269
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 6, bnr. 207

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20923-1486 **Eiendomsverdi ref nr:** QY9114

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gaute Aabrekk

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

C
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1997, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert noe slitasje utvendig og eier opplyser om at det ved bruk av dusjen på loftet, så renner vannet ut over gulvet på grunn av dårlig fall.

Boligen har to etasjer, 1. etasje og loft, det er i tillegg ett separat garasjebygg. Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2019. Samtidig ble en tidligere bod delt i vaskerom og soverom. Kjøkkenet ble også skiftet i 2019, og boligen har ellers fått generell oppussing i perioden 2016–2019.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er ikke kjent. Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Det er synlig papp som er lagt som luftespalte. Loftet er innredet og oppvarmet, og det er kottluker ut til rom utenfor kneveggene. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. De fleste vinduer er fra byggeåret. På bad/vaskerom er det ett vindu av PVC fra 2019, hvor glasset er skiftet i 2026. På badet på loftet er det et takvindu med 2-lags glass.Malt hovedytterdør og balkongdør i treverk fra 2019 med 2-lags glass. Fra bad/vaskerom er det en PVC-balkongdør med 2-lags glass, også fra 2019.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er også en plate som er flislagt. Det er en utestue. Utestuen er oppført i betong/mur med pusset overflate. Taket er et saltak med betongtakstein. Utestuen er åpen i forkant.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med laminat, furu, flis og belegg. Det er skiftet gulv i 1. etasje i 2019, ifølge eier. Veggene er tapetserte, og himlingen er kledd med panelplater, malte flater og trepanel. Taket i gangen ble skiftet i 2019. De fleste overflater er malt og tapetsert på nytt i perioden 2016–2019. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det en innvendig trapp av malt tre.

Pipa er oppført i lettklinkerblokker, og vedovn er plassert på stuen. Sotluke er plassert på kott under trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje er pusset opp i 2019. Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet på loftet er pusset opp i 2005, ifølge eldre salgsoppgave. Veggene har fliser, og himlingen har panel. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, vannfordelerskap samt dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av høyskap og underskap med profilerte fronter samt benkeplate i laminat. Det er installert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Rør-i-rør-systemet er inspisert i rørskap. Ett rørskap er plassert på loftet, og ett på soverommet i 1. etasje. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2019, plassert i kottet under trappen.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon plassert på kott utenfor knevegg.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Varmepumpen er ikke datostemplet, men eier opplyser at den er 3–4 år gammel.

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i kott under trappen.

Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget. Byggegrunnen er ukjent. Fuktsikringen og materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Boligen er bygget som plate på mark, og det er ikke kjent hvordan det kapillærbrytende sjiktet er bygget opp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 25.11.1996. Soverom med tilkomst fra hall og vaskeromsdel på badet er på tegninger betegnet som bod.
- Det er mottatt tegninger av levegg med overbygg, datert 13.05.2016.

Garasje

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

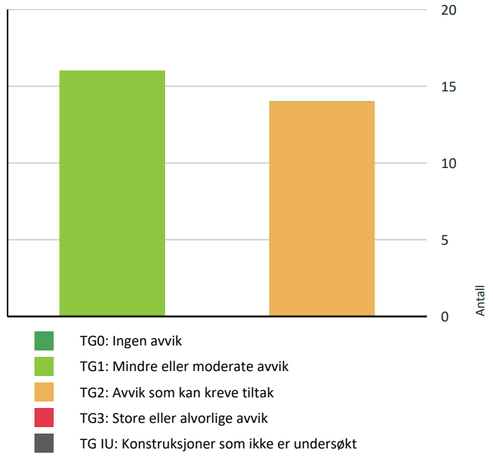
- Det er mottatt tegninger fra kommunen på garasjen, datert 15.05.1998.
- Det er mottatt tegninger av tilbygget bod til garasjen, datert 13.05.2016.

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Terrasser og plattinger på terreng
- Andre utvendige forhold
- Overflater - Gulv
- Andre innvendige forhold

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	
Det er opplyst at pipen ikke er godkjent for bruk. Det mangler ildfast stein, og pipen har ikke tilstrekkelig høyde over taket.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1997, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, de fleste vinduer fra byggerår, ett er fra 2019, hvor glasset er skiftet 2026, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i eldre salgsoppgave.

Anvendelse

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er noe slitasje, og det må påregnes vedlikehold og oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Bygget om en bod til soverom og vaskerom, som er en del av badet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til taktekkingen og vurdere utskifting av det vanntette sjiktet, da dette har overskredet forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Undertaket bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da alder øker risikoen for redusert funksjon og lekkasjer. Ved manglende vedlikehold eller utbedring kan dette føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Vindski er værslitt. Enkelte vindskier er ikke overflatebehandlet.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte vindskier bør overflatebehandles eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på underliggende konstruksjoner.

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

• Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snøras, som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom. Manglende snøfangere utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved bratte tak og glatt taktekking.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Plattform for feier må monteres.



Værslitt vindski og manglende overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Det er synlig papp som er lagt som luftespalte. Loftet er innredet og oppvarmet, og det er kottluker ut til rom utenfor kneveggene.

Vurdering av avvik:
• Deler av loftrommet og store deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i de utilgjengelige områdene.
• Overgangen mellom raftepapp og papp som ligger mellom takstolene er tapet med sølvtape. Deler av tapen er i dårlig stand og lite egnet for formålet. Enkelte steder er overgangen i luftingen ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør tilrettelegges for inspeksjon av utilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon, samt fremskaffes dokumentasjon på utførelsen. Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte feil eller skader som ikke er avdekket.
• Overgangen mellom raftepapp og papp bør utbedres med egnet materiale for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon i luftespalten. Dårlig utførelse og utette overganger kan føre til redusert ventilasjon, fuktproblemer og risiko for skader på takkonstruksjonen.



Tettingen med teip er generelt dårlig utført og det er observert utett overgang i luftespalte ned mot kott.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Kledningen fremstår som værslitt.

Tilstandsrapport

• Terrassen er lagt helt inntil kledningen, noe som begrenser luftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Kledningen bør overflatebehandles snarlig for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råteskader og redusert levetid på ytterveggene.

• Det bør etableres bedre lufting bak kledningen, for eksempel ved å kutte kledningen høyere opp fra terrassen eller sørge for luftespalte.
Begrenset lufting kan føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.



Værslitt kledning



Værslitt hjørnebord

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. De fleste vinduer er fra byggeåret. På bad/vaskerom er det ett vindu av PVC fra 2019, hvor glasset er skiftet i 2026. På badet på loftet er det et takvindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Karmene bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og inntrenging av fukt, som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.



Værslitte vinduer. Bildet er fra fasaden mot sørøst.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og balkongdør i treverk fra 2019 med 2-lags glass. Fra bad/vaskerom er det en PVC-balkongdør med 2-lags glass, også fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Terrassedøren på stue/kjøkken har noen riss og små sprekker i malingen på innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Riss i malingen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av treverket.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på døren.

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Tilstandsrapport



Terrassedøren fra innsiden.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er også en plate som er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Terrassebordene er noe værslitte.
• Fugene mellom flisene er slitte og det er mosegrodd mellom flisene.
• Det er observert en sprukket flis på den flislagte platen.
• Det er registrert hulrom under flere av flisene.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebordene bør overflatebehandles eller skiftes ut ved behov for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

• Fugene mellom flisene bør utbedres, og mose bør fjernes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til skader på plattingen.

• Den sprukne flisen bør skiftes ut for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen under, noe som kan føre til fuktskader over tid.

• Det bør utbedres hulrom under flisene for å unngå at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon.



Værslitt terrassebord.



Slitte fuger og sprekk i flis.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er en utestue. Utestuen er oppført i betong/mur med pusset overflate. Taket er et saltak med betongtakstein. Utestuen er åpen i forkant.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at pipen ikke er godkjent for bruk. Det mangler ildfast stein, og pipen har ikke tilstrekkelig høyde over taket.

Konsekvens/tiltak
• Pipen må ikke tas i bruk før den er utbedret og godkjent av fagperson.
Manglende ildfast stein og utilstrekkelig pipelengde medfører økt risiko for brann og dårlig trekk, samt at bruk av pipen kan være ulovlig.
Det anbefales at pipen utbedres i henhold til gjeldende forskrifter og kontrolleres av kvalifisert fagperson for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.



Utestuen.

TG 1 Overbygg ved inngangsparti

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært en lekkasje ved overbygget over inngangspartiet. Lekkasjen er kun observert fra utsiden, hvor det kommer vann ned gjennom panelet som ligger opp under taket.

Det ble foretatt en hullboring over inngangsdøren fra innsiden. Tilkomsten for å foreta undersøkelse var ikke ideell, da overdekningen over døren hindrer inspeksjon. Det ble foretatt fuktmåling med hammerelektrode, som kommer lenger inn i trevirket enn vanlig piggelektrode og dermed gir et dypere søk. Det ble ikke målt unormale fuktnivåer.

I etterkant av befaringen er det skiftet undertak på overbygg over inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med laminat, furu, fliser og belegg. Gulvet i 1. etasje ble skiftet i 2019, ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Gulvet på stue/kjøkken, rett foran terrassedøren, har buler og har reist seg noe.

Konsekvens/tiltak
• Buling i gulvet foran terrassedøren bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for snublefare.
Dersom årsaken til bulingen skyldes fukt eller konstruksjonsfeil, bør dette undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skader på gulv og underliggende konstruksjoner.



Gulvet buler.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av

radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipa er oppført i lettklinkerblokker, og vedovn er plassert på stuen. Sotluke er plassert på kott under trapp.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det en innvendig trapp av malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er pusset opp i 2019. Våtrommet er oppbygd etter Tekniske forskrifter 2017.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm i dusjsonen og 23 mm til sluk i vaskeromsdelen.

Under befaringen holdt en flislegger på med å avslutte arbeidet med å tette hulrom under flisene. Dette gjøres ved å fylle en flytende masse under flisene som skal tette hulrom. Siden dette arbeidet nylig var utført (massen ikke var tørket), er det ikke kontrollert hulrom under flis.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen.



Sluk i dusjsone.



Sluk ved vaskerom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom, bak våtsonen ved vask. Dusjsonen er plassert bak kjøkkenet, og det er ikke tilkomst for å bore fra kjøkkenet på grunn av innredning. Det ble målt 9,5 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent fuktighet graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabel: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er pusset opp i 2005, ifølge eldre salgsoppgave. Våtrommet er oppbygd etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, og himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er takvindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er registrert dårlige flisfuger i dusjsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom vann trenger gjennom fugene. Utbedring anbefales for å redusere risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsonen øker risikoen for skadeutvikling og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.
- Fugene i dusjsonen bør utbedres eller skiftes for å hindre at vann trenger inn bak flisene og forårsaker fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skjulte fuktskader og påfølgende kostbare reparasjoner.



Flisfuge er dårlig utført og tetter ikke skikkelig.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, og det er målt ca. 12 mm. Eier opplyser at det er dårlig fall på gulvet, og at vann renner ut over gulvet ved dusjing. Det er utført tiltak ved å fjerne fliser i dusjsonen og pusse ned flislimet før det ble lagt nye fliser. Det er opplyst at dette har bedret situasjonen, men problemet er ikke løst.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.
Konsekvensen av mangelfullt fall er at vann kan samle seg på gulvet og renne ut i omkringliggende områder, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på materialer og tettesjikt.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og høy alder på tettesjiktet medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for at membranen har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, vannfordelerskap samt dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.

Konsekvensen av manglende synliggjøring er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil.
Manglende tilluft gir redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

målt 9,2 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av høyskap og underskap med profilerte fronter samt benkeplate i laminat. Det er installert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Rør-i-rør-systemet er inspisert i rørskap. Ett rørskap er plassert på loftet, og ett på soverommet i 1. etasjen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon plassert på kott utenfor knevegg. Rett etter befaringen ble det utført service på avtrekksanlegget. Det er mottatt en e-post fra Egset Ventilasjon AS med informasjon om hva som er utført.

Følgende er opplyst i e-posten: Det er skiftet ut defekt avtrekksvifte og defekt regulator med nytt utstyr for avtrekk på våtrommene. Det er også utført rens av avtrekkskanalene.

Arbeidet er utført som utbedring av eksisterende avtrekksanlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Varmepumpen er ikke datostemplet, men eier opplyser at den er 3–4 år gammel. I etterkant av befaringen har eier rekvirert Alfa Miljø AS og det er gjennomført service på varmepumpen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2019, plassert i kottet under trappen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i kott under trappen.
- Det er mottatt eltilsynsrapport med avsluttet tilsyn, datert 13.04.2021.
- Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 04.05.2020. Denne omhandler følgende: Det er lagt opp et lite sikringsskap i garasjen med sikring til elbillader. Gamle automatsikringer er byttet til nye kombiautomater med 30 mA utløserstrøm.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes samsvarserklæring for de aktuelle delene av anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler eller sikkerhetsavvik i det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringen og materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Boligen er bygget som plate på mark, og det er ikke kjent hvordan det kapillærbrytende sjiktet er bygget opp.

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvordan fundamenter er oppbygd.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er tilsig fra en kolle som ligger vest for eiendommen. Det er også opplyst at plenen nord for boligen ofte er våt. Videre er det opplyst at det finnes en grøft sørvest for boligen, men at denne er gjengrodd.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å lede overflatevann bort fra eiendommen, for eksempel ved å rense opp eller etablere ny grøft sørvest for boligen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktproblemer i grunnen og potensielt skade på bygningens konstruksjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Det er opplyst at pipen ikke er godkjent for bruk. Det mangler ildfast stein, og pipen har ikke tilstrekkelig høyde over taket.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snøras, som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom. Manglende snøfangere utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved bratte tak og glatt taktekking.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Plattform for feier må monteres.
• Pipen må ikke tas i bruk før den er utbedret og godkjent av fagperson.
Manglende ildfast stein og utilstrekkelig pipelengde medfører økt risiko for brann og dårlig trekk, samt at bruk av pipen kan være ulovlig.
Det anbefales at pipen utbedres i henhold til gjeldende forskrifter og kontrolleres av kvalifisert fagperson for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.
• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.
• Det bør innhentes samsvarserklæring for de aktuelle delene av anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler eller sikkerhetsavvik i det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i eldre salgsoppgave.

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

Beskrivelse
Garasjen er plassert på sørøstsiden av boligen. Garasjen er fra 1998 og det er tilbygget en bod i 2016. Garasjen har støpt plate mot grunn med oppkant. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk og A-takstoler med saltak, som er tekket med betongtakstein. Etasjeskille er uisolert trebjelkelag, og det er innredet loft for lagring på loftet. Garasjen har port og det er innlagt strøm.

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

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

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

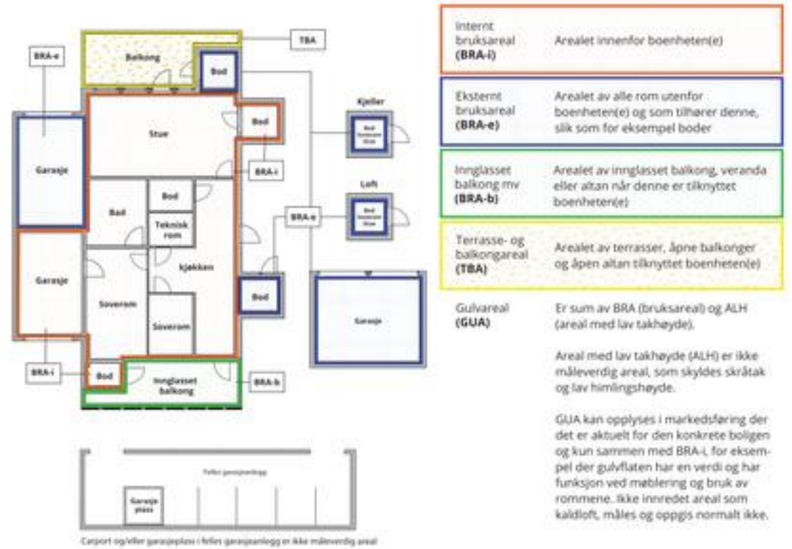
Hva er måleverdig areal?

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 forlet garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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)
1. etasje	87			87	90		87
Loft	56			56		8	64
SUM	**143**				**90**	**8**	**151**
SUM BRA	**143**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, kott under trapp.		
Loft	Stue, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, kott/ garderoberom.		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 25.11.1996. Soverom med tilkomst fra hall og vaskeromsdel på badet er på tegninger betegnet som bod.
- Det er mottatt tegninger av levegg med overbygg, datert 13.05.2016.

Storhaugen 46 , 6013 ÅLESUND
Gnr 6 - Bnr 207
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende er opplyst utført de siste 5 årene:
- Varmepumpe er montert for 3–4 år siden
- Vindusglass skiftet i 2026.
- Flislegger utførte noe mindre arbeid på bad i 1. etasje under befaringen
- I etterkant av befaringen er det foretatt ventilasjonsservice og skiftet enkelte komponenter
- Det er gjennomført Eltilsyn i 2021.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 25.11.1996. Soverom med tilkomst fra hall og vaskeromsdel på badet er på tegninger betegnet som bod.
- Det er mottatt tegninger av levegg med overbygg, datert 13.05.2016.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger midlertidig brukstillatelse på bolig, datert 08.08.1997. (Del. sak nr. 804/96). Dette gjelder for enkelte deler av tiltaket. Det ikke gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på resterende deler. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at boligen er ulovlig å bo i.
- Det foreligger ferdigattest på oppføring av to levegger med overbygg, datert 03.06.2016.
- Det foreligger Vedtak om bruksendring fra bod til soverom, datert 30.06.2016. Det foreligger ikke tegninger, brukstillatelse eller ferdigattest på dette.

Anbefaling:
- Det er ikke omsøkt ferdigattest på bruksendring fra bod til soverom/ vaskerom. Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	
Loft		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra kommunen på garasjen, datert 15.05.1998.
- Det er mottatt tegninger av tilbygget bod til garasjen, datert 13.05.2016.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Det er mottatt tegninger fra kommunen på garasjen, datert 15.05.1998. Disse viser garasje og stemmer med dagens bruk.
- Det er mottatt tegninger av tilbygget bod til garasjen, datert 13.05.2016. Disse viser tilbygget bod til garasje og stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen. I Del. sak nr. 804/96, foreligger det brukstillatelse på tiltaket, men det står at det mangler oppføring av garasje.
- Det foreligger ferdigattest på oppføring av tilbygg garasje, datert 03.06.2016. (del.sak nr. 398/16)

Anbefaling:
- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bygget er ulovlig i bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør
	Einar Helland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	6	207		0	1223.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storhaugen 46

Hjemmelshaver
Helland Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Storhaugen, Emblem i Ålesund kommune. Området består av eneboliger,

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

1508 1504358 Storhaugen byggefelt, Emblem, reg.plan m/best (16.6.1988) - Eiendommen er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget, men det er noe kupert rundt eiendommen og mot vest ligger det en liten kolle.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Eiendommen har andel i realsameie, gbnr. 6/171. Ideel: 1/57

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	27.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 05.11.2027

Storhaugen 46, 6013 ÅLESUND

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Enebolig	1400260180
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Einar Helland	2016	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Frende
Forsikringsnummer	121737

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	2005. Merknad fra Takstmann at det er noe dårlig fall mot sluk.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Renovert og nytt bad hovedetasjen, inkl. vaskerom
Hva ble gjort og når?	2019. Renovert og nytt bad, med rør, sluk, membran, fliser, innredning m.m.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Dillon Flis AS, org.nr. 997162978
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	2026. Service utført, med skifte av defekt avtrekksvifte og defekt regulator med nytt utstyr for avtrekk på bad og våtrom. Det er også utført rens av avtrekkskanalene. Arbeidet er utført som utbedring av eksisterende avtrekksanlegg.
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	2026. Ja, se ovenfor.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Egset Ventilasjon AS, org.nr. 979906420
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Rapport, sendt Takstmann.
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2020. Byttet gamle automatsikringer til kombivern i sikringskap, montert el-billader og lite skap til sikring i garasje
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Prov AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring. Sendt Takstmann og megler.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	2021. ELTILSYNET i Mørenett. Har mottatt rapporten "GODKJENNING for ditt elektriske anlegg med saksnummer 240827".
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	2026. Utført service og vedlikehold på varmepumpe.
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	2026. Se ovenfor.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Alfa Miljø AS, org.nr. 937058969. Utført service og vedlikehold på varmepumpe.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Rapport for utført arbeid. Sendt Takstmann og megler.

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja

Beskriv feilen/skaden og omfanget	2026. Har hatt en liten vannlekkasje i undertak på utvendig overbygg over inngangspartiet Har byttet ut undertak på overbygg ved inngangsparti.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	2026. Se ovenfor.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Nytte AS, org.nr. 937603932
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Rapport av utført arbeid. Sendt Taktsmann og megler.

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja

Hva ble gjort og når?	2019. Deler av sportsbod er tatt inn i vaskerom/ bad. Resterende del er i dag innredet som gjesterom (ikke omsøkt)
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Dillon Flis AS, org.nr. 997162978
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Ja
Beskriv hva som mangler og hvorfor	Se ovenfor.
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

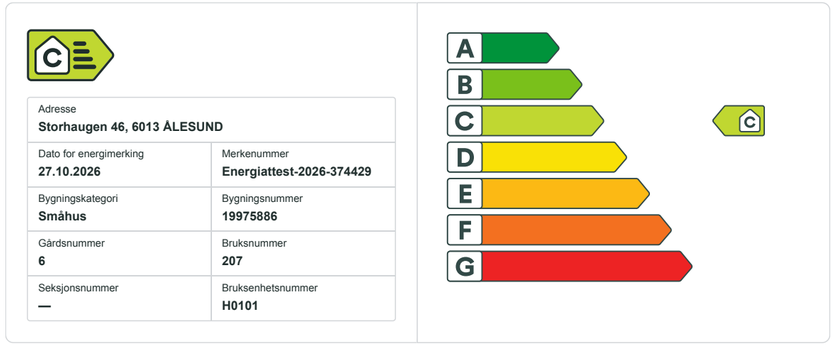
13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Noe vanntilsig i deler av hagen fra kolle. Ikke registrert vanntilsig mot bygning.

enova

Energiattest



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **124,53**

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Block Watne As
Pb. 396

6001 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf. 70112353

Deres ref: ES | Vår ref: LRL/97/13837/6/207 | Dato: 08.08.97

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 6 BNR. 207 ADRESSE: STORHAUGEN
EIER: BLOCK WATNE AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE

Beliggenhet:	Bydel nr.09 Grunnkr. nr.0901
Søknad av:	10.07.97
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/bolig
Byggherre:	Block Watne AS
Anmelder:	Byggherre
Byggetillatelse:	13.11.96 (Del. sak nr. 804/96)
Ansvarshavende:	Egil Skytterholm
Igangsettingstillatelse:	02.12.96

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

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

1. Fullføring av utv. listing og trapper, anskaffelse av husstige og kobling av taknedløp.
2. Utvendig planering og innredning av loft.
3. Oppføring av garasje.

Dette arbeidet må være utført innen: Pkt. 1-2 innen 01.11.97.
Pkt. 3 innen 31.12.99

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Jan Hansen
seksjonsleder

Lars R. Lundanes
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter

ÅLESUND

Postadresse: Rådhuset N-6025 Ålesund
Sentralbord: Tlf 70 12 19 19 Faks 70 12 19 17
Besøksadresse: Rådhuset Keiser Wilhelmsgt 11
Ekspedisjon 6. Et. Tlf. 70 11 23 30 Faks 70 11 23 60

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Arnstein Ørjavik
Storhaugen 46

6013 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	OA/16/3454-5/GBR - 6/207	03.06.2016

GNR. 6 BNR.207 - FERDIGATTEST - ARNSTEIN ØRJAVIK - STORHAUGEN 46
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 09	Grunnkrets nr.:	0901
Adresse:	Gnr. 6	Bnr. 207	
Søknad av:	23.05.2016		
Bygningsnummer:			
Tiltakets art:	To levegger m/overbygg, tilbygg garasje		
Tiltakshaver:	Arnstein Ørjavik		
Ansvarlig søker:	Arnstein Ørjavik		
Byggetillatelse:	03.06.2016, del.sak nr. 398/16		
Igangsettingstillatelse	03.06.2016		

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

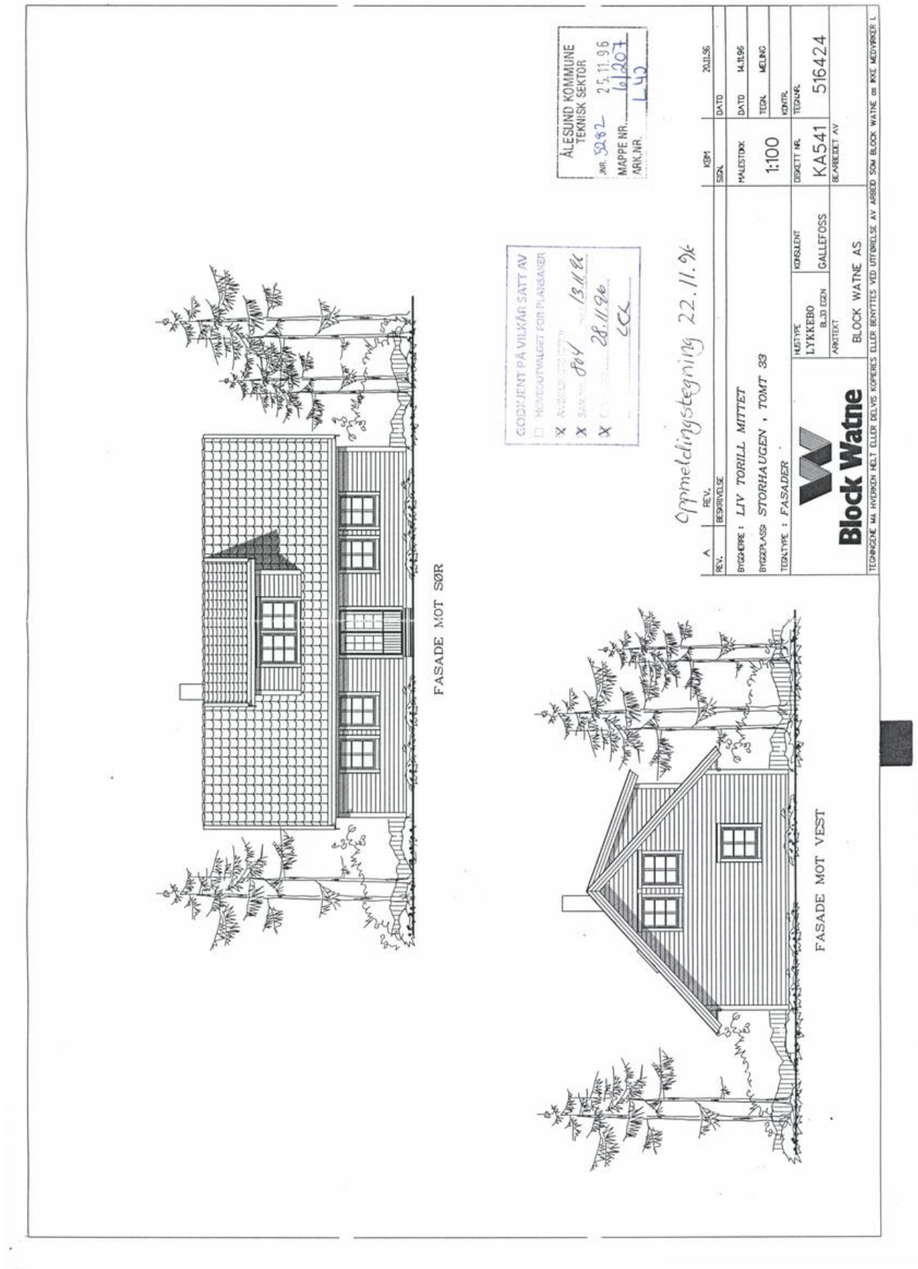
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Ole Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Sentralbord Besøksadresse:
Postboks 1521 Tlf 70 16 20 00 **Keiser Wilhelmsgate 11** Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 4200.49.49999
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01 Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no





FASADE MOT NORD



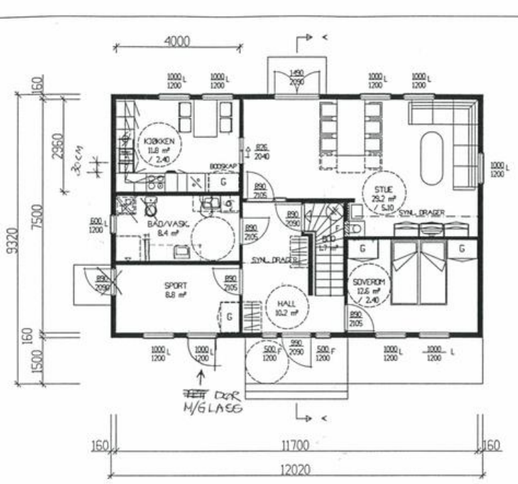
FASADE MOT ØST

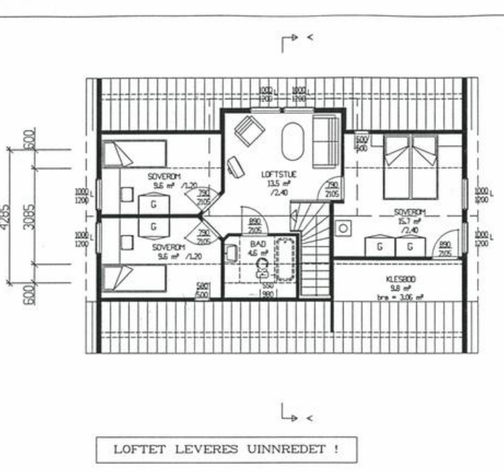
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 5282 25.11.96
MAPPE NR. 6/207
ARK.NR. L42

Oppmeldingstegninytegninger 22.11.96

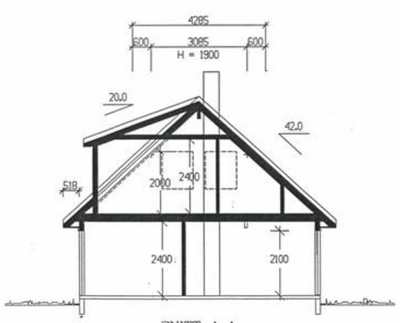
A	REV.		KBM	20.11.96
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE :	LIV TORILL MITTET		MÅLESTOKK	DATO 14.11.96
BYGGEPLASS:	STORHAUGEN , TOMT 33		1:100	TEGN. MELING
TEGNTYPE :	FASADER			KONTR.
Block Watne	HUSTYPE LYKKEBO BL.30 EGEN	KONSULENT GALLEFOSS	DISKETT NR. KA541	TEGNNR. 516423
	ARKITEKT BLOCK WATNE AS		BEARBEIDET AV	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER I.





LOFTET LEVERES UINNREDET !



SNITT A-A

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	87,75 m²	1,0	87,75 m²
LOFT/ETG.PLAN	54,49 m²	0,6	32,69 m²
KJELLER/UETG.PLAN			
TOTALT	142,24 m²		120,44 m²
GRUNNFLATE = 94,00 m²			

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 5282 25.11.96
MAPPE NR. 6/207
ARK.NR. L42

Oppmeldingstegninger 22.11.96

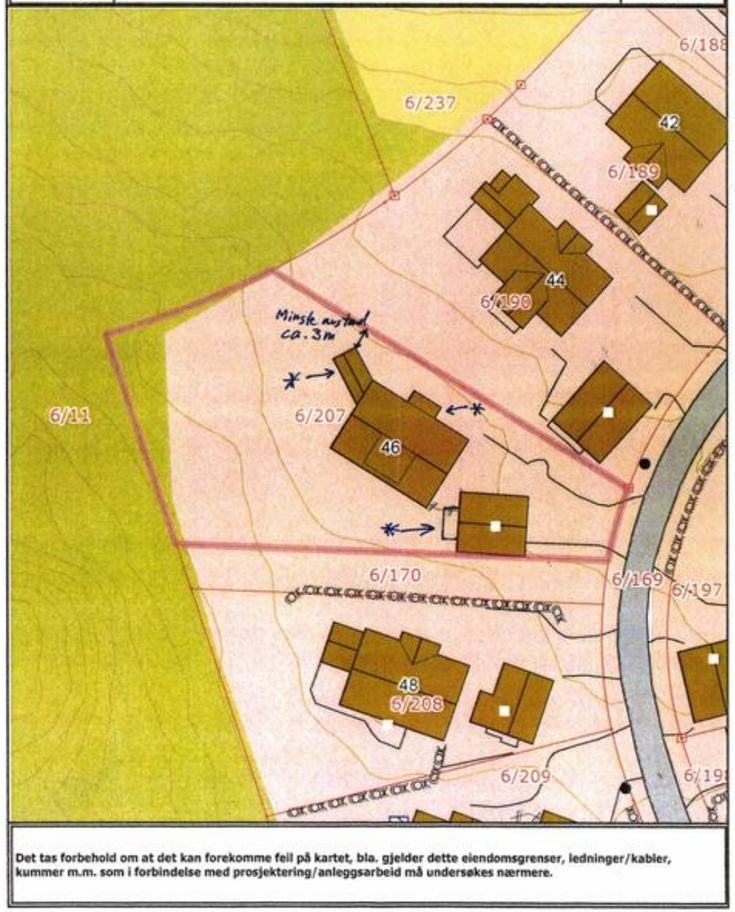
B A	REV.		KBM	20.11.96
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE :	LIV TORILL MITTET		MÅLESTOKK	DATO 14.11.96
BYGGEPLASS:	STORHAUGEN , TOMT 33		1:100	TEGN. MELING
TEGNTYPE :	PLAN / SNITT			KONTR.
Block Watne	HUSTYPE LYKKEBO BL.30 EGEN	KONSULENT GALLEFOSS	DISKETT NR. KA541	TEGNNR. 516422
	ARKITEKT BLOCK WATNE AS		BEARBEIDET AV	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER I.

VEDLEGG D1

SITUASJONSKART

ÅLESUND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 207	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Storhaugen 46, 6013 ÅLESUND			
	Hj.haver/Fester:	ØRJAVIK ANNE HELEN SÆVIK, STORHAUGEN 46, 6013 ÅLESUND, med flere			
	Dato: 13/5-2016 Sign: Kringstad				Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

https://kartserver.esunnmore.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.asp?Left=368032.4... 13.05.2016

VEDLEGG E1
Opprinnelig tegning - fasade



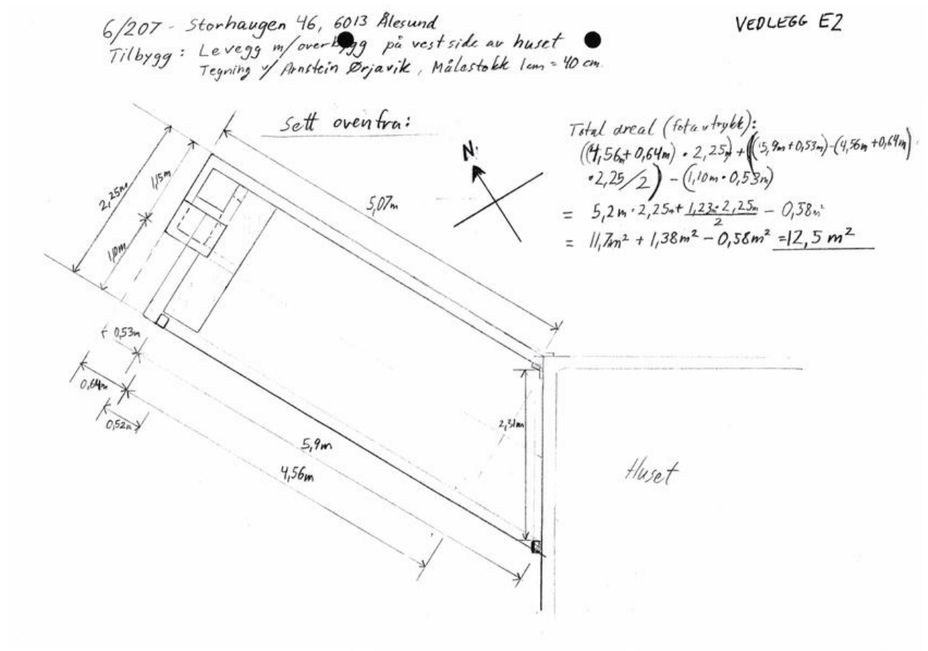
FASADE MOT NORD

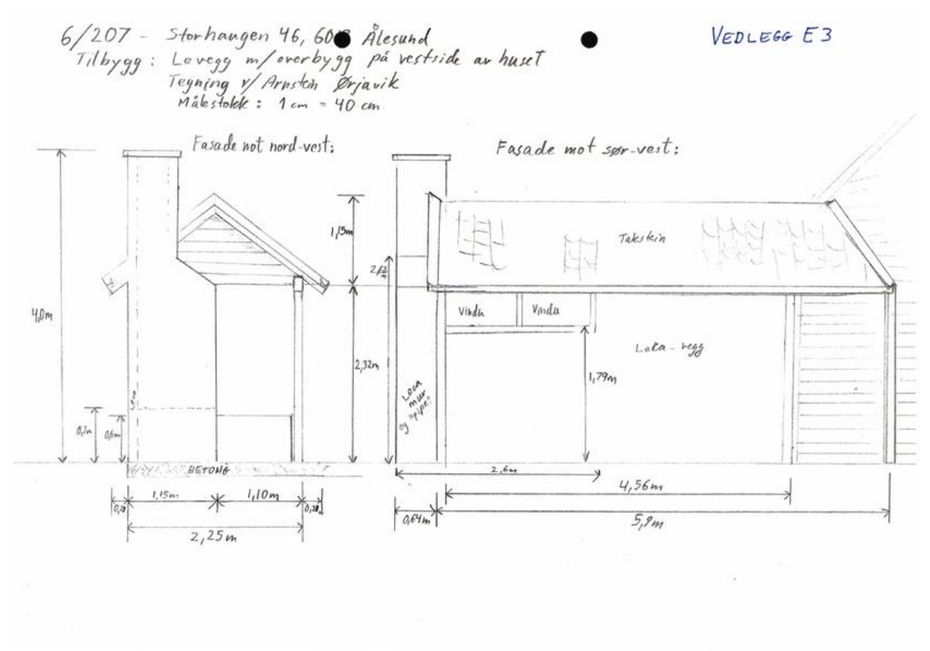


FASADE MOT ØST

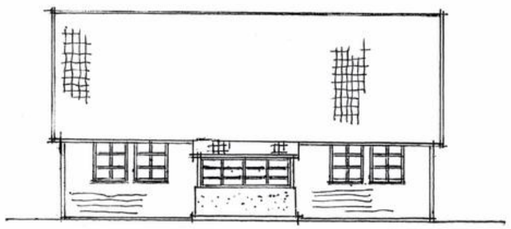
A	REV.		KSH	20.10.06
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGNING: LIV TORILL MITTET			MÅLESTOKK A3→A1 1:100	DATO 14.11.96
BYGGESTED: STORHAUGEN , TOMT 33				TEGN. MELING
TEGNTYPE: FASADER				KONTR.
Block Watne	HUSTYPE LYKKEBO BLI 1324	KONSULENT GALLEFOSS	DEKKET NR. KA541	TEGNNR. 516423
	ARKITEKT BLOCK WATNE AS		BEARBEIDET AV	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE AS IKKE MEDVIRKER I.


6/207 - Storhaugen 46, 6013 Ålesund
Tilbygg: Levegg m/overbygg på vestside av huset
Tegning v/ Arnstein Ørjavik, Målestokk 1cm = 40 cm
VEDLEGG E2
Sett ovenfra:
N
Total areal (tofta utrykk):
(11,56m + 0,64m) · 2,25m + ((15,9m + 0,53m) - (4,56m + 0,64m)) · 2,25m / 2 - (1,10m · 0,53m)
= 5,2m · 2,25m + 1,23m · 2,25m / 2 - 0,58m²
= 11,7m² + 1,38m² - 0,58m² = 12,5 m²
2,25m
1,15m
1,10m
0,53m
0,64m
0,52m
5,07m
5,9m
4,56m
2,25m
Huset

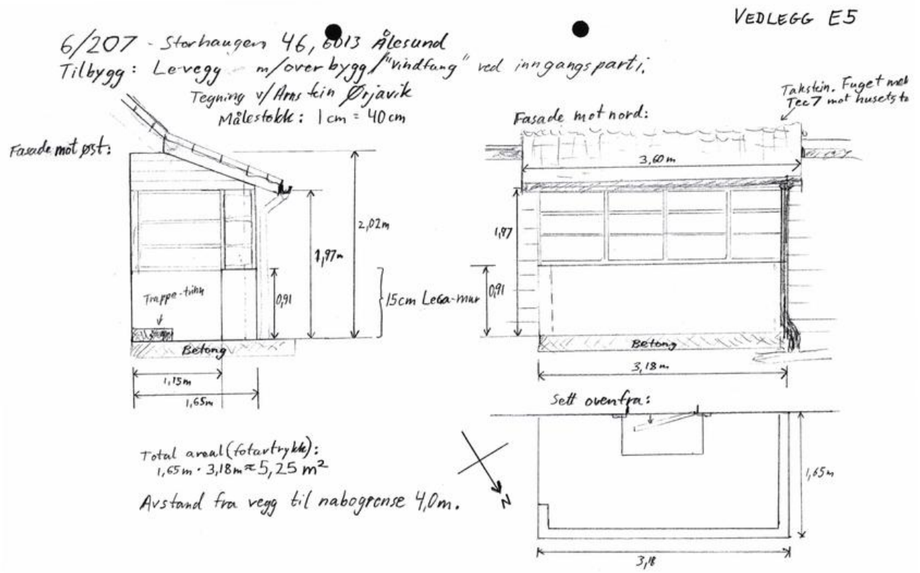

6/207 - Storhaugen 46, 6013 Ålesund
Tilbygg: Levegg m/overbygg på vestside av huset
Tegning v/ Arnstein Ørjavik
Målestokk: 1 cm = 40 cm
VEDLEGG E3
Fasade mot nord-vest:
Fasade mot sør-vest:
4,0m
0,7m
0,6m
2,32m
1,15m
1,10m
0,53m
2,25m
BETONG
Takstein
Vindu
Vindu
Lafta - vegg
1,79m
2,6m
4,56m
0,64m
5,9m

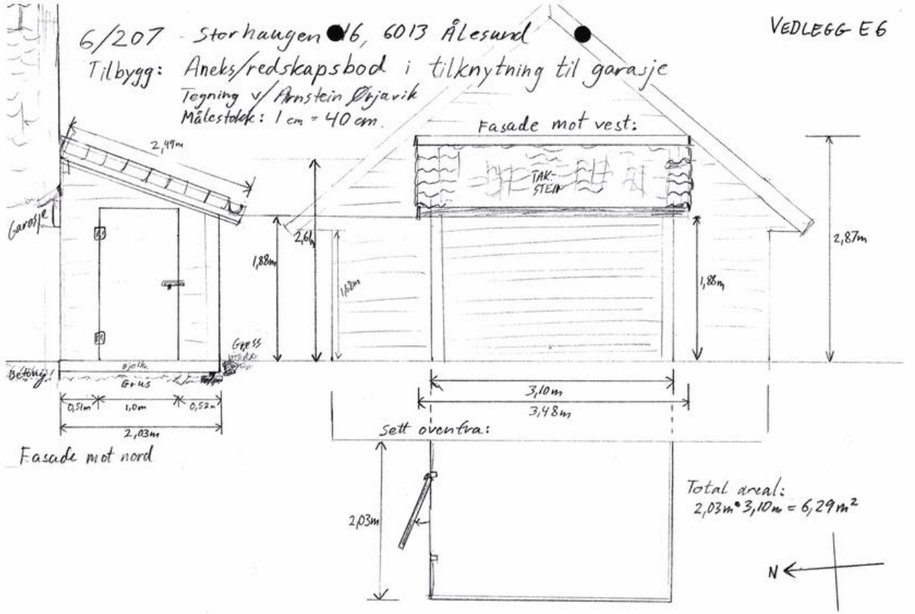
VEDLEGG E4

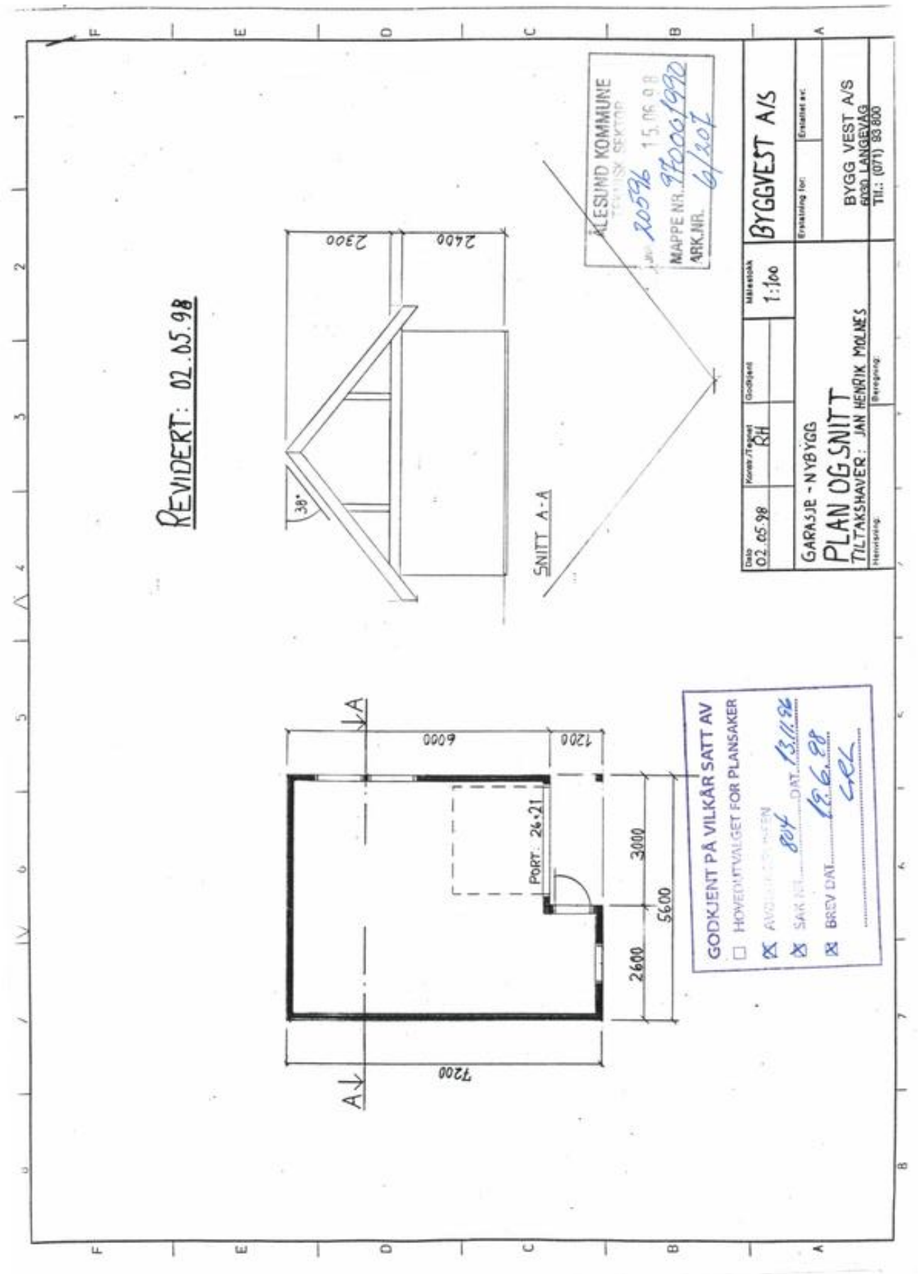


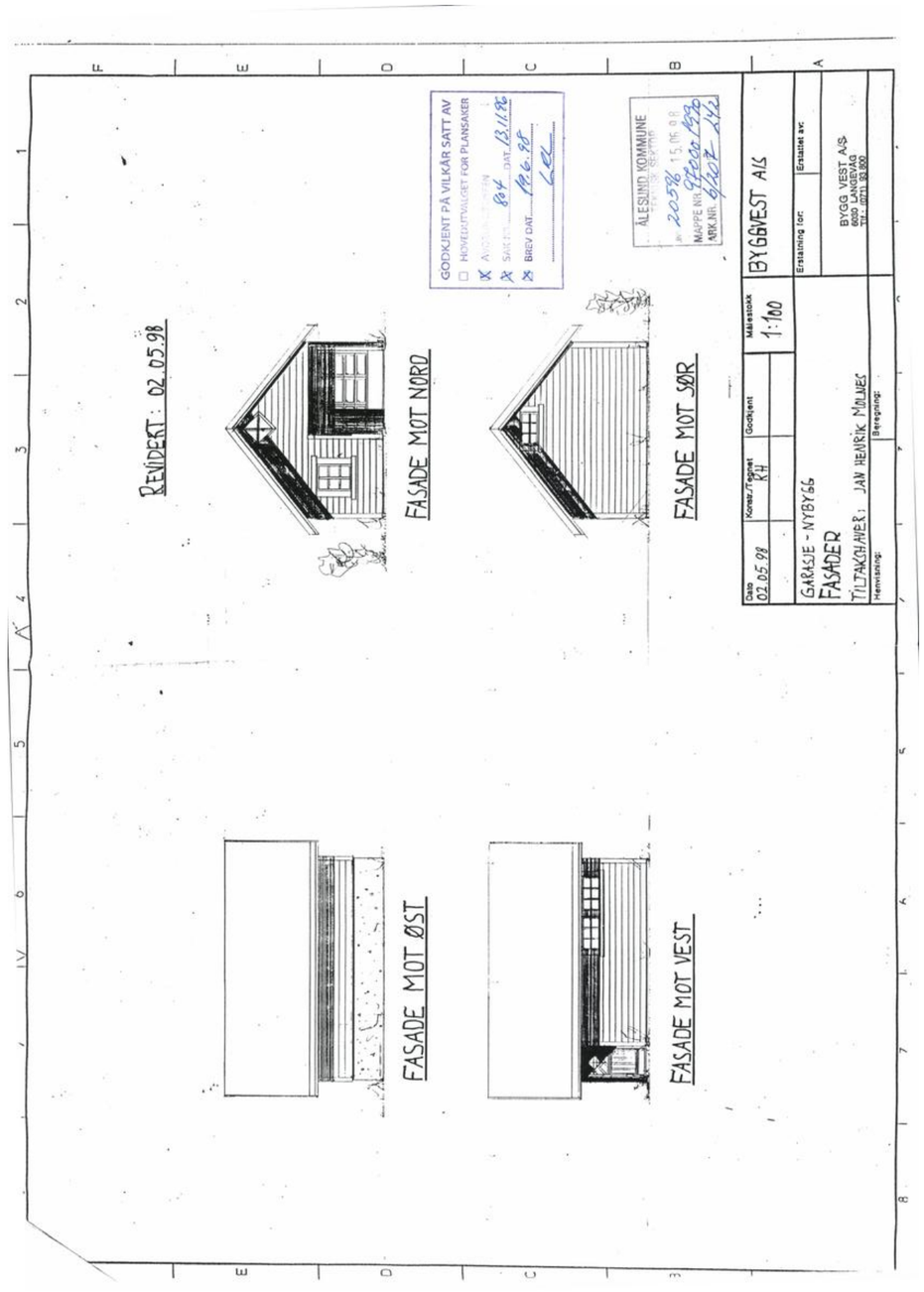


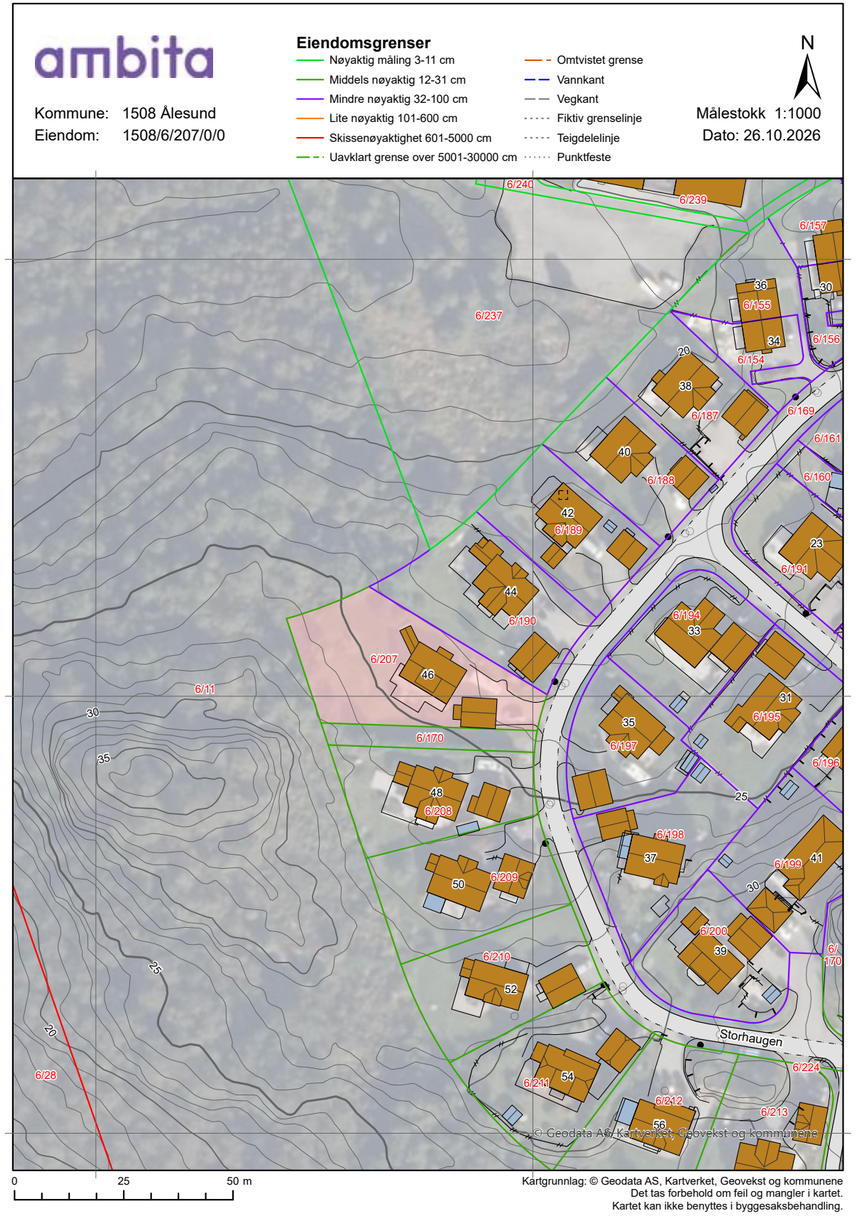
VEDLEGG E5




6/207 - Storhaugen 46, 6013 Ålesund
VEDLEGG E6
Tilbygg: Aneks/redskapsbod i tilknytning til garasje
Tegning v/ Arnstein Øyjavik
Målestokk: 1 cm = 40 cm.
Fasade mot vest:
TAK-STEIN
2,49m
Garasje
2,61m
1,88m
1,87m
1,88m
2,87m
Gress
Betong
Grus
0,51m
1,0m
0,52m
2,03m
Fasade mot nord
3,10m
3,48m
Sett oventra:
2,03m
Total areal:
2,03m * 3,10m = 6,29m²
N


REVIDERT: 02.05.98
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Jnr. 20596
15.06.98
MAPPE NR. 9700/1990
ARK.NR. 4/207
2300
2400
38°
SNITT A-A
Dato 02.05.98
Konstr./Tegnet RH
Godkjent
Målestokk 1:100
BYGGVEST A/S
Erstatning for:
Erstattet av:
GARASJE - NYBYGG
PLAN OG SNITT
TILTAKSHAVER: JAN HENRIK MOLNES
Hjemmelshaver
Bygningsnr.
BYGG VEST A/S
6100 LANGEVÅG
TLF.: (071) 93 600
A
6000
7200
PORT 24•21
3000
5600
2600
7200
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSLEDEREN
SAK NR. 894 DAT. 15.11.96
BREV DAT. 18.6.98


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
SAK NR. 84
DAT. 13.11.98
BREV DAT. 16.12.98
ÅLESUND KOMMUNE
15. DES. 98
MAPPE NR. 2058
ARK.NR. 6127
REVIDERT: 02.05.98
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
Dato 02.05.98
Konstr./Tegnet KH
Godkjent
Målestokk 1:100
BYGGVEST AS
Erstatning for:
Erstattet av:
BYGG VEST A/S
6003 LANGEVÅG
GARASJE - NYBYGG
FASADER
TILTAKSHAVER: JAN HENRIK MOLVES
Beregning:
Henvisning:


ambita
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/6/207/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026
6/240
6/239
6/157
6/237
36
6/155
30
34
6/156
20
6/154
38
6/187
6/169
40
6/188
6/161
6/160
42
6/189
23
6/190
44
6/190
6/194
33
6/207
46
6/11
31
6/195
35
6/197
6/170
6/196
48
6/208
25
6/198
37
41
6/209
6/199
50
20
6/200
39
6/210
6/
170
52
25
Storhaugen
6/224
6/28
54
6/241
6/212
56
6/213
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg

ambita

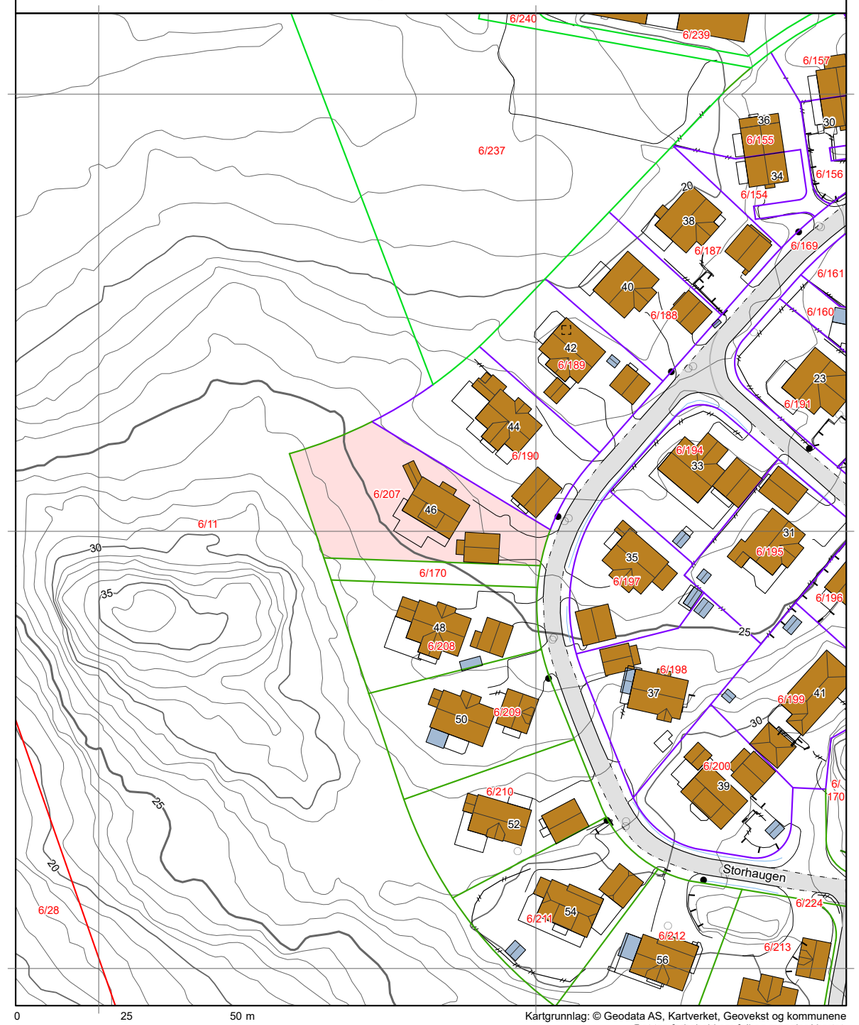
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/6/207/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

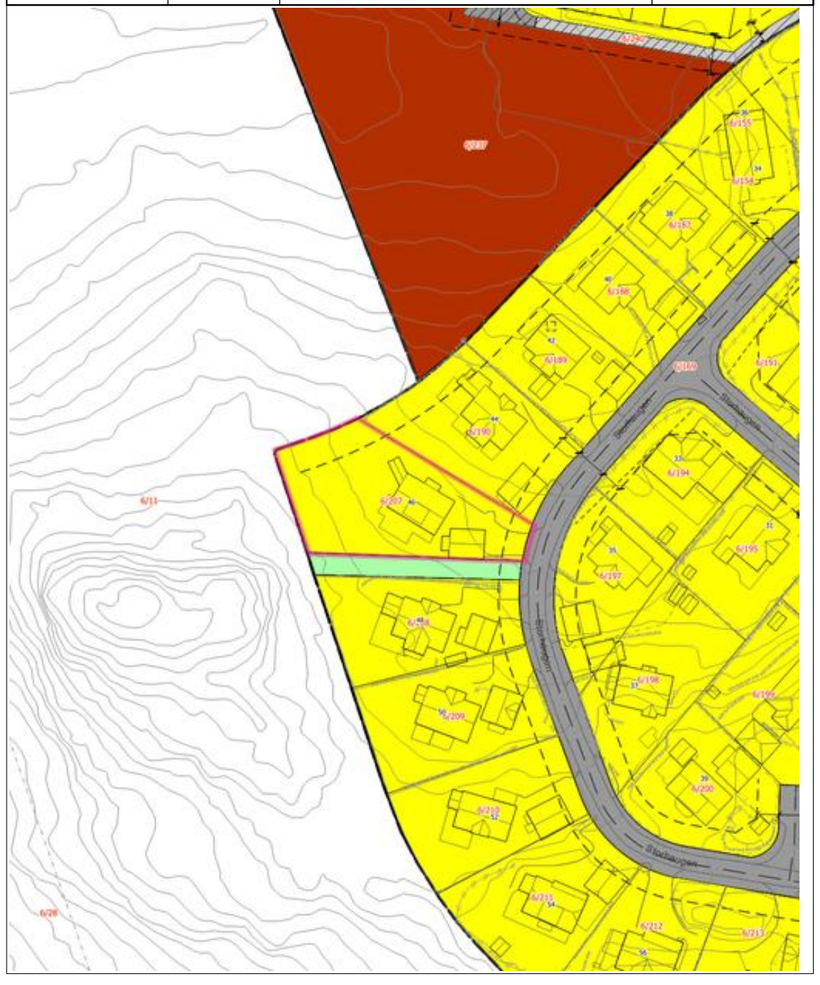
Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 207	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Storhaugen 46 6013 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje	Boligområde
Konsentrert småhusbebyggelse	Almennyttig formål - barnehage	Kjøreveg
Park	Felles avkjørsel	Felles gangareal

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

358

358

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL STORHAUGEN BYGGEFELT - EMBLEM

1. Innledning

Avgrensningen av det regulerte området er vist på plankartet. Arealet er regulert til:

a. Byggeområder
   - boliger

b. Trafikkområder
   - kjørevei
   - gang- og sykkelvei

c. Friområder

d. Spesialområde
   - trafokiosk

e. Fellesområder
   - felles avkjørsel
   - felles lekeområde

2. Byggeområde for boliger

2.1. Tillatt bebygd areal for hver enkelt tomt skal ikke overskride BYA = 25%; jfr. byggeforskriftenes kap. 22.1 - a. Bebygd areal omfatter bygning inklusive uthus, garasje samt overdekkede utearealer.

Gesimshøyden skal ikke overskride 5.5 meter, jfr. byggeforskriftenes kap. 23.121.

2.2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene.

2.3. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger illustrasjonsplan for hvert enkelt av planens delområder. Illustrasjonsplanen skal vise tomtenes adkomst, bebyggelsens plassering og form, samt angi møneretning, grunnmurshøyder og gesimshøyder.

2.4. Det skal på egen tomt være plass til minst en overdekket biloppstillingsplass for hver boenhet. I tillegg skal det være minst en oppstillingsplass pr. boenhet.

2.5. Ubebygde deler av tomta skal gies en tiltalende behandling. Eksisterende trebestand og steingjerder på tomta skal søkes bevart. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

2.6. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller vei, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden justeres slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

2.7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn reduserer trafikksikkerheten. Hvor det i kryss er inntegnet frisiktlinjer, skal det mellom frisiktlinjene og veiens grunn være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende veiers plan.

3. Friområder.

Friområdene skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan, etter at friluftsnemda har avgitt uttalelse, tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene.

4. Felles lekeområde

Felles lekeområde beliggende ved område I, skal være felleseie for eiendommene i område I,H og F.
Felles lekeområde beliggende mellom område D og G, skal være felleseie for eiendommene i område A,B,C,D,E og G.

5. Fellesbestemmelser

5.1. Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å opprette privatrettslige avtaler som strider mot bestemmelsene.

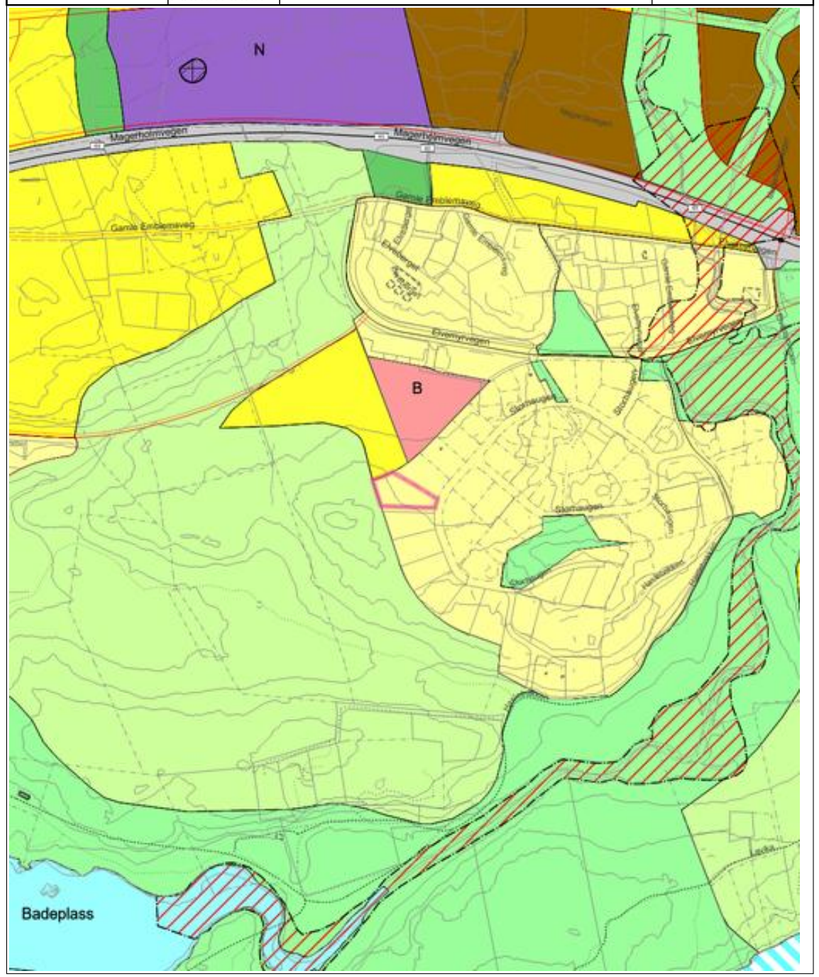
5.2. Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, når spesielle grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

5.3. Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunens boligbyggingsprogram, og ellers i den utstrekning det er nødvendig eller hensiktsmessig, stille krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging.

Byplankontoret i Ålesund, 9.02.88.

Leiduf Dahle
ordfører

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 207	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Storhaugen 46 6013 ÅLESUND			
	Annen info:				



26.10.2026 14:00:50 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Næringsbebyggelse - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Grønnstruktur - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Returneres til:
Block Watne AS
Boks 396, Sentrum
6001 ÅLESUND

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVERIEMBETE
17 SEP 1997
DAGBOKNR. 11190

Skjøte [1]

Rettet BW SH.

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr./ Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1504 ÅLESUND	6 6	207 171			1/57

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	X Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	X Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	X Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1. Bebygd ☒ 2. Ubebygd

Bruk av grunn: X B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: X FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 914.554,60 — Nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk.

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja ☐ Nei

Omsetningstype: X 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 90.000,- Tomteverdi

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
96 87 57 954	Block Watne AS	

Riktig gjenbort hefteffes for CHRISTIANSUND OG NÆRØSTRANDEN

Doknr: 11190 Tinglyst: 17.09.1997 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
15 03 70 [redacted]	Liv Torill Mittet	X Ja ☐ Nei	
18 04 68 [redacted]	Jan Henrik Molnes	X Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eieren er innforstått med at de areal og anlegg som ikke blir overtatt for kommunalt vedlikehold, må vedlikeholdes av eierne i fellesskap.
Eieren aksepterer å gi adkomst til eiendommen i forbindelse med utførelse av reparasjons- og/eller vedlikeholdsarbeider knyttet til tekniske anlegg og installasjoner som krysser tomten.
Eieren aksepterer at han er pliktig i medlemsskap i områdets velforening.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
JAN REIDAR ØGREID
BLOCK WATNE AS
BJØRN KVITAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jessie Stenberg — JESSIE STENBERG
Adresse: Elmebk. 10 — 4344 Kvernaland

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Nina Andreassen — NINA ANDREASSEN
Adresse: Tostrupsgt. 19 — 0264 Oslo

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/11190/58
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 11:32

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift BLOCK WATNE A/S — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: JAN REIDAR GØREID

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer): 968757954

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Jessie Stenberg — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: JESSIE STENBERG
Adresse: Elvebk. 10 — 4344 Kvernaland

2. vitneunderskrift: Nina Andreassen — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: NINA ANDREASSEN
Adresse: Tostrupsgt. 19 — 0264 OSLO

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVEREMBETET
17 SEP 1997
DAGBOKNR. 11190

Notater

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Storhaugen 46, 6013 ÅLESUND. Gnr. 6, bnr. 207, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260180
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____		Navn: _____	
Fødselsdato: _____		Fødselsdato: _____	
Adr.: _____		Adr.: _____	
Postnr.: _____	Sted: _____	Postnr.: _____	Sted: _____
Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____
E-post: _____	Arb.: _____	E-post: _____	Arb.: _____
Dato: _____	Sign.: _____	Dato: _____	Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no