

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig

Romslig tomt, garasje og fine
uteplasser.

INDRE VEGSUNDSTRANDA 39



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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

- **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

MYRLAND

Innholdsrik enebolig på romslig tomt. Garasje og fine uteplasser.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Indre Vegsundstranda 39, 6020 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 17, bnr. 451, i ÅLESUND kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 131.750,-

Totalpris: 4.631.750,-

Kommunale avgifter: 15.578,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 8/2

BRA: 213 m²

BRA-i: 213 m²

Etasje: 2

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

Tomt: 1041.7 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	34	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
46	51	126	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	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



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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 parterers interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Velkommen til Indre Vegsundstranda 39 - en romslig og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet på Myrland i Ålesund kommune.

Boligen går over to etasjer og byr på en praktisk planløsning med god plass til hele familien. Fra stue er det utgang til veranda med utestue i bakkant. Her er trapp ned til markterrasse og til hagen.

På eiendommen finner du også garasje, som gir plass til både bilen og enkel oppbevaring av utstyr. Det er også en stor utvendig bod under balkong.

Beliggenheten er attraktiv med kort avstand til Blindheimssenteret, hvor du har dagligvare, apotek og andre servicetilbud. Området byr i tillegg på flotte turmuligheter rett utenfor døren - ideelt for både store og små.

Velkommen til visning.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**

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 presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røskog 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 lyktes 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 gjennomførte 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.



MYRLAND

Kommune: ÅLESUND / Område: Myrland

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

Sentralt beliggende på Myrland er dette et yndet sted å bo. Med nærhet til det aller meste er det en praktisk beliggenhet og boligen ligger stille til i fredelig nabolag. Her har du en god variasjon av leiligheter, eneboliger i rekke og større eneboliger fra forskjellige tidsepoker.

Her stopper du på butikken på veien hjem fra jobb, og etter middagen er det enkelt å ta seg en tur på Høgkubben. Blindheimsenteret huser en stor og flott Eurospar som har et godt utvalg dagligvarer, en velfylt ferskvaredisk og ellers både post i butikk og tippefunksjoner. I samme bygning finnes frisørsalong og tannlege.

Like ved finnes også Pizzabakeren, Rema 1000 og Sporty treningssenter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Famo Linje 1, 14, 21 4 min 0.3 km

Ålesund Lufthavn, Vigra 33 min

DAGLIGVARE

Eurospar Blindheim 16 min

Matkroken Vegsund 15 min
Post i butikk, PostNord 1.3 km

VARER/TJENESTER

AMFI Moa 9 min

Apotek1 Blindheim 15 min

SPORT

Blindheimshallen 9 min
Aktivitetshall 0.8 km

Blindheim idrettspark 10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.9 km

Sprek365 Blindheim 16 min

MOVA Blindheim 16 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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 6 minutters kjøretid til Amfi Moa, som er Norges tredje største kjøpesenter med over 140 butikker. Her er det kino, treningssenter, bowlingbaner, shuffleboard i tillegg til en rekke gode spisesteder og endeløse shoppingmuligheter. Samtidig som du shopper får du også vasket bilen på Handzon og ukeshandelen kan gjøres på Eurospar, Coop Obs

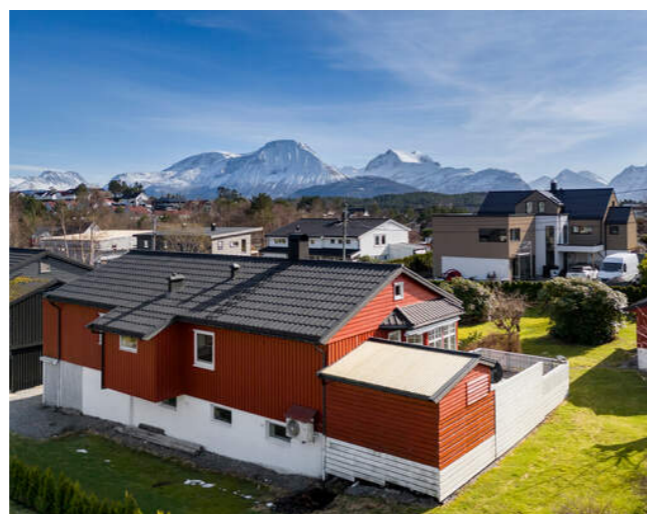
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

eller Rema 1000 like ved.

5 minutter i bilen leder deg til foten av Høgkubben hvor du fra omsorgssenteret 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 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 Eikenosen eller fra Spjelkavika.

Her på Myrland har du videre en lettvinnt reisevei til topturer året rundt og skiturer på Sunnmøre Skiarena og på Strandafjellet med sitt flotte anlegg.

Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Blindheim barneskole ligger under én kilometer fra eiendommen og tar cirka 10-15 minutter å forsere til til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 2-3 kilometer fra eiendommen og med rask gange ikke mer enn 10-15 minutter til fots. Videre er det en rekke attraktive videregående skoler i nærheten, herunder Spjelkavik VGS og Borgund VGS hvor det finnes både studiespesialiserende og yrkesfaglige studielinjer.



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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonnen 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.

SKOLER

Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Blindheim barneskole (1-7 kl.) 464 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	10 min 5.6 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	10 min 6.7 km

BARNEHAGER

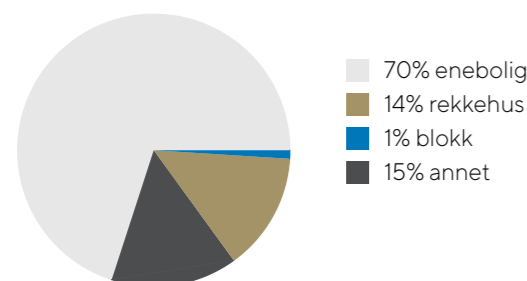
Blindheim naturbarnehage (1-5 år) 68 barn	14 min 1.1 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	15 min 1.3 km
Heimdalen barnehage (0-5 år) 54 barn	16 min 1.4 km



Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Blindheim barneskole ligger under én kilometer fra eiendommen og tar cirka 10-15 minutter å forsere til til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 2-3 kilometer fra eiendommen og med rask gange ikke mer enn 10-15 minutter til fots. Videre er det en rekke attraktive videregående skoler i nærheten, herunder Spjelkavik VGS og Borgund VGS hvor det finnes både studiespesialiserende og yrkesfaglige studielinjer.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL INDRE VEGSUNDSTRANDA 39

Vi starter utendørs - boligen har terrasser og flott hage.

Parkering

Parkering gjøres i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

1 041 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget. Området er barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er fra 1971, og går over to etasjer med underetasje og hovedetasje. Det er også en frittliggende garasje. Det er foretatt enkelte oppgraderinger og tilbygg siden byggeår, men de siste årene er det ikke foretatt oppgraderinger.

Enebolig:

Boligen har ukjent byggegrunn. Grunnmuren er av betong. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type fundament som er benyttet. Tomten er tilnærmet flat. Det er ikke kjent hvilke type vann- og avløpsrør det er utenfor boligen, men innvendig er det observert avløpsrør av plast og vannrør av kobber. Rekvirent opplyser at kommunen har gravd en grøft på baksiden av boligen og skiftet ut en drenerør som lå der. Tilkoblingen til de gamle drenerørene ble da også skiftet.

Rekvirent opplyser videre at det ikke ble gravd helt inn til grunnmuren og dreneringen her, og at teknisk installasjon ikke ble skiftet. Dreneringen rundt boligen er dermed fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret til tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning og det er liggende kledning i gavlvegg. Det er saltakskonstruksjon med W-takstoler og kaldt loft. Takkonstruksjonen er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller liten gulvflate. Kun deler av loftet er innsisert. Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge rekvirent er det lagt nytt tak en gang på 1980-tallet, og eldre shingeltekking fra byggeåret ligger som undertak. Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår og tilbyggene. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Det er observert datostempling fra 1991 og 2005. Koblede vinduer er fra byggeåret og befinner seg i underetasjen. På kaldloftet er det noen vinduer med enkle glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er observert datostempling på den ene terrassedøren fra 1991, som er plassert i stuen. Hovedinngangspartiet ble endret i 1991, og det antas at hovedinngangsdøren er fra samme år. Flere dører har elektrisk lås. Det er en veranda ut fra det ene soverommet i hovedetasjen. Denne har betongplate som er flislagt og rekkverk av trevirke. Dette var tidligere inngangspartiet. Ut fra stuen er det en veranda i trevirke, og det er bygget en utestue/utebod på verandaen ca. 2010. Eier opplyser at denne kan åpnes helt i front. Det er også en terrasse på terrenget. Det er en utvendig trapp i betong opp til inngangspartiet. Trappen er flislagt og har rekkverk av trevirke. Det er også trapper av





trevirke ned fra verandaen.

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.

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 3 stk. TG3, 24 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad (hovedetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjøkken (underetasje), avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er ikke montert ventilator eller ventiler på kjøkken eller i stuen, noe som medfører manglende ventilering av disse rommene.
- Bad/vaskerom (underetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak. Taktekingen er fra 1980-tallet, og undertaket består av opprinnelig shingeltekking fra byggeåret.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er observert nedløp som er koblet til rør i grunnen, samt nedløp som leder vann ut ved grunnmur. På ett av nedløpene er det observert tape og en plastbit. Det er ikke observert hull eller lekkasje, men observasjonen gir usikkerhet om tettheten. Beslag, renner og nedløp har synlige slitasjetegn. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet (det er snøfangere på taket over hovedytterdør).

- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

- Takkonstruksjon/loft: Det er observert et hull i gavlveggen som fører inn til kaldloftet. I området er det beslag som ikke dekker tilstrekkelig. Det er ikke avklart om området er det beslag eller en ventilrist som har falt ned, eller om åpningen har vært der over lengre tid. Det er også observert enkelte beslagsløsninger ved tilbygget, hvor det er lysåpning mellom beslag og taket på beslaget.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Verandaer og terrasse fremstår som værslitt.

- Utvendige trapper: Trappene er værslitte, med synlige tegn på slitasje i både betong- og treverkstrappene. Dette kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold eller utbedring.

- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe slitasjemerker på innvendige overflater. Det er noe lukt etter røyking innvendig.

- Pipe og ildsted: Ildfast stein har sprekker. Det er observert noen sprekker og riss i ildfast stein.

- Rom under terreng: Det er foretatt hullforing kjøkken, og det ble målt noe forhøyede fuktverdier. Det ble målt 15,3 vektprosent (akseptabel) i trevirke. Det ble observert svartpapp på inne i vegg. Svartpapp er ikke et anbefalt produkt i dag, siden dette kan holde på fukt.

- Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Det er enkelte slitasjemerker i trinnene og på rekkverket.

- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har noe slitasje.

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

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

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmesentral: Det er ikke mottatt informasjon om utført service på varmepumpene. Dette medfører usikkerhet om anleggenes tilstand og vedlikeholdsnivå.

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fra utsiden er det observert eldre isolasjon som er eksponert. Knotteplast eller overgangslist ble ikke observert, men dette kan være skjult bak terreng eller kledning. Basert på innvendige observasjoner og fuktmåling er det tegn på at dreneringen har begrenset effekt.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større

vannansamlinger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger og avløpsledninger.

- Kjøkken (hovedetasje), overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Avløpsslangen fra oppvaskmaskinen er skjøtet med en gummislange/hageslange og er koblet til avløp ned på vasken.

- Kjøkken (underetasje), overflater og innredning: Kjøkkenet er et enkelt kjøkken, og siden det ikke er strømtilførsel til komfyr, mangler kjøkkenet bruksfunksjoner som normalt forventes.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Oljetank: Det er ikke opplysninger om nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Garasje:

Dette er en frittstående garasje som er oppført i 1984. Garasjen har støpt plate mot grunn, uisolerte vegger med stående kledning og saltak som er tekket med stålplater. Garasjen har en port og en ytterdør. Det er lagt frem strøm til bygget. Garasjen 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:

- Rørteknisk opplegg av kobber (vannledninger)

- Stoppekran i boden

- Avløpsrør av plast

- Naturlig ventilasjon.

- Varmepumpe i underetasjen fra 2016

- Varmepumpe i hovedetasjen fra 2021

- Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1996



INNKJØRSEL MED
BELEGNINGSSTEIN GIR
EN FIN VELKOMST



- Automatsikringer

Bygningsakskyndig

Gaute Aabrekk (befaringsdato: Tirsdag, 31. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakskyndig.

Eier har bodd i boligen siden 1971. Fullmaktshaver og fullmaktsgiver har fylt ut egenerklæringsskjemaet sammen, og har svart følgende i skjemaet:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid for 30+ år siden av ufaglært: Bygd ut tilbygg bad, flislagt og lagt frem rør for vask, dusj og badekar.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja, nytt arbeid i 2010 av ufaglært: Skiftet div vindu 1991 og 2005. Altandør stue 2013.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2004 av faglært (Relacom): Utført av bekjent som hadde felles arbeidsplass utover normal arbeidstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja. Skiftet hovedledning til hus fra offentlig tilknytning ca. 1993, lagt inn plastledning.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja. Liten sprekk vinduskarm sørsiden, vært siden 80-tallet, ingen endring de seneste år.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Oppgradert ildsted i hovedetasjen og kjeller ca. 2005.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja. Noe maur rundt sørsiden kjeller, lokalisert blomsterbed utenfor. Kan komme inn ved bruk av dør. Kommet de siste 2-3 årene.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, nytt arbeid for 30+ år siden av ufaglært: Utvidet bad hovedetasjen, gjort om inngang og laget soverom gammel inngang.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja. Nabo mot vest skal rive og bygge ny garasje.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Ja. Eier gjort påbygg 1989 bad, utestue/bod 2010, gjort om inngang og bygd opp soverom ca. 1991.



VELKOMMEN INN!

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



Praktisk planløsning.

Innhold

Enebolig:
Hovedetasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Underetasje: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og fire boder.
Loft: Kryprom.

I tillegg er det en enkel frittstående garasje på eiendommen.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

1. etasje
BRA-i: 127 kvm
Total BRA: 127 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

På loftet er det ca. 23 kvm. med ALH (ikke måleverdig areal) med gulvareal.

Ut i fra kjellerdør mot vest er det ett rom med spaltet kledning. Det er valg å sette dette rommet som TBA og ikke BRA-e eller BRA-i.

Standard

Flott eiendom med fin beliggenhet. En kommer inn til eiendommen via innkjørselen. Denne er pent opparbeidet med belegningsstein. Hagen er pent opparbeidet med plen, terrasse og beplantning med trær og busker.

Entréen er romslig og har god plass. Her er fliser på gulvet og stor garderobe med mye oppbevaringsplass. Videre kommer man inn til en stue nummer to - rommet har nok flere bruksmuligheter alt etter behov. Hovedstuen er lys og trivelig - her er god plass til møblering til både sofagrupper og spisestue. Det er store vindusflater og godt med naturlig lysinnslipp. Her er både vedovn og varmepumpe. Rommet går i vinkel - noe som gjør møbleringen enkel. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Her er godt med både skap- og benkeplass. Takhøye overskap gir godt med plass. Her er også plass til et snerten kjøkkenbord. Fra stuen er det utgang til veranda med hagestue i bakkant. Her er god plass til møblering. Hagestuen har dører som kan åpnes helt opp. Det er trapp både til hage og til markterrassen fra verandaen.

Badet i etasjen har fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er det innredning med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Varmekabler i gulv.

Det er to soverom i etasjen. Hovedsoverrommet har både et innebygget skap og skyvedørgarderobe. Soverom nummer to har også fin størrelse og utgang til balkong.

I underetasjen er det en rekke rom - det er gjort en del endringer fra byggeår på flere av rommene og bruken avviker



**DET VIKTIGE
FØRSTEINTRYKKET**

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i den romslige skyvedørgarderoben.





fra hva som er godkjent.

Her er to rom som er benyttet som soverom (ikke godkjent). Romslig kjellerstue (som er godkjent som disp. rom) med god plass til møblering. Her er både vedovn og varmepumpe. Kjøkken med enkel innredning med flere under- og overskap. Rommet har vært brukt som et grovkjøkken.

Bad med flis på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Verksted rom med utgang til bod som ligger under balkong og inngangsparti. Her er mye god oppbevaringsplass.

Alt i alt en innholdsrik eiendom med godt potensiale for den som ønsker å sette sitt eget preg.

Oppvarming

Boligen varme sopp gjennom varmepumpe i hovedetasjen fra 2021, varmepumpe i underetasjen fra 2016, varmekabler i bad i hovedetasjen, vedovn i stuen i underetasjen og vedovn i stuen i hovedetasjen. Ellers er det elektrisitet.

Info energiklasse

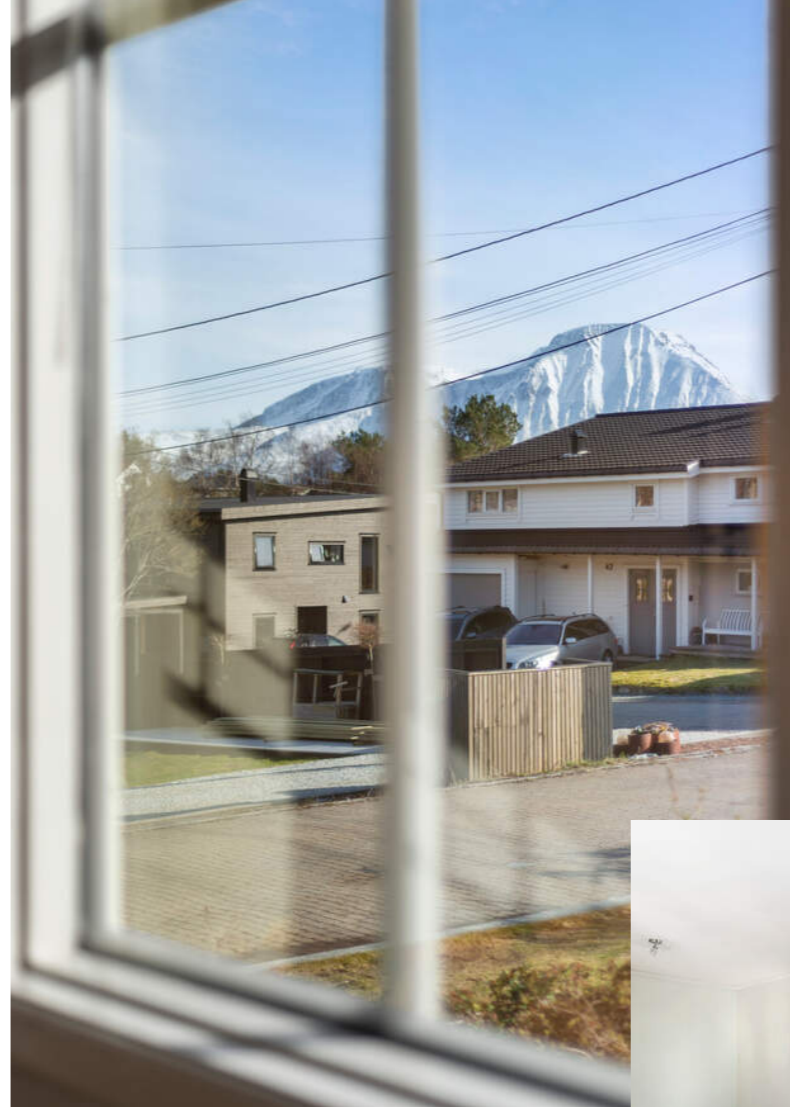
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. 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

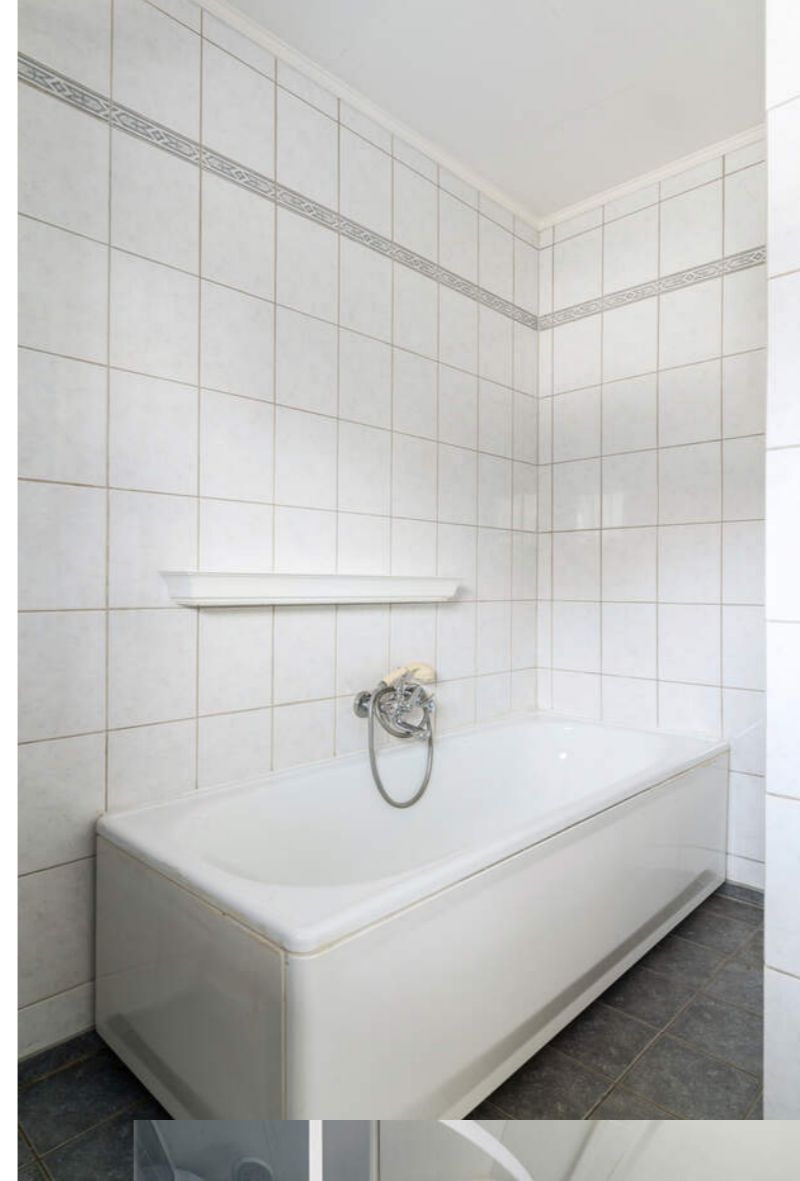


ROMSLIG STUE

Her er det god plass til både spisbord, sofaseksjoner og gode lenestoler.



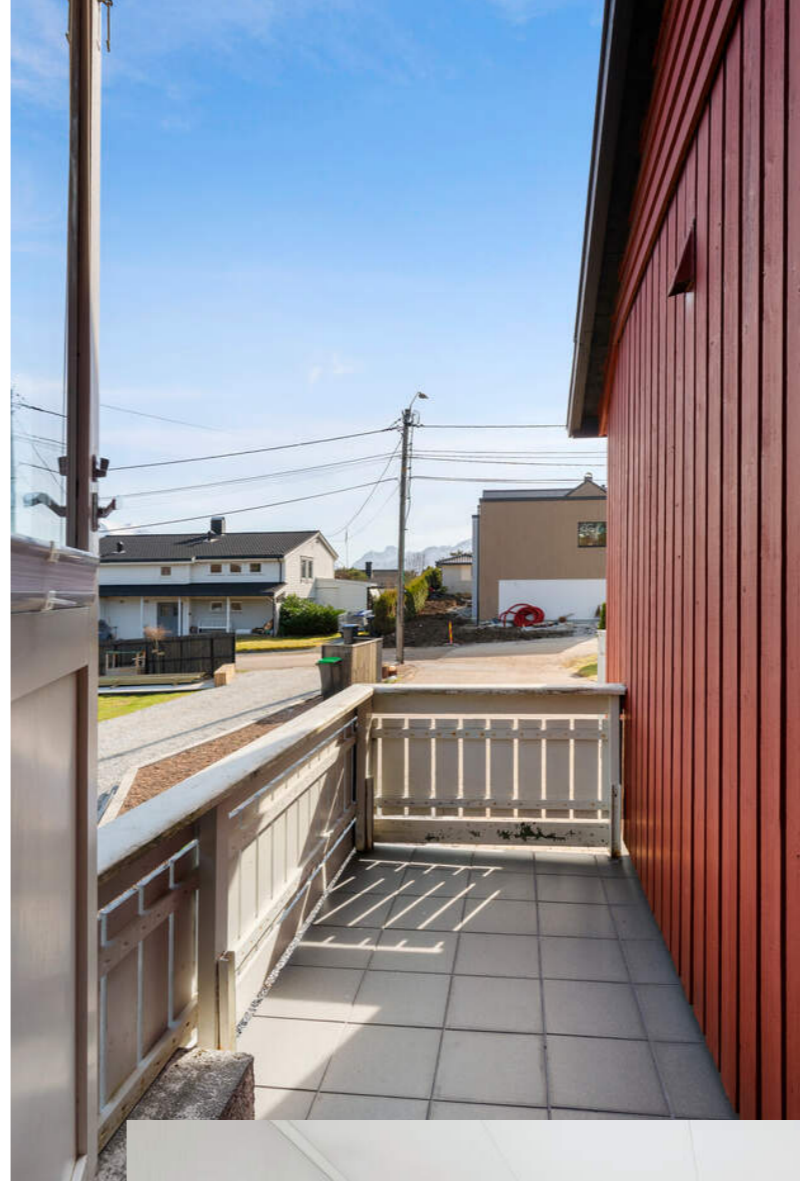




BAD I HOVEDETASJEN

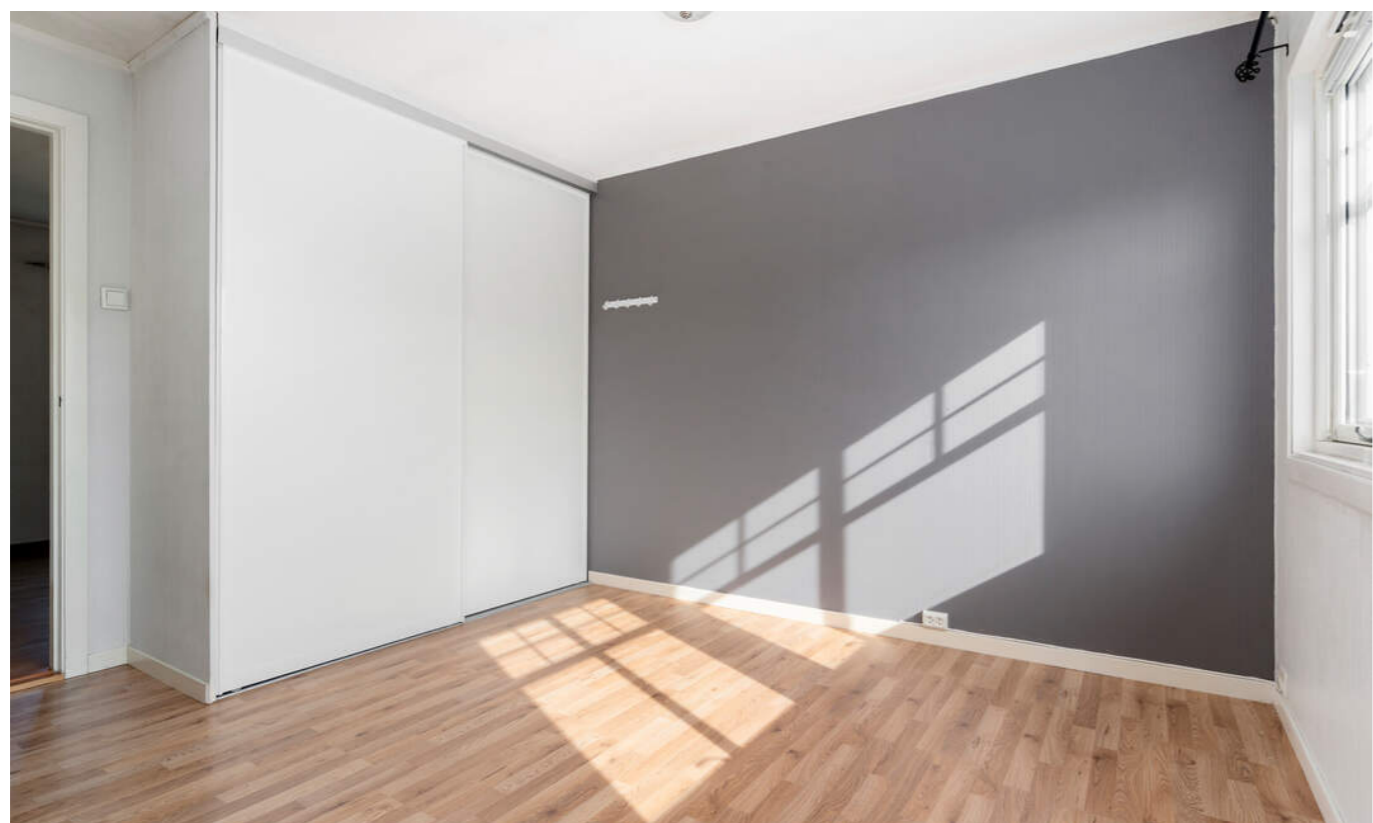
Her er det innredning med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.





TO SOVEROM

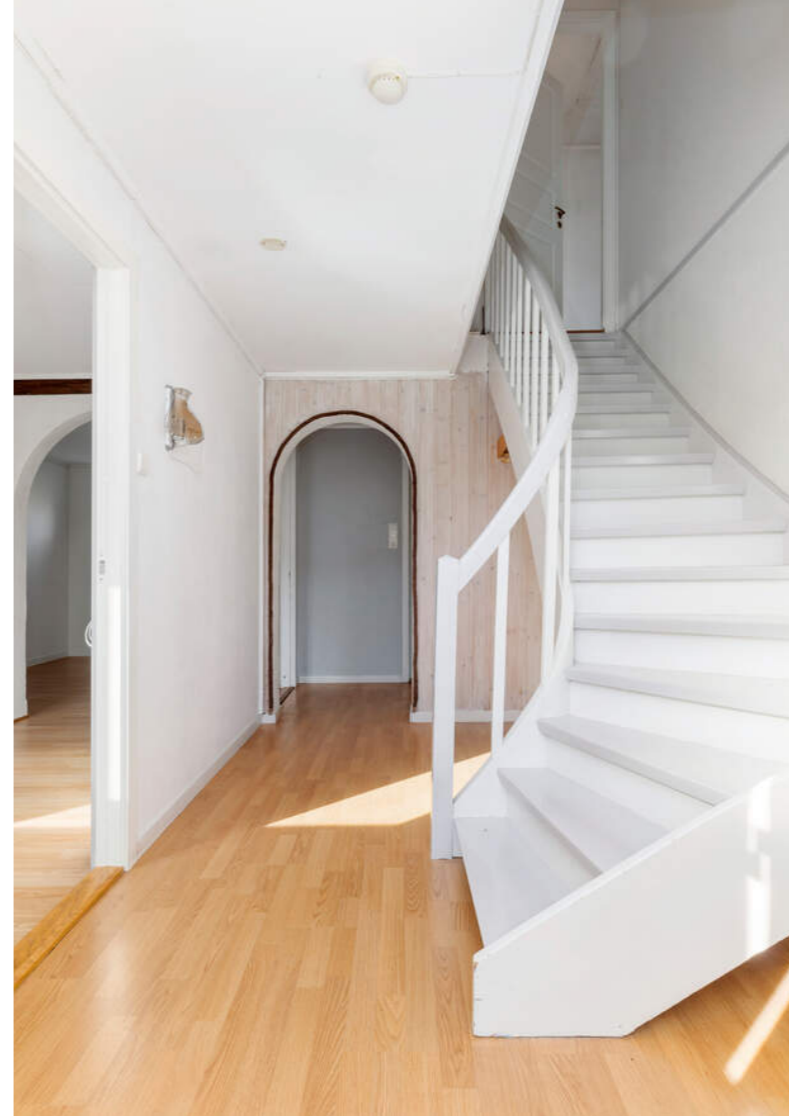
De to soverommene ligger i hovedetasjen.
Det ene har utgang til en luftterrasse.



UNDERETASJEN

I underetasjen er det som i dag er kjøkken, på tegninger definert som vaskerom. Deler av gangen er på tegninger definert som gang. Dette er ikke noe som strider med bruken. Øvrige rom i etasjen er benevnt som tilleggsgdel og bruk av rommene som hoveddel er ikke godkjent.

- Bruken av rommene i underetasjen som hoveddelsrom, som på tegning er benevnt som tilleggsgdel, tilfredsstillter ikke kravet til rømning. Bruksendring bør søkes.



GANG I UNDERETASJEN

Her går det trapp opp til hovedetasjen.







BAD I UNDERETASJEN

Her er det opplegg for vaskemaskin.



ROM I UNDERETASJEN

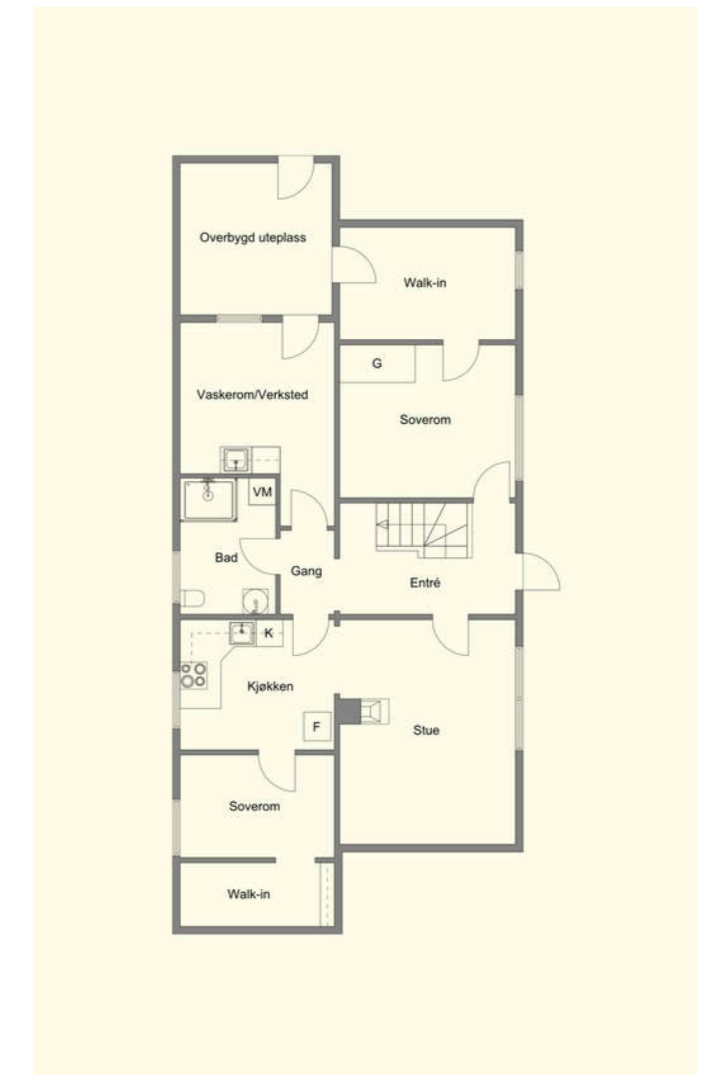






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

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

15.578,- for 2025

Eiendomsskatt

4.320,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie, årlig forsikringspremie og kostnader knyttet til kabel-tv og internett.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger godkjente tegninger av eneboligen datert 09.07.1970, samt en brukstillatelse for boligen datert 27.05.1971. Brukstillatelsen er gitt på følgende betingelser: Ildsted må godkjennes av feiermesteren før det tas i bruk, dør fra stue til terrasse må holdes lukket til terrasse er opparbeidet og takstige og adkomststluke til tak må anskaffes. I følge selger er dette utført. Øvrige resterende arbeider var puss av utvendig kjellermur, delvis innredning av kjeller og utvendig trapp og planeringsarbeider måtte utføres innen 01.06.1972. Selger opplyser om at ovennevnte arbeider er utført. Vilklårene 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.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- I underetasjen er det som i dag er kjøkken, på tegninger definert som vaskerom. Deler av gangen er på tegninger definert som gang. Dette er ikke noe som strider med bruken. Øvrige rom i etasjen er benevnt som tilleggsdel og bruk av rommene som hoveddel er ikke godkjent.
- Bruken av rommene i underetasjen som hoveddelsrom, som på tegning er benevnt som tilleggsdel, tilfredsstillende ikke kravet til rømning.

Det ble sendt inn melding om tilbygg til boligen som omfattet utvidelse bad/toalett på ca. 3 kvm., samt tegninger av dette datert: 21.08.1989. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Deretter ble det sendt inn melding om tilbygg til boligen med tegninger datert 09.04.1991. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Det foreligger ferdigattest for tilbygg til boligen som omfattet utvidelse av gang og overbygg inngangsparti, datert 22.05.2019. Tegningene er datert 09.11.2004. Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 13.12.1984.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommene/bygningsdelene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 26. mai 1971

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/17/451:
08.05.1969 - Dokumentnr: 1734 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Denne servitutten gjelder kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 datert 09.03.2017. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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 kjøper 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 kjøper 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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kjerneinformasjon

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
131 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 613 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 631 750,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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 bygningssakkyndiges 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. Rekvirering 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 budkjema 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.

Kjerneinformasjon

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.

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

Arild Årsnes

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 49 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 97 390,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

Kjerneinformasjon

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.

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
9.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Indre Vegsundstranda 39 , 6020 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 17, bnr. 451



Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 Rapportdato: 09.04.2026 Oppdragsnr.: 20923-1438 Eiendomsverdi ref nr: DL2086

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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



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

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

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

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 3Dkkeskanning, 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



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT
PROAKTIV.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1971 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 slitasje på utvendige bygningsdeler og våtrommene i boligen er av eldre dato.

Boligen går over 2 etasjer, med undertasje og hovedetasje. Det er i tillegg en frittliggende garasje. Det er foretatt enkelte oppgraderinger og tilbygg siden byggeår, men de siste årene er det ikke foretatt oppgraderinger.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

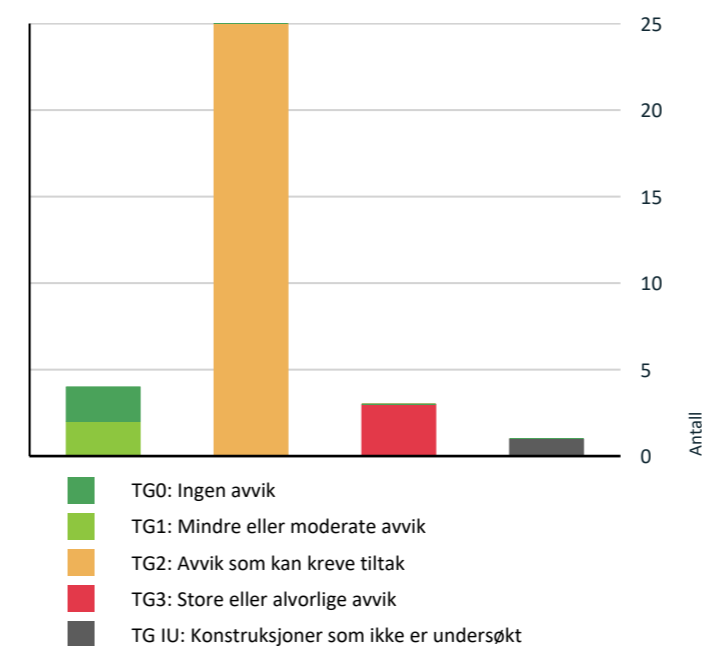
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
 - Det foreligger tegninger datert 09.07.1970, fra byggeår.
 - Det foreligger tegninger datert 21.08.1989, som omhandler tilbygg.
 - Det foreligger tegninger datert 09.11.2004, som omhandler tilbygg
- ### Garasje
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
 - Det foreligger tegninger datert 24.08.1983

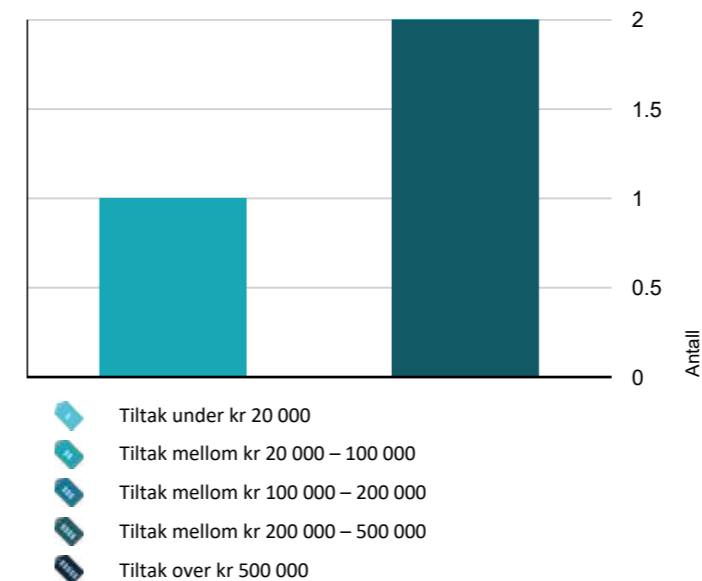
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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, bygningens alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(n) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. 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. Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsette av markedsverdi og arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ⚠ **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ⚠ **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ⚠ **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
1 Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
1 Innvendig > Overflater	Gå til side
1 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
1 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
1 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
1 Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
1 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekviert.

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Det ble bygget ett tilbygg mot nord
1991	Tilbygg	Det ble bygget tilbygg mot vest og endring av inngangsparti.
2004	Tilbygg	Det ble bygget ett tilbygg mot øst.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge rekviert er det lagt nytt tak en gang på 1980-tallet, og eldre shingelteking fra byggeåret ligger som undertak. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Taktekingen er fra 1980-tallet, og undertaket består av opprinnelig shingelteking fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Videre bør det påregnes utskiftning av både takteking og undertak innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår og byggeår til tilbyggene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/konsekvens:

- Det er montert snøfangere på taket over hovedytterdør.
- Det er observert nedløp som er koblet til rør i grunnen, samt nedløp som leder vann ut ved grunnmur.

Kommentar til andre avvik:

- På ett av nedløpene er det observert tape og en plastbit. Det er ikke observert hull eller lekkasje, men observasjonen gir usikkerhet om tettheten.
- Beslag, renner og nedløp har synlige slitasjetegn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
- Nedløp med tape og plast bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tetthet og hindre vannlekkasje.
- Beslag, renner og nedløp med synlige slitasjetegn bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Tilstandsrapport



Nedløp renner ut ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår til boligen og byggeår til tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning og det er liggende kledning i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Tendenser til værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt kledning for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn, noe som kan føre til skader på bygningen.



Det er tendenser til værslitt kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er saltakskonstruksjon med W-takstoler og kaldt loft. Takkonstruksjonen er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller liten gulvflate. Kun deler av loftet er innsisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert et hull i gavlveggen som fører inn til kaldloftet. I området er det beslag som ikke dekker tilstrekkelig. Det er ikke avklart om dette skyldes et beslag eller en ventilrist som har falt ned, eller om åpningen har vært der over lengre tid.
- Det er også observert enkelte beslagløsninger ved tilbygget, hvor det er lysåpning mellom beslag og taket på beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Hull i gavlveggen og utilstrekkelig beslag bør utbedres for å hindre at fugler, gnagere eller fukt trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom åpningene ikke tettes, øker risikoen for skader på takkonstruksjonen, redusert isolasjonseffekt og forringet innneklima.



Hull ut i gavlveggen uten utvendig ventilrist.



Åpning mellom utvendig beslag og taket på tilbygget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Det er observert datostempling fra 1991 og 2005. Koblete vinduer er fra byggeåret og befinner seg i underetasjen. På kaldtloftet er det noen vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Flere vinduer er tunge å åpne og lukke.
- Det er observert værslitte vinduer utvendig og noe slitasje innvendig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer som er tunge å åpne/lukke, samt utbedring av sprekker og slitasje i trevirket.
- Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon, økt varmetap, fuktinntrengning og risiko for råteskader i vinduene.



Værslitt vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er observert datostempling på den ene terrassedøren fra 1991, som er plassert i stuen. Hovedinngangspartiet ble endret i 1991, og det antas at hovedinngangsdøren er fra samme år. Flere dører har elektrisk lås.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmene for å hindre videre forvitring og fuktøpatak.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og svekket funksjon på dørene.



Dørbladet har tendenser til opposisjon.



Værslitt dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en veranda ut fra det ene soverommet i hovedetasjen. Denne har betongplate som er flislagt og rekkverk av trevirke. Dette var tidligere inngangspartiet. Ut fra stuen er det en veranda i trevirke, og det er bygget en utestue/utebod på verandaen ca. 2010. Eier opplyser at denne kan åpnes helt i front. Det er også en terrasse på terrenget.

Vurdering av avvik:

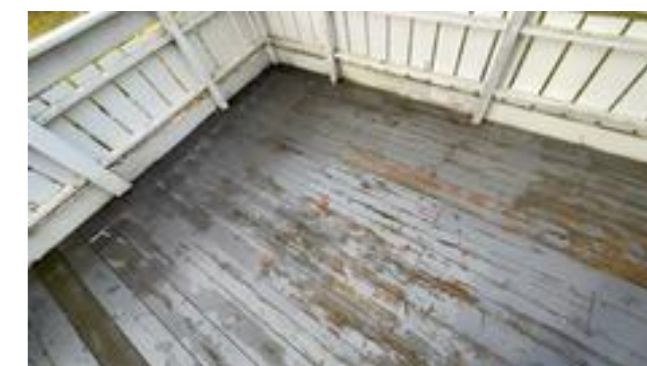
- Det er påvist andre avvik:
- Verandaer og terrasse fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Verandaer og terrasse bør vedlikeholdes, for eksempel gjennom rengjøring, overflatebehandling og eventuelle lokale utskiftninger av skadet materiale, for å hindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonene.
- Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råteskader, oppsprekking og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitte terrassebord.

Tilstandsrapport



Værslitt rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp i betong opp til inngangspartiet. Trappen er flislagt og har rekkverk av trevirke. Det er også trapper av trevirke ned fra verandaen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Trappene er værslitte, med synlige tegn på slitasje i både betong- og treverkstrappene. Dette kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold eller utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelle utbedringer av både betong- og tretrappene for å forlenge levetiden.
- Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og betong. Veggene har tapet, og innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noe slitasjemerker på innvendige overflater.

Kommentar til andre avvik:

- Det er noe lukt etter røyking innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Overflater bør overflatebehandles eller skiftes for å utbedre slitasjemerker og redusere lukt etter røyking.

- Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt slitasje, redusert estetisk verdi og vedvarende luktproblemer, noe som kan påvirke innemiljøet negativt.

- Røyklukt innvendig er vanskelig å fjerne ved kun vasking av overflater.



Slitasjemerker innvendig.



Det er fargeforskjell på veggen innvendig i stuen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På stuen i hovedetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

- På gangen i hovedetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

- På stuen i underetasjen er det målt 4 mm over 2 meter og tilsvarende mm gjennom hele rommet.

- På soverom mot øst i underetasjen er det målt 4 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med malt og murt overflate. Sotluke er plassert i underetasjen. Det er en vedovn på stuen i underetasjen og en vedovn på stuen i hovedetasjen. Vedovnene er skiftet/installert etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noen sprekker og riss i ildfast stein.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/reparerer.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ildfast stein bør skiftes ut eller reparerer for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk av ildstedet.

- Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert levetid på ildstedet og økt risiko for brann eller skade på omkringliggende konstruksjoner.



Sprekk i ildfast stein

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Gulvet har parkett og en liten del med trebord og veggene er platekledd. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot nordøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,3. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

Det er foretatt hullboring kjøkken, og det ble målt noe forhøyet fuktverdier. Det ble målt 15,3 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%

Det ble observert svartpapp på inne i veggen. Svartpapp er ikke ett anbefalt produkt i dag, siden dette kan holde på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring mot terreng. Basert på at dreneringen er fra byggeår, er avviket vurdert helhetlig.

- Ved tiltak bør svartpapp fjernes, og oppbyggingen må følge anbefalt utførelse.

- Vedvarende høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er enkelte slitasjemerker i trinnene og på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å utbedre slitasjemerke i trinnene og på rekkverket for å opprettholde sikkerhet og funksjon.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje føre til redusert brukskomfort og økt risiko for skader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører. Døren mellom gangen og stuen har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

Enkelte av innvendige dører har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje for å opprettholde funksjon og estetikk.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert brukervennlighet og behov for større utbedringer på sikt.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Maur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er opplyst om følgende i egenerklæringen: Noe maur rund dør sørsiden kjeller, lokalisert blomsterbed utenfor. Kan komme inn ved bruk av dør. Kommet de siste 2-3 årene

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør iverksettes tiltak for å hindre maur i å komme inn i boligen, for eksempel ved å tette åpninger rundt dører og vurdere fjerning eller flytting av blomsterbed nær inngangspartiet.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for maur i boligen, som kan føre til uønsket skade på bygningsdeler og redusert bokomfort.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert i forbindelse med tilbygg i 1989, og rekvirent opplyser at badet er fra denne perioden. Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Det etablerte tettesjikt vil sannsynligvis ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Badet har blant annet ikke tilfredsstillende fall, og det er benyttet en løsning med våtromsplate ned på sokkelflis, noe som ikke er fagmessig utført. Rommet har flis på gulv med varmekabler, delvis flis og delvis baderomsplater på vegg. Taket har himlingsplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det kan se ut som om enkelte deler er oppgradert i etterkant, blant annet toalettet ser ut til å være nyere. Det er opplyst om at badet er utført som egeninnsats/ uflaglært.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt og oppgradering av bygningsdeler for å tilfredstille dagens krav til våtrom.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for plutselige lekkasjer og fuktskader, som kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom INDRE VEGSTRANDSTRANDA 39

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen, bak dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 8,3 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%

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet ble pusset opp på 1980-tallet ifølge rekvirent. Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil sannsynligvis ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Det er blant annet observert ufagmessig overgang mellom våtromsplate og sokkelflis. Det kan ikke sees membran/tettesjikt på gulvet. Rommet er innredet med baderomsinnredning med vask, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt og fagmessige overganger mellom materialer.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for plutselige lekkasjer og fuktskader, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Det ble observert et mindre parti med åpen veggkonstruksjon i tilstøtende rom, og fuktmåling ble utført i dette området uten behov for hullboring. Det kunne ikke entydig fastslås om den synlige flaten representerte baksiden av en plate direkte mot badet, eller om det var en vegg med hulrom bak. Det ble observert baksiden av en skrue i platen, noe som indikerte at dette sannsynligvis var baksiden av en plate mot badet. På bakgrunn av dette ble det vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hullboring i området i fare for å skade baderomsplaten som ligger på veggen på badet. Det ble målt 8 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

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra ca. 2008, og ble senere malt rundt 2015 ifølge rekvirent. Kjøkkenet har underskap og overskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegråd.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avløpsslangen fra oppvaskmaskinen er skjøtet med en gummislange/ hageslange og er koblet til avløp ned på vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Avløpsslangen fra oppvaskmaskinen bør skiftes ut og tilkobles med godkjente komponenter for å sikre tett og forskriftsmessig avløp. Mangelfull eller feil tilkobling kan føre til lekkasjer, vannskader og i verste fall fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Slitasjemerker i kjøkkenet utbedres ved behov for å opprettholde funksjon og estetikk.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i underetasjen ble montert i etterkant av byggeåret med tanke på besøk og muligheter for familie på besøk. Ifølge rekvirent har kjøkkenet aldri blitt brukt, og det er ikke tilrettelagt for stikkontakt til komfyr. Kjøkkenet har overskap og underskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vask og komfyr uten strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Kjøkkenet er et enkelt kjøkken, og siden det ikke er strømtilførsel til komfyr, mangler kjøkkenet bruksfunksjoner som normalt forventes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres strømtilførsel til komfyr for å sikre at kjøkkenet har de nødvendige bruksfunksjonene. Manglende strømtilkobling medfører at kjøkkenet ikke kan benyttes som et fullverdig kjøkken, noe som reduserer funksjonaliteten og bruksverdien.



Kjøkkenet mangler tilkobling for komfyr

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke montert ventilator eller ventiler på kjøkkenet eller i stuen, noe som medfører manglende ventilering av disse rommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.
- Dersom komfyren tas i bruk, må det monteres avtrekk for å sikre forsvarlig luftkvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det mangler ventilator fra rommet. Merk at komfyren er ikke tilkoblet strøm og ikke funksjonell slik den er i dag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rørteknisk opplegg av kobber fra byggeår. Inntaket med stoppekran er plassert på den ene boden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert rom uten tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler tilstrekkelig ventilasjon, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fukt- og innelimeproblemer. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelime, økt risiko for mugg- og fuktskader, samt ubehag for beboere.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en varmepumpe i underetasjen fra 2016 og en varmepumpe i hovedetasjen fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke mottatt informasjon om utført service på varmepumpene. Dette medfører usikkerhet om anleggenes tilstand og vedlikeholds nivå.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres service på varmepumpene av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og forlenge levetiden på anleggene.
- Manglende service medfører økt risiko for redusert ytelse, høyere energiforbruk, driftsstans og kostbare reparasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 1996 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på den ene boden i innebygget nisje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 skap er plassert i trappen mellom etasjene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971 Ukjent, men det er grunn til å tro at det meste av den elektriske installasjonene er fra byggeår.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

- Ut i fra observasjoner, så er varmepumpene installert etter 1999.
- Det er opplyst om i egenerklæringen at det er utført noe arbeid i 2004.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på manglende informasjon og dokumentasjon, så anbefaler vi at det foretas en elkontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Rekvirent opplyser at kommunen har gravd en grøft på baksiden av boligen og skiftet ut et drenerør som lå der. Tilkoblingen til de gamle drenerørene ble da også skiftet. Rekvirent opplyser videre at det ikke ble gravd helt inn til grunnmuren og dreneringen her, og at teknisk installasjon ikke ble skiftet. Dreneringen rundt boligen er dermed fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fra utsiden er det observert eldre isolasjon som er eksponert. Knotteplast eller overgangslister ble ikke observert, men dette kan være skjult bak terreng eller kledning.
- Basert på innvendige observasjoner og fuktmåling er det tegn på at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre dreneringen og fuktsikringen rundt boligen, herunder ettermontering av knotteplast og overgangslist der dette mangler, samt utbedring av eksponert isolasjon.
- Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og redusert innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type fundament som er benyttet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til skrårissene, da dette kan være tegn på setnings-skader i grunnmuren.
- Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere bevegelser og svekkelse av konstruksjonen, med risiko for fuktinntrenging og redusert levetid på bygget.



Det er observert riss i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilke type vann og avløpsrør det er utenfor boligen, men innvendig er det observert avløpsrør av plast og vannrør av kobber. Det er opplyst om følgende i egenerklæringen: Skiftet hoved ledning til hus fra offentlig tilknytning ca 1993, lagt inn plast ledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og tilstand for utvendige vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandskontroll av rørene.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplysninger om nedgravde oljetanker på eiendommen.

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 bygnings-sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rekkverk og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskaade.
- Håndløper bør monteres i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisitt.

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Det er noe slitasje på garasjen, og det må påregnes vedlikeholdsarbeid.

Beskrivelse

Det er en frittstående garasje som er oppført i 1984. Garasjen har støpt plate mot grunn, uisolerte vegger med stående kledning og saltak som er tekket med stålplater. Garasjen har en port og en ytterdør. Det er lagt frem strøm til bygget.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

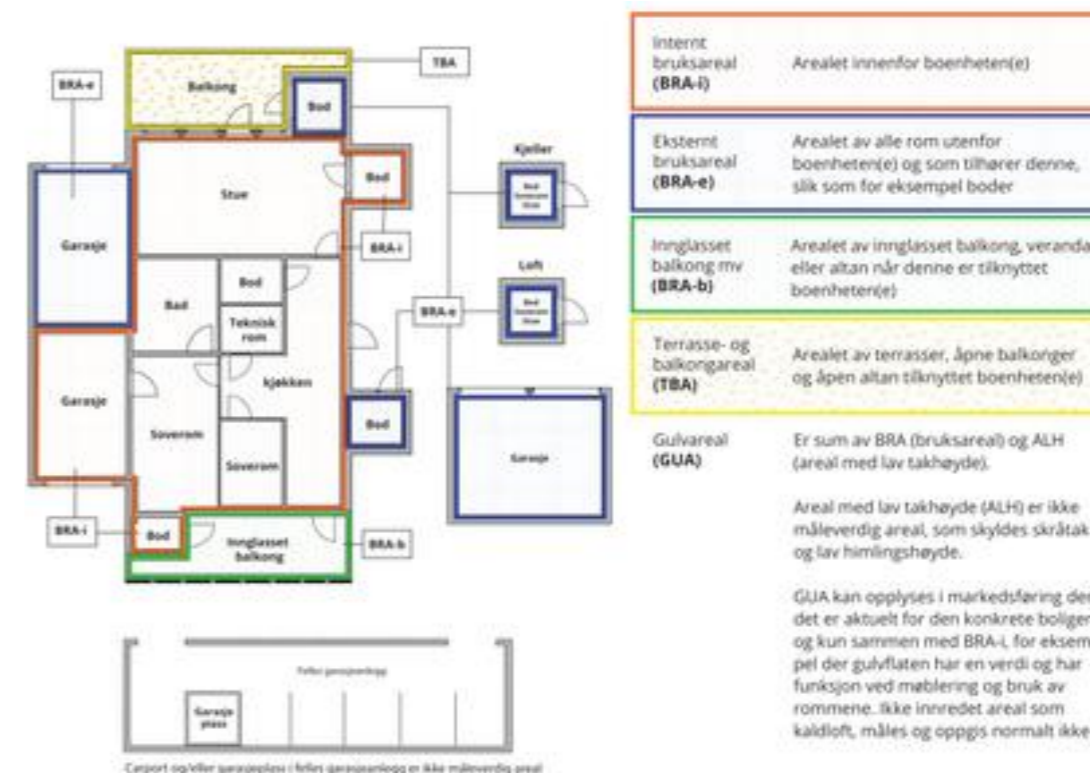
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hovedetasje	118	9		127	26		127
Underetasje	86			86	35		86
Loft						23	23
SUM	204	9			61	23	236
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, soverom, gang, soverom 2, bad, kjøkken, stue	Bod / utestue	
Underetasje	Entré, soverom, bod, stue, kjøkken, soverom 2, bod 2, bad/vaskerom, bod 3		
Loft	Kryperom		

Kommentar

- Ut i fra kjellerdør mot vest er det ett rom med spaltet kledning. Det er valgt å sette dette rommet som TBA og ikke BRA-e eller BRA i.

Det er tatt stikkmål av romhøyden:

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,27 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,37 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Det foreligger tegninger datert 09.07.1970, fra byggeår.
 - Det foreligger tegninger datert 21.08.1989, som omhandler tilbygg.
 - Det foreligger tegninger datert 09.11.2004, som omhandler tilbygg

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:

- I underetasjen er det som i dag er kjøkken, på tegninger definert som vaskerom. Deler av gangen er på tegninger definert som gang. Dette er ikke noe som strider med bruken. Øvrige rom i etasjen er benevnt som tilleggsdel og bruk av rommene som hoveddel er ikke godkjent.
- Bruken av rommene i underetasjen som hoveddelsrom, som på tegning er benevnt som tilleggsdel, tilfredsstillende ikke kravet til rømning.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ferdigattest på påbygg, datert 22.05.2019.
- Det foreligger brukstillatelse på boligbygg, datert 27.05.1971, med frist for resterende arbeid innen 01.06.1972. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at 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 bruken av boligen er ulovlig.

- Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det foreligger tegninger datert 24.08.1983

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: - Det foreligger ferdigattest på garasje, datert 13.12.1984.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	451		0	1041.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Indre Vegstrandstranda 39

Hjemmelshaver

Årsnes Arild



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	09.04.2026	Endret dokumenter til "Gjennomgått"

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DL2086>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Ålesund Bolig og
Prosjektmeiling AS



Egenerklæring

Indre Vegstrandstranda 39, 6020 ÅLESUND

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Indre Vegstrandstranda 39	Indre Vegstrandstranda 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Selger min for Arild Årnes kjøpte tomt i 1969 og var med å bygge huset til innflytting 1971

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
1971

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Årnes, Tore

Side 1

**Forbehold**

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget ut tilbygg bad, flislagt og lagt frem rør for vask, dusj og badekar.

Tak, yttervegg og fasade**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2010

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet div. Vindu 1991 og 2005. Altandør stue 2013

Side 2

Kjeller**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2004

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført av bekjent som hadde felles arbeidsplass utover normal arbeidstid

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Relacom

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skiftet hoved ledning til hus fra offentlig tilknytning ca 1993, lagt inn plast ledning.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekke vinduskarm sorsiden, vært siden 80 tallet, ingen endring de seneste år.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Oppgradert ildsted i hovedetasjen og kjeller ca 2005

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noe maur rund dør sorsiden kjeller, lokalisert blomsterbed utenfor. Kan komme inn ved bruk av dør. Kommet de siste 2-3 årene

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 4



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

30+

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utvidet bad hovedetasjen, gjort om inngang og laget soverom gammel inngang.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo mot vest skal rive og bygge ny garasje.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

Side 5



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Eier gjort på bygg 1989 bad, utestue/bod 2010, gjort om inngang og bygd opp soverom ca. 1991

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49360574



Energiattest



Adresse Indre Vegsundstranda 39, 6020 ÅLESUND	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278015
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 178988263
Gårdsnummer 17	Bruksnummer 451
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 213,0 m²	Oppvarmet bruksareal 204,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

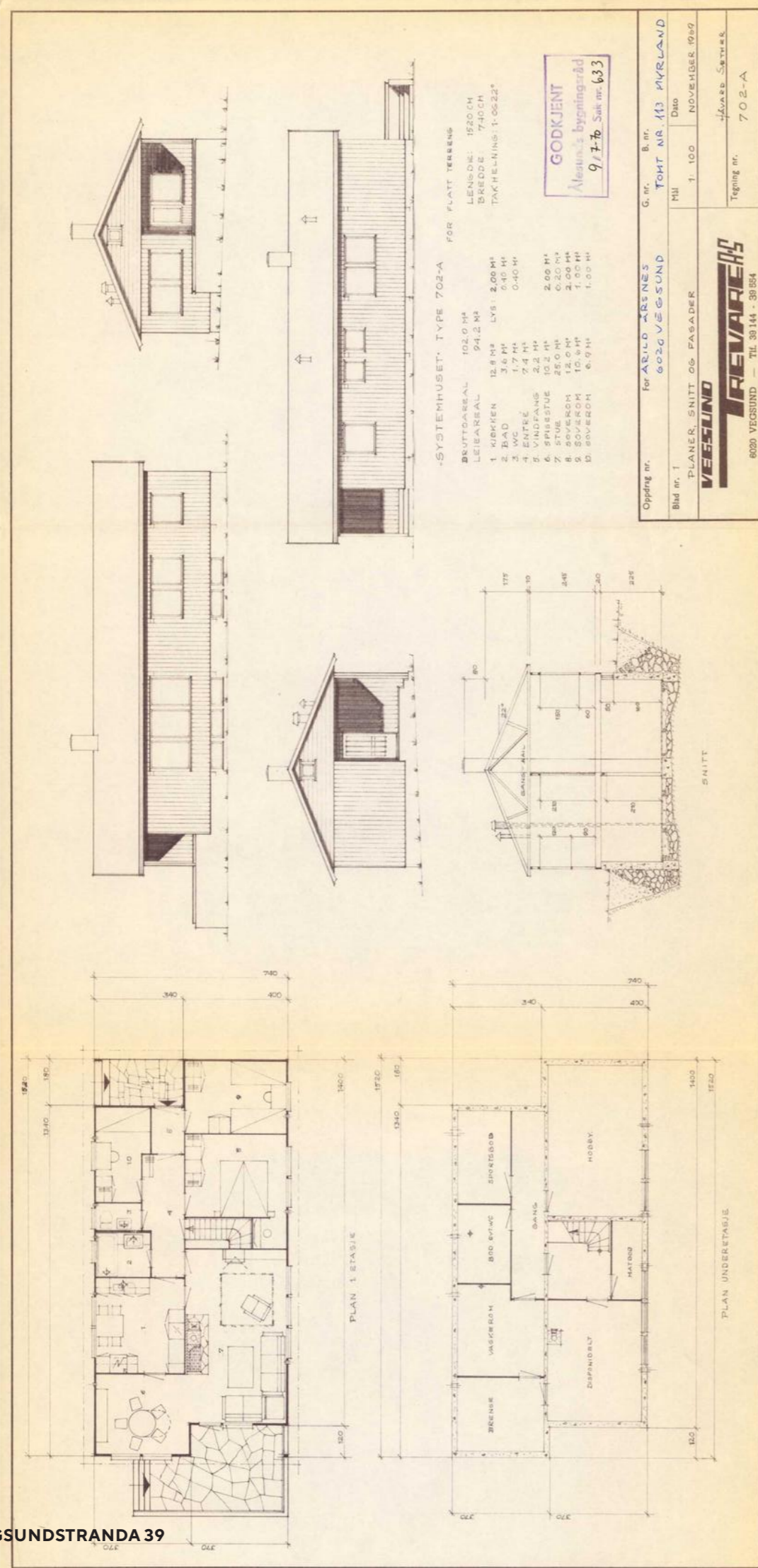
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
205,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
196,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år
40 021 kWh



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Hr. Arild Årsnes

Adr.: Myrland, 6020 VEGSUND

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes at brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er gitt for

Deres boligbygg oppført på gar. 17, bnr. 451

På følgende betingelser:

1. Ildsted må godkjennes av feiermesteren før det tas i bruk.
2. Dør fra stue til terrasse må holdes lukket til terrasse er opparbeidet.
3. Takstige og adkomststige til tak anskaffes.

Øvrige resterende arbeider er:

1. Puss av utvendig kjellermur.
2. Delvis innredning av kjeller.
3. Utvendig trapp og plåneringsarbeider.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: 1/6-72

Bygningssjefen i Ålesund, Gåsvid: 27/5-71

Vg Fjartoft
Vg Fjartoft

Jan Hansen
Jan Hansen
bygningsskontrollør

ARKIV

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

Arild Arnesen
Vegsundstranda 63
6012 ÅLESUND

Saksbehandler:

Deres ref. Vår ref. Dato
 /ssk 24. august 1989

VEDRØRENDE GNR. 17 BNR. 451 EIER: ARILD ARNES.
MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER.

Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert 18.08.89 angående bygging av tilbygg på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

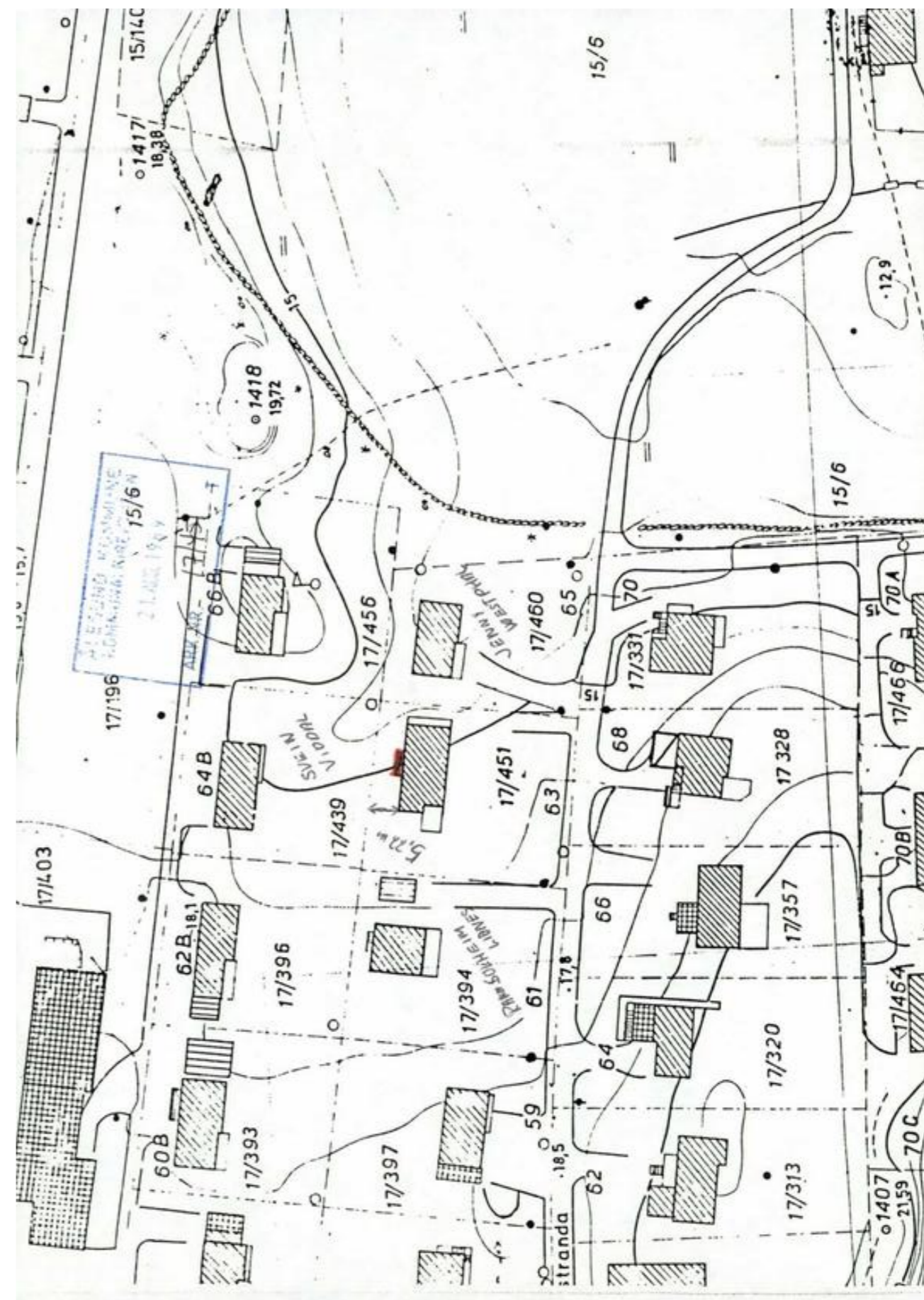
Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

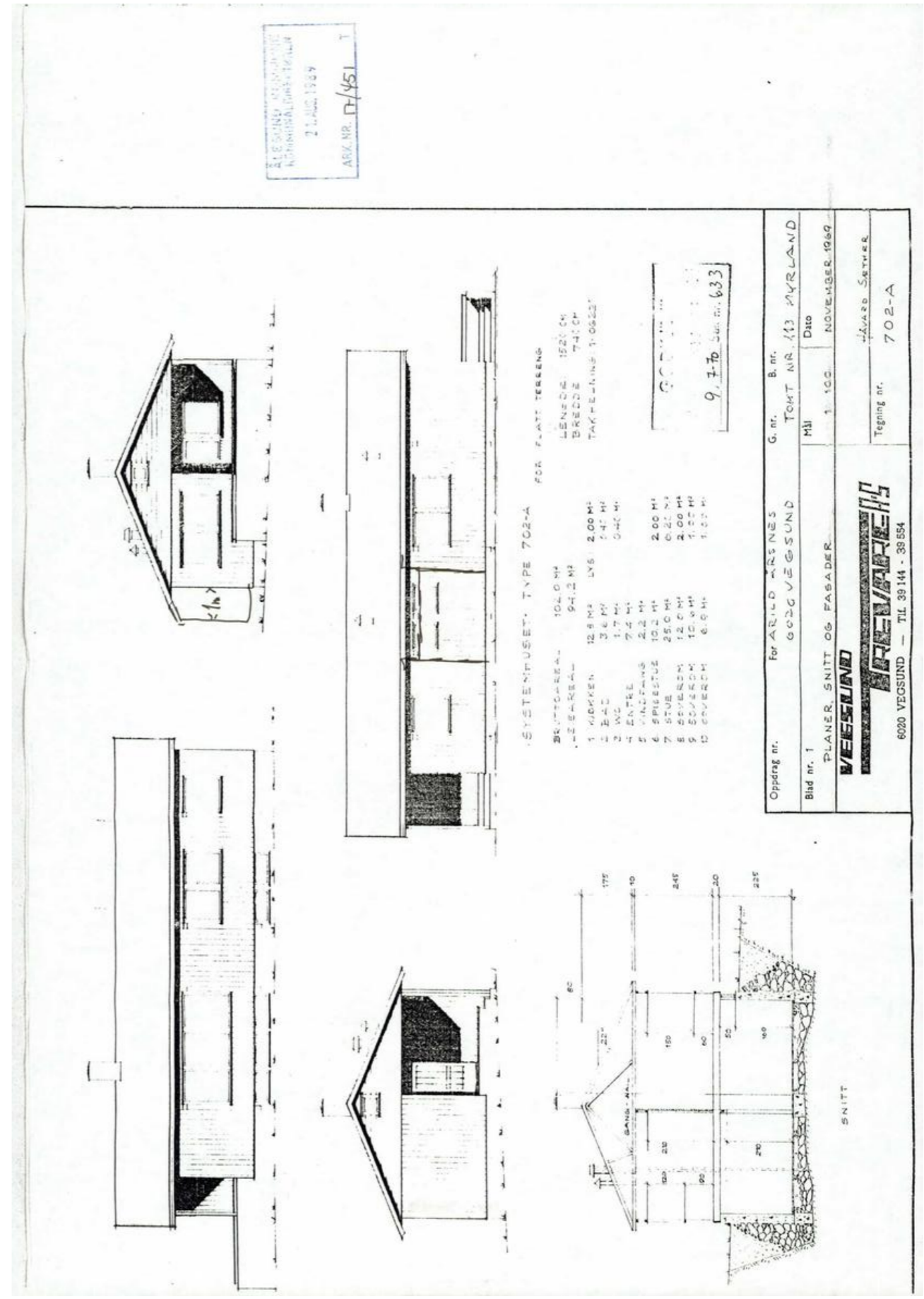
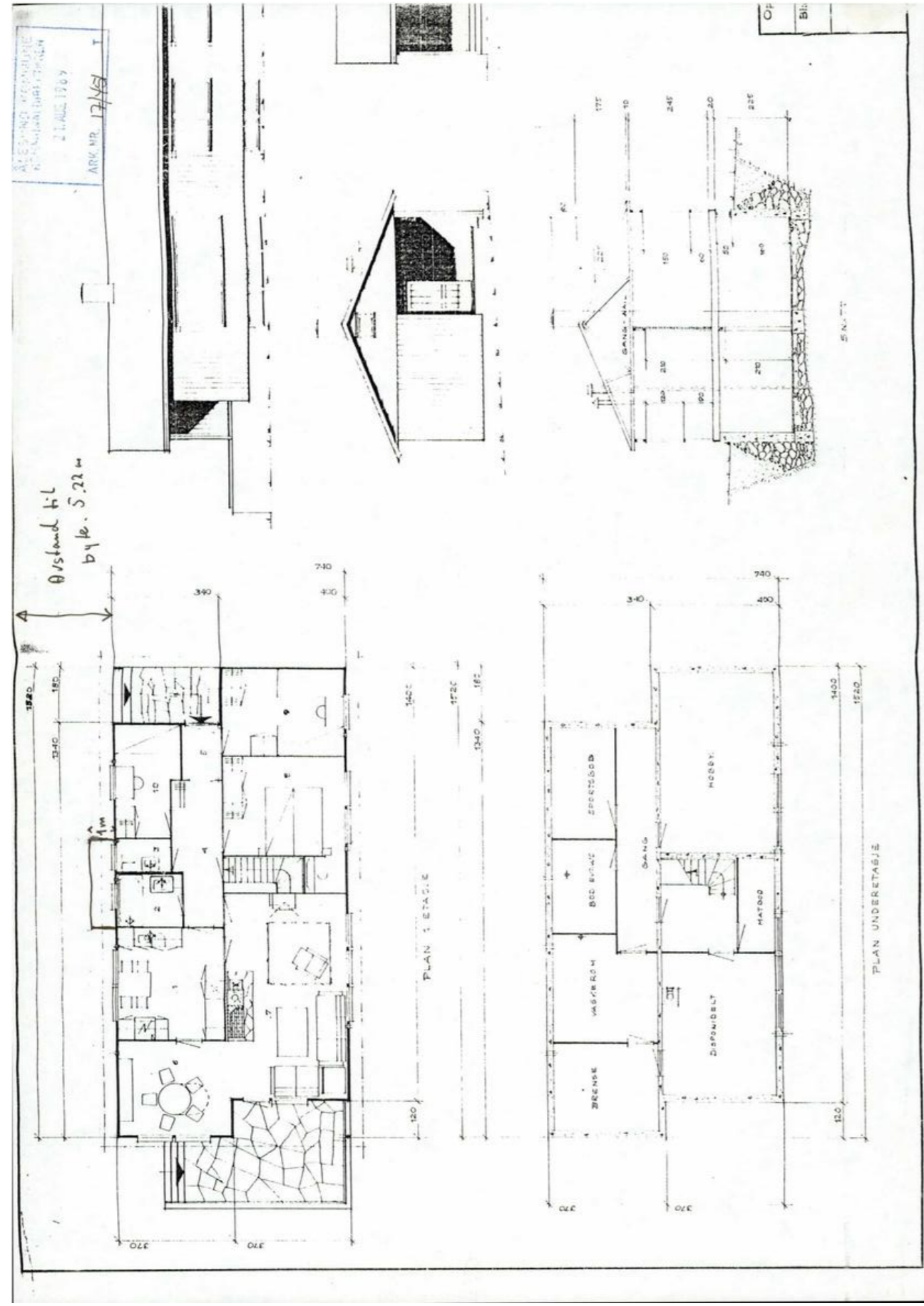
Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

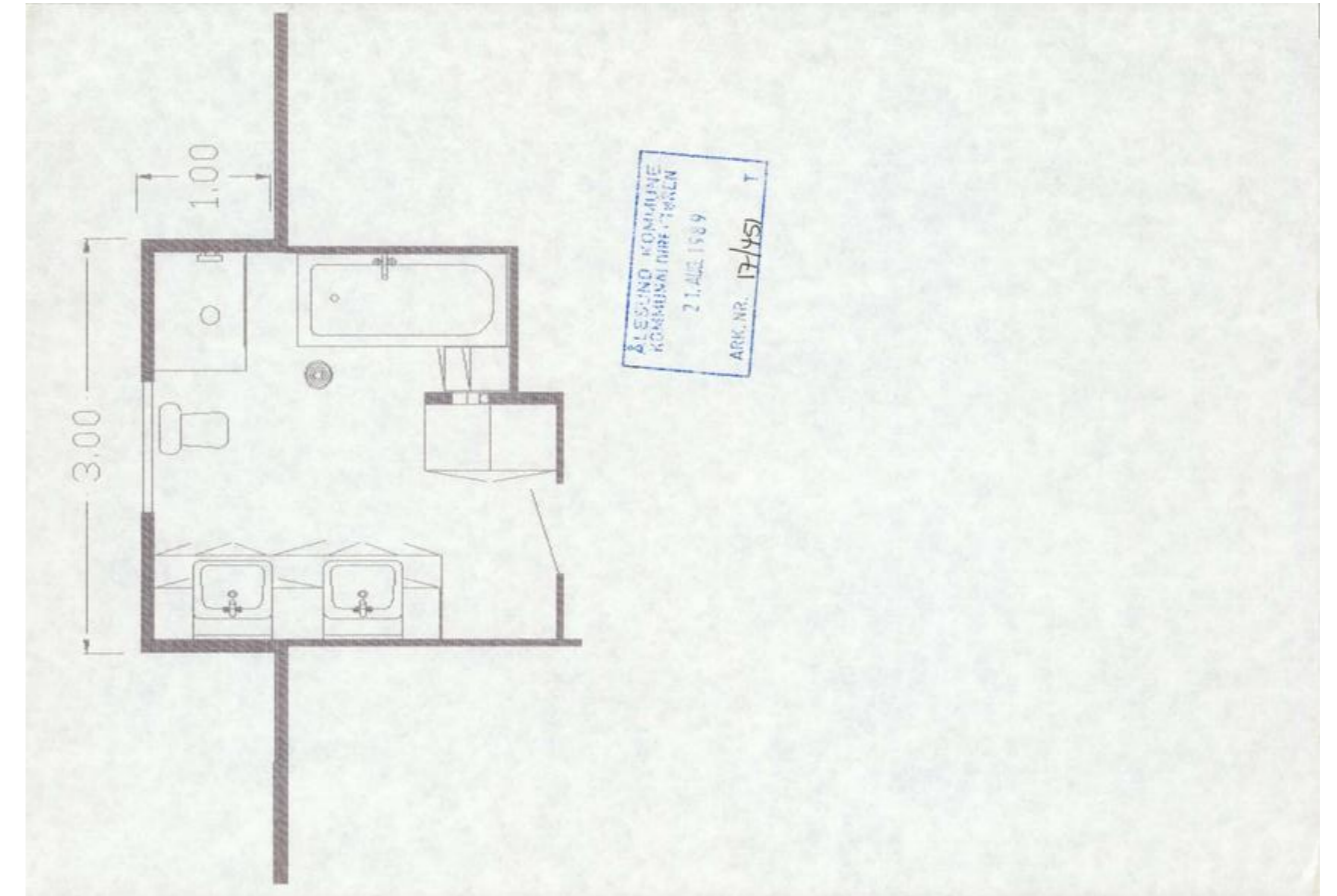
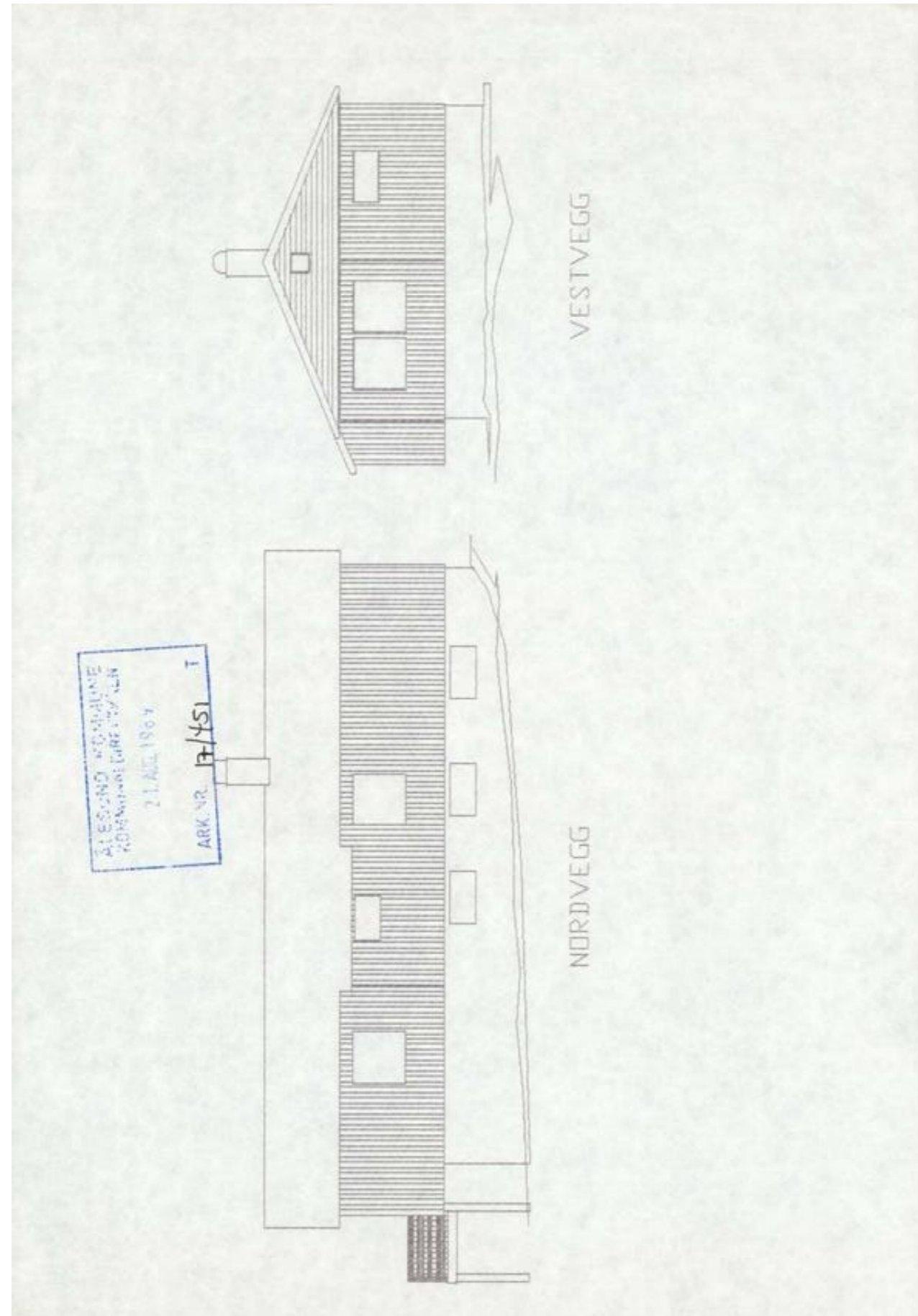
Med hilsen
Peter Kjelvik
Peter Kjelvik
fung. bygningssjef

Sverre Skorpen
Sverre Skorpen
kont.ass.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291









ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

ARKIV

Arild Årsnes
Vegsundstranda 63

6012 ÅLESUND.

Saksbehandler:

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	LV/ss	12.04.91.

VEDRØRENDE GNR. 17 BNR. 451 EIER: ARILD ÅRSNES.
MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER.

Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert 05.04.91 angående bygging av tilbygg på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

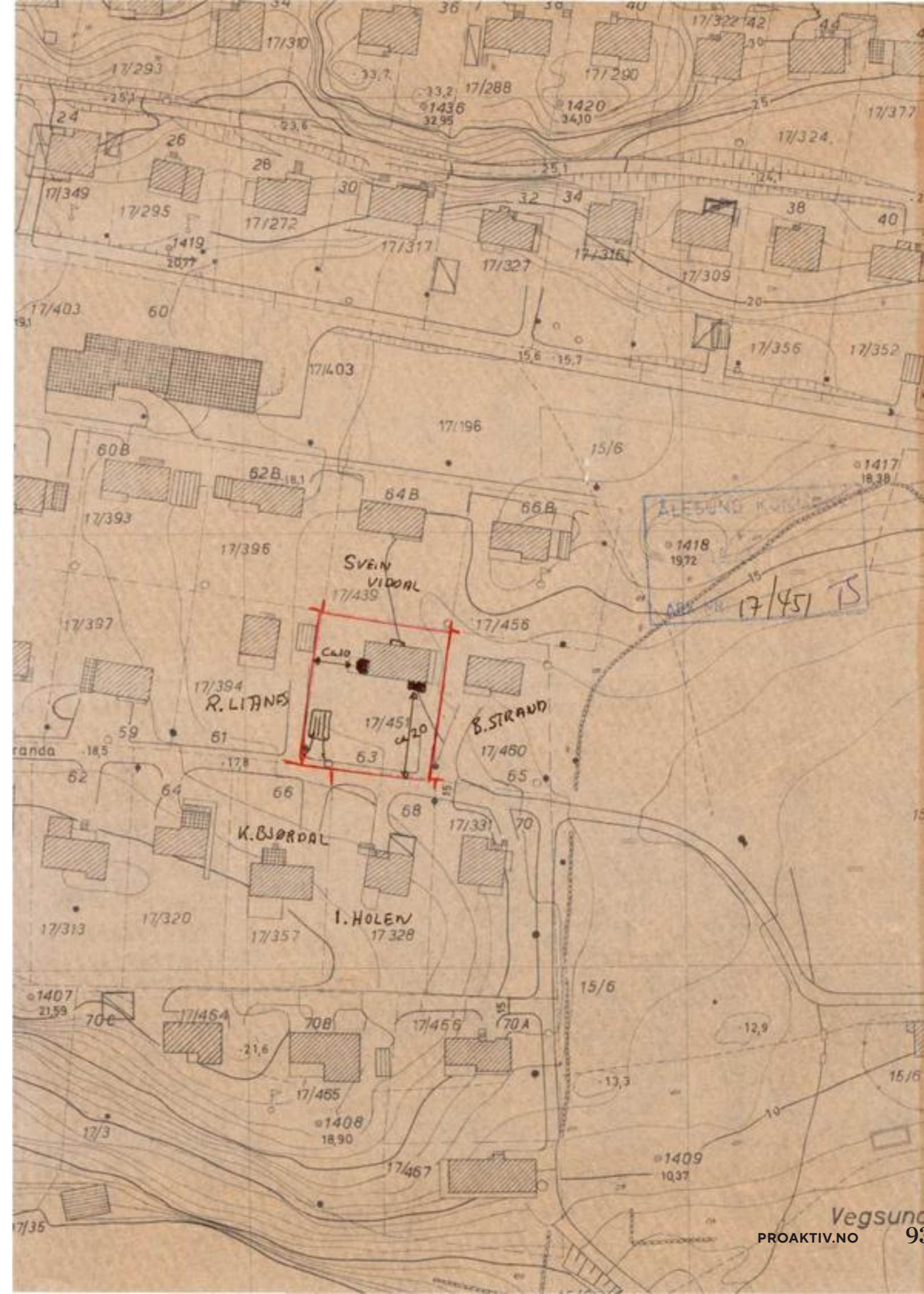
Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

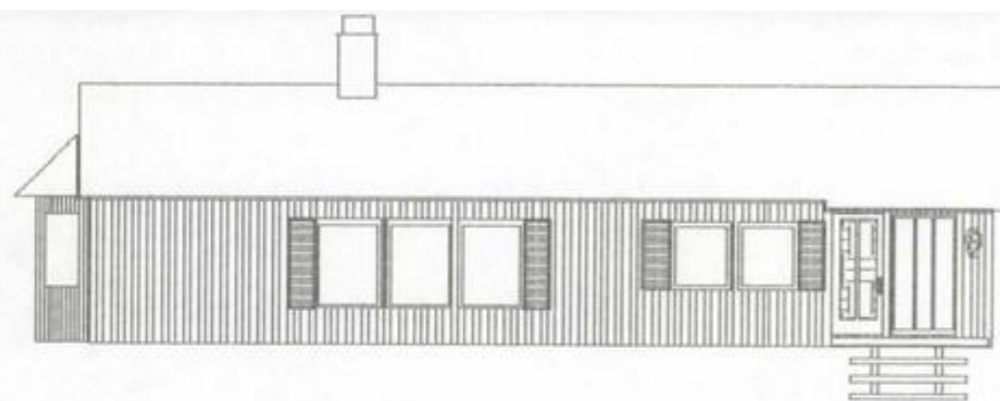
Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
Lars Vartdal
avd.sjef

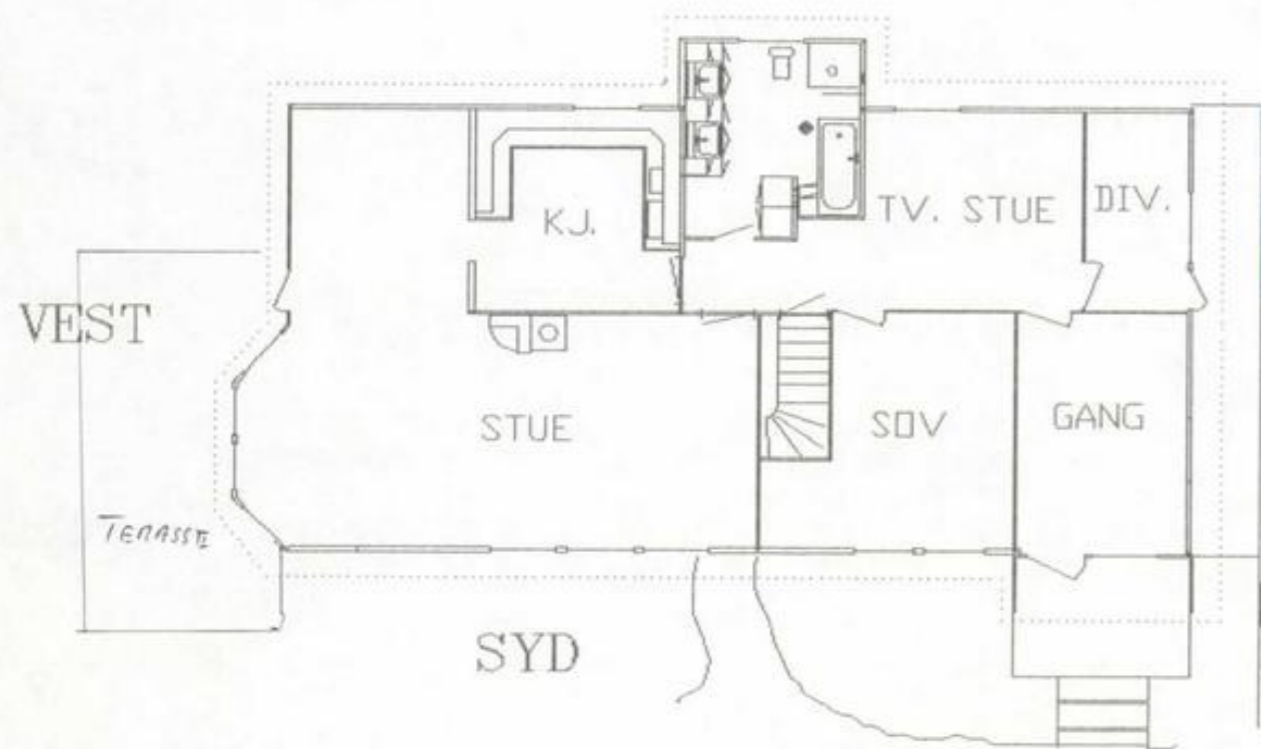
Sigrunn Skjefte
Sigrunn Skjefte
fullm.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291





SYDVEGG



ÅLESUND KOMMUNE
18. APRIL 1991
ARK. NR. 17/451 IS

PLAN

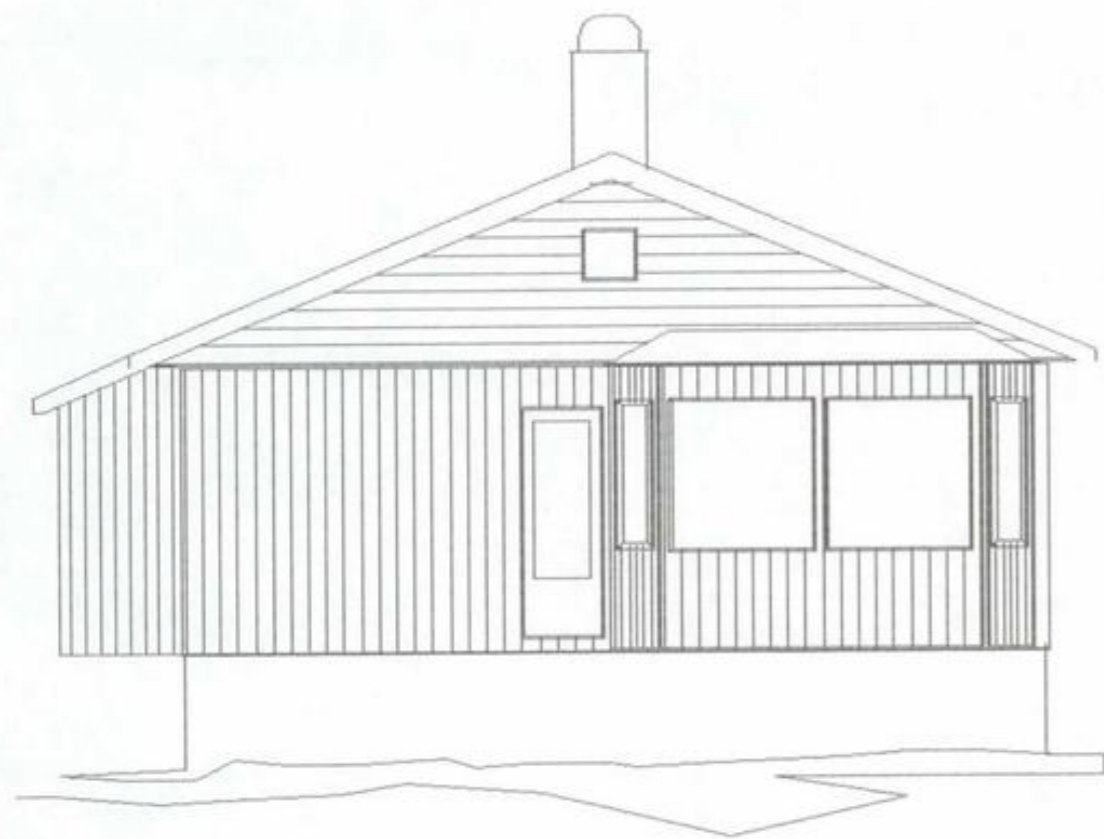
1:100



ØYST.

ÅLESUND KOMMUNE
18. APRIL 1991
ARK. NR. 17/451 IS

1:50



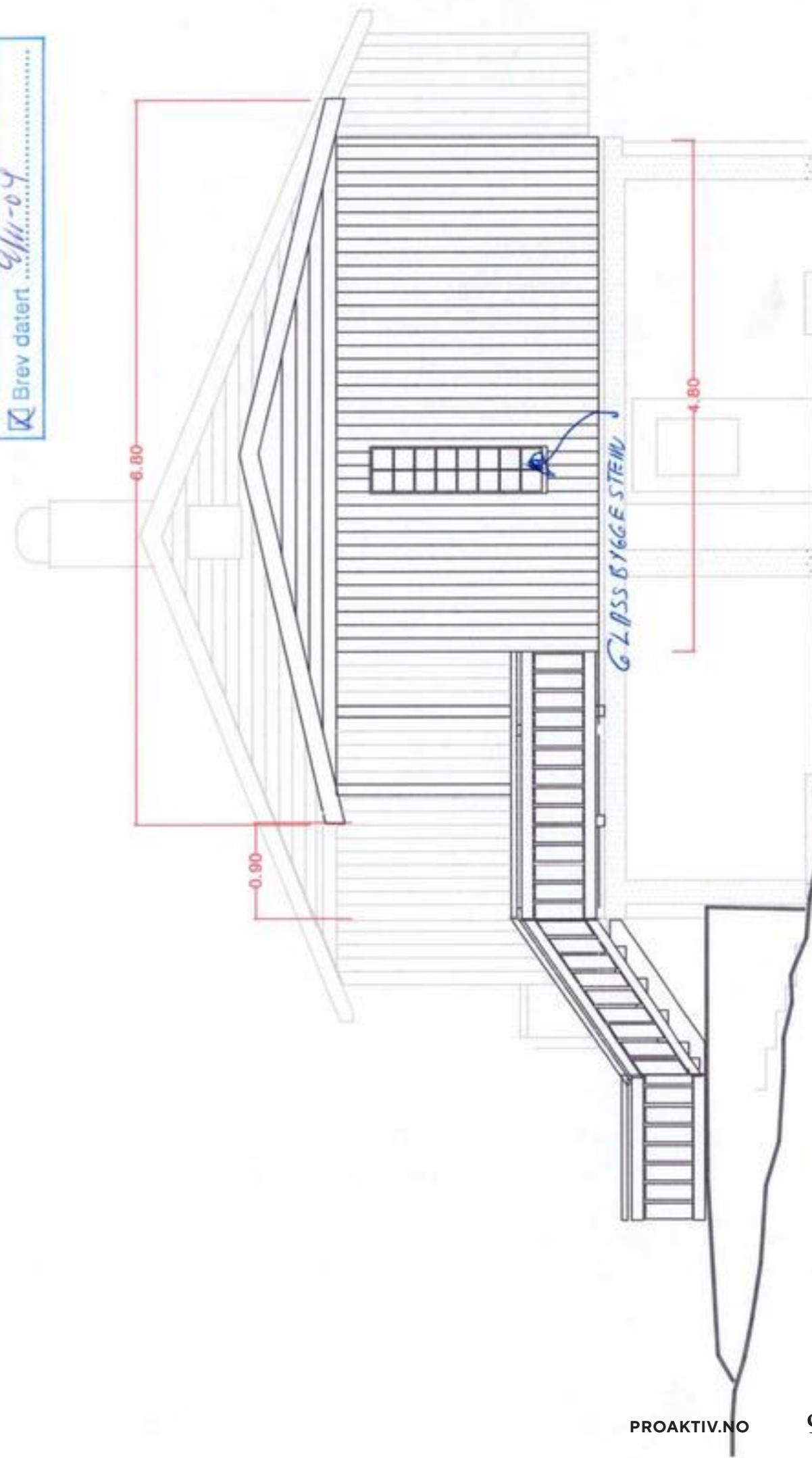
VEST

1: 50

ÅLESUND KOMMUNE
09/2010
ARK. NR. 17/451 TS

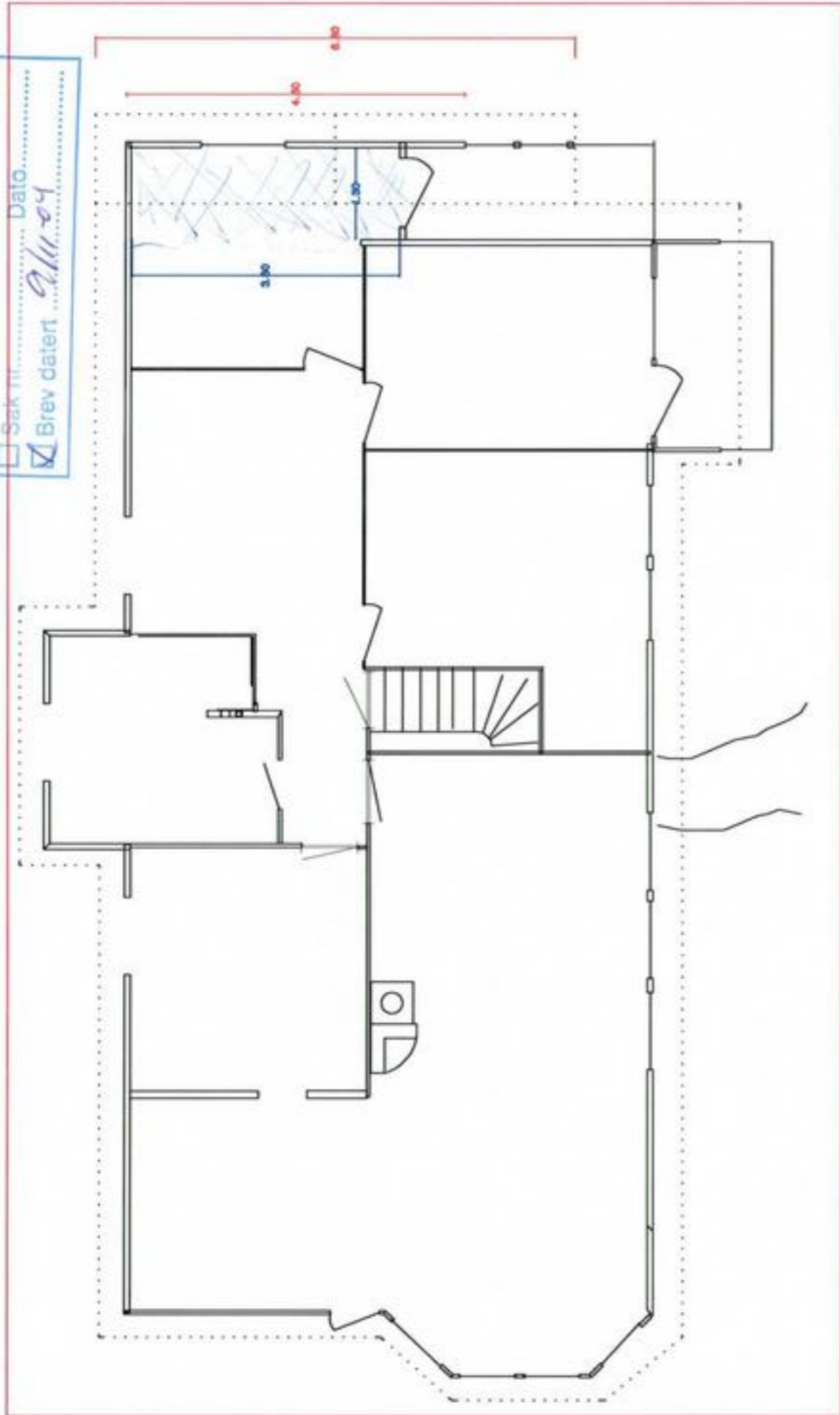
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

- Byggesaksutvalget
- Plan- og bygningssjefen
- Sak nr. Dato.....
- Brev datert *2/11-09*

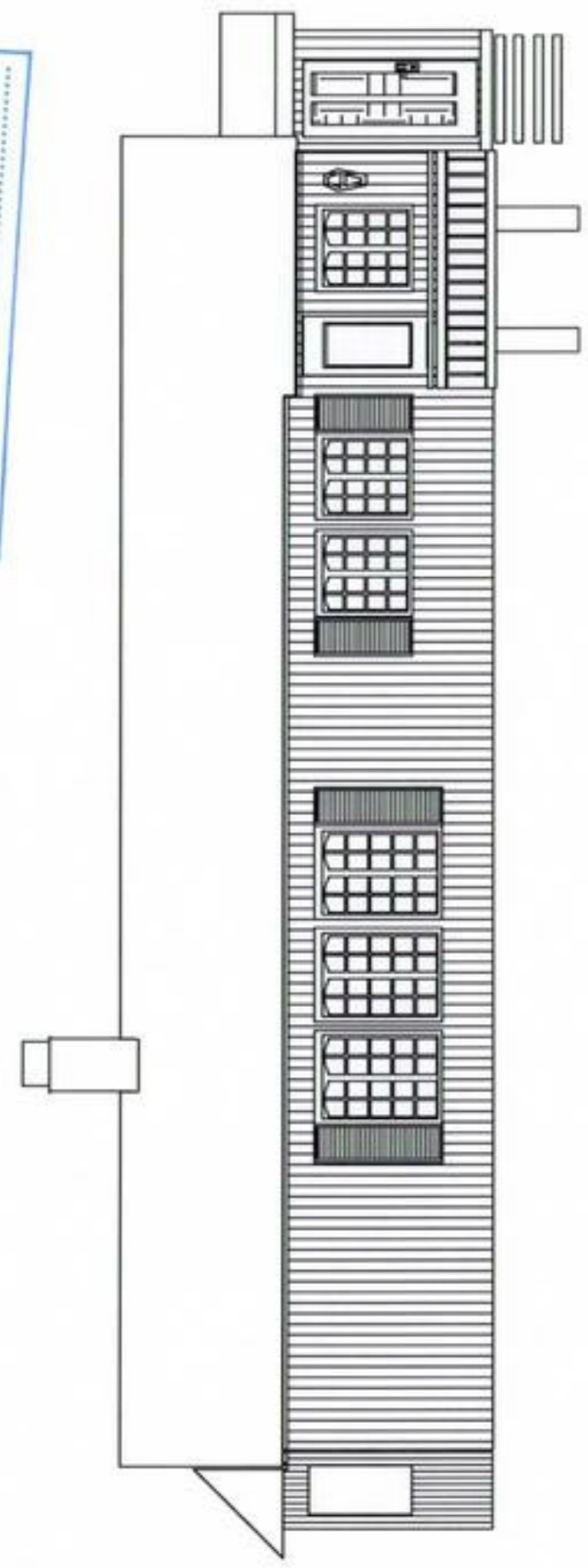


ny påbygning

- GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:**
- Byggesaksutvalget
 - Plan- og bygningssjefen
 - Sak nr. Dato.....
 - Brev datert *9/11-04*



- GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:**
- Byggesaksutvalget
 - Plan- og bygningssjefen
 - Sak nr. Dato.....
 - Brev datert *9/11-04*



Arild Årsnes

6020 VEGSUND

DELEGASJONSSAK NR. 441/83.

SL/mkn

24. august 1983

GNR. 17 BNR. 451 - EIER ARILD ÅRSNES. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE.

Viser til Deres søknad datert 27.6.83 vedr. ovennevnte.

For området er det utarbeidet disposisjonsplan og tomtedelingsplan. Tomten er fradelt i samsvar med denne. Atkomst fra komm. veg. Tillatelse til avkjørsel er ikke gitt for ny avkjørsel.

Søknaden har vært forelagt byplansjefen som i notat av 17.8.83 skriver:

"Området er uregulert. Det foreligger imidlertid godkjent disposisjonsplan og tomtedelingsplan for området.

Forutsatt at garasjen plasseres min. 10 m, fra sydgrensen, som tilsvarende regulert senterlinje for veg, har en ingen merknad."

Bygningssjefens merknader:

Det etableres her ny avkjørsel og saken må derfor forelegges for vegmyndigheten. Det må anlegges snuplass på tomten.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 og 2 kan oppfylles, godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse dat. 27.6.83.

1. Merknader fra byplansjefen i notat av 17.8.83 må tas til følge.

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

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

✓ A. Vegmyndighetenes godkjenning (tillatelse) av avkjørselen til offentlig veg, kfr. bygningslovens § 66 nr. 1 og § 95.

(2)

Arild Årsnes

24.8.83

Side 2

Når ovenstående vilkår nr. 1 og 2 og pkt. A er oppfylt, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

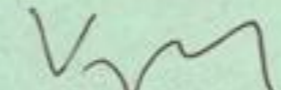
Før arbeidet settes igang, må byggetillatelse foreligge og bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens nærmere beliggenhet og høyde skal også påvises.


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

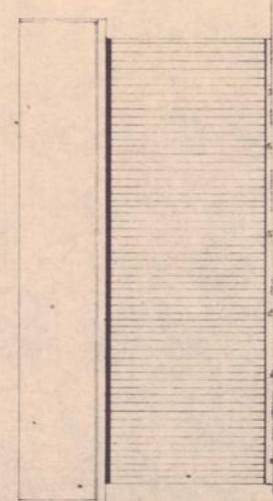
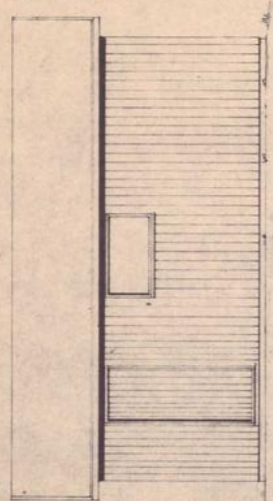
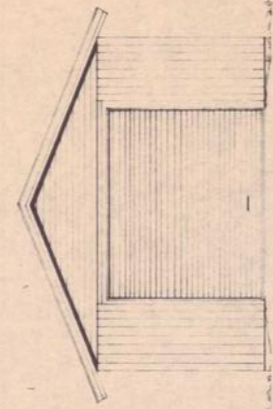
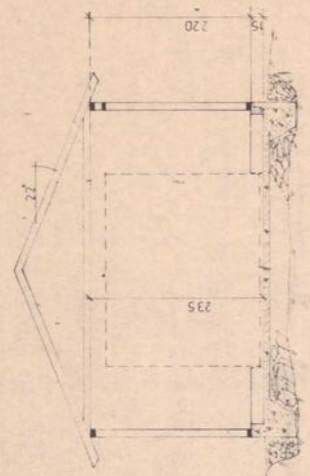
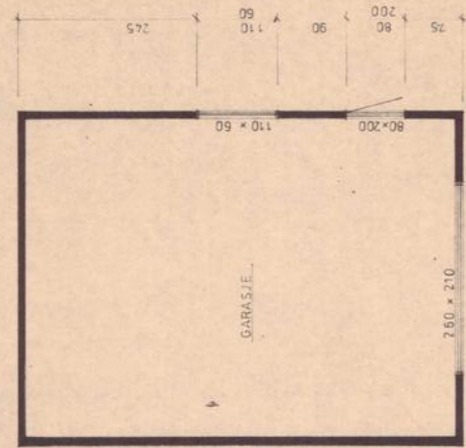
Saken oversendes: Teknisk sjef, kfr. pkt. A

Denne godkjenningen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til bygningsrådet.

Med hilsen


Kjell Fjærtøft
bygningssjef


Svein Langeland
avd. ing.



TEKNISK ETAT
Mott. 7 JULI 1983
Ark. nr. 7151

GODKJENT
PLAN
På tegningene er det
ikke gjort noen
endringer.

26 M²
GARASJE

Arbeidstittel	Arbeidsgnr.	Arbeidsnr.	Arbeidsdato
Bygging for Arild Årnes, 6020 VEGSUND	17	17	1.50
Oppgave nr. Plan, snitt og fasetter			
<p>VEVSUND 6020 VEGSUND - Tlf. 40144 - 40554</p>			

Denne tegning må ikke uttrykke bruk eller annen form, jfr. Lov av 4. juni 1935.

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) 6020 Vegsund	Matr.nr. 17	G.nr. 451	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Garasje	Søknadens dato 27.6.83	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 24.8.83	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak sak 441/83
Byggherrens navn Arild Årnes	Adresse 6020 Vegsund			Telefon 41341
Anmelderens navn Arild Årnes	Adresse "			Telefon "
Ansvarshavendes navn Lars Vegsund	Adresse "			Telefon "

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

Alesund den 13.12.84

[Signature]
bygningssjef

Kjell Fjærtøft

Jan Hensen
adv. ing.

- Sendes:
- byggherren
 - anmelderen
 - ansvarshavende
 - byggeledelsemyndighet
 -
 -

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

Ålesund bygningsråd, møte 9 / 1970

Ark.nr. 503.1
Side
Sak nr. 633/70
Saken behandles av Lange/ra
G. nr. 17 B. nr. 113

Vegsund Trevare A/S

6020 VEGSUND

VEDR. ANN. VÅNINGSHUS PÅ GNR 17 BNR 113 FOR ARILD ÅRSNES, MYRLAND.

ANMELDINGEN:

Vegsund Trevare A/S anmelder våningshus for Arild Årsnes på ovenfor nevnte tomt på Myrland. Huset tenkes oppført i en etasje, med fullt utgravd kjeller. Huset er tenkt oppført med stående kledning, og smetak i flatt terreng etter firmaets tegninger.

REGULERINGSMESSIG:

På vedkommende område er det ikke stadfestet reg.plan, men området er regulert. Tomten er utskilt, og vil få atkomst fra kommunal veg, syd for eiendommen. Off. vann og kloakk vil kunne tilkobles.

Under henvisning til ovenfor nevnte vil bygningsjefen overfor bygningsrådet gi følgende

TILRÅDNING:

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne det anmeldte våningshus. Godkjennelsen er betinget av at lover og gjeldende forskrifter overholdes.

Huset plasseres etter bygningsjefens anvisning.

Bygningskontrollen varsles for påbudte kontroller.

Før huset utsettes og arbeid igangsettes, må skema for ansvarsrett utfylles av såvel byggherre som ansvarshavende.

Det tas forbehold om refusjon for opparbeidelse av tekn.anlegg.

VEDTAK:

Overstående tilråding ble vedtatt av bygningsrådet i møte 9/7 1970

Ålesund bygningsråd
for Bygningsjefen

Olav H. Sjødal

Elmja 14/7-70



ARKIV

Arild Årsnes
Vegsundstranda 63

6020 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.

Vår ref.
RMH/04/7633-2/ 17/451

Dato:
09.11.2004

GNR.17 BNR.451 - SØKNAD OM TILBYGG TIL BOLIG - TILTAKSHAVER: ARILD ÅRSNES - ADRESSE: VEGSUNDSTRANDA

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om tiltak" datert 26.09.04 angående bygging av ny inngang på ovennevnte eiendom.

Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre tiltak på bebygd eiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Vi registrerer at det ikke foreligger underskrift på søknaden, men vi forutsetter at tiltakshaver står ansvarlig for tiltaket.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet mht. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes. Det foreligger samtykke fra nabo om bygging nærmere enn 4 meter fra grensen mellom de to eiendommene. Tilbygget må ha en brannmotstand min EI30.

Virksomhet for plan og bygning skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Luridanes
Lars Roger Luridanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Ferdigmeldingsskjema

Postadresse:	Sentraltorv	Besøksadresse:			
Rådhuset	Tlf 70 16 20 00	Keiser Wilhelmsgate 11	Tlf 70 16 20 00	Bankpro:	6550 05 05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no					



Arild Årsnes
Vegsundstranda 63

6020 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandler:
Ole Andersen
Tlf. 70 16 26 28

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
19/3016-2 19/40833 L42 17/451 22.05.2019

Gbnr. 17/451 - Ferdigattest - Vegsundstranda 63 - Påbygg

Tiltak: Påbygg
Byggested: Gbnr. 17 / 451 Vegsundstranda 63
Tiltakshaver: Arild Årsnes
Søknad komplett: 02.05.2019
Byggetillatelse: 09.11.2004
Bygningsnummer: 178988263-2

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

Godkjent trapp ble ikke aktuelt å bygge. Glassbyggestein på østfasaden ble heller ikke utført.

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

Med hilsen
Ole Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no	Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00	Besøksadresse: Keiser Wilhelmgate 11 www.alesund.kommune.no	Organisasjonsnummer: 942.953.119
---	----------------------------------	---	-------------------------------------



25.03.2026 10:42:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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



Tegnforklaring Vann og Avløp
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

 Ålesund kommune	Situasjonskart				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 451	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Indre Vegsundstranda 39 6020 ÅLESUND				
Annen info:						

































































Tegnforklaring		
Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang
Voll	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Hydrant	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft
Eiendomsteig	Kystkontur	Bebygd område
Dyrka mark	Skog	Havflate
Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg		
	Traktoveg midtlinje			
Tegnforklaring Vann og Avløp				
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkror
Vannledning	Datakabel	Gassledning		
<p><i>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.</i></p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p><i>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.</i></p>				
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				





























25.03.2026 10:44:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

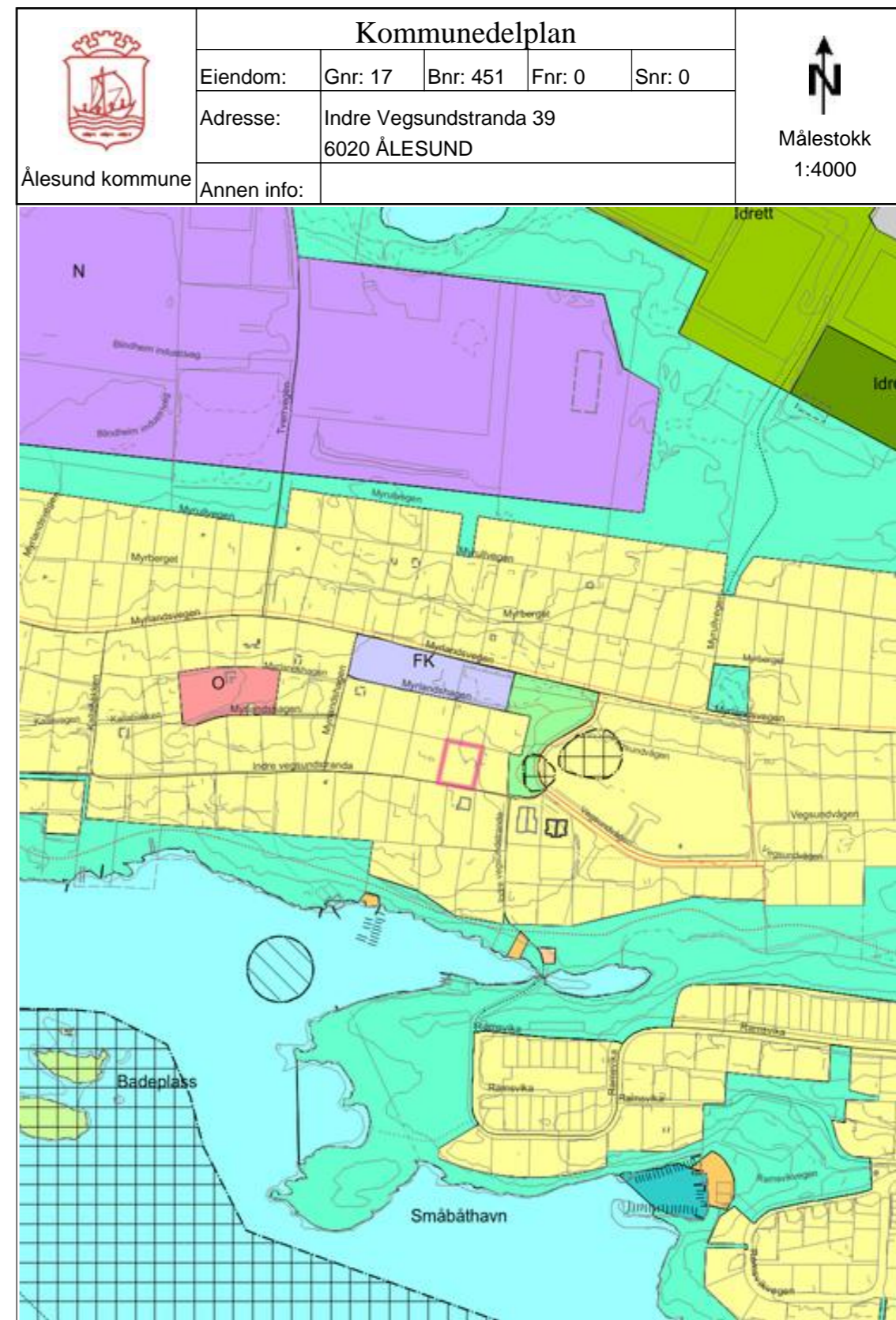
Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Voll
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
 Kystkontur	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 RpAngittHensynGrense	 RpGrense	 RpFormålgrnse
 RpSikringGrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert kjørefelt	 Måle- og avstandslinje	 Frisiktsone ved veg
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Felles avkjørsel	 Forretning/Kontor
 Bevaring kulturmiljø	 Frisikt	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Friområde
 RPOvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

25.03.2026 10:44:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

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	
	VAPåskrift (1:1.000)
	Hydrant
	Kum
	Pumpestasjon
	Renseanlegg
	Sandfangskum
	Slamavskiller
	Slamavskiller
	Sluk
	Sluk
	Avløp Felles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Trekrør
	Vannledning
	Datakabel
	Gassledning
<p>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.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>Ved prosjektering/oppbeidning 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.</p>	
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	



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Traktorveg	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv
Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger
Idrettsanlegg	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Slipp	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Innsjøkant	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Byggetiltak Stikningsberegnet
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Farled - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for båndleggingssoner
Grense for infrastruktursoner	Båndlegging etter lov om naturvern	Båndlegging etter lov om kulturminner
Krav vedrørende infrastruktur	Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	Veg
Trase for teknisk infrastruktur	Blågrønnstruktur	Friområde
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Småbåthavn	Naturområde
Friluftsområde		

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

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

Dagbok nr. 1734/1969
Ålesund byfogedembete
Dbl. 8.5. 1969.
Henvising:
J.nr. 372/66
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Ons dag den 21/sept. 1966 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Myrland" gr.nr. 17 br.nr. 196 av skyld mark i Borgund herred. Forretningen er forlangt av Borgund kommune v/ordføreren.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene
Karl O. Emblem og
Pår Ramnefjell.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte:⁴⁾
For Borgund kommune møtte oppmåleren, Olav Sanden.

Av partene: Kjøperen, ~~Aina Tafjord~~ møtte ikke.

Av naboer: Ingen.

Over de ⁿ del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

- 1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. ^{22/2} 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
2) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvitighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

- AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet areal 1,041 dekar. I alt 1,041 dekar.
- Grensebeskrivelse ¹⁾ Mot nord til parsell nr. 108 med 29,42 m. Mot øst til parsell nr. 114 med 34,83 m. Mot syd til center av proj. gate med 29,51 m. Mot vest til parsell nr. 112 med 35,80 m.
Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen og hovedbruket og tidligere og ev. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til bruk av de opparbeidede og på planen utlagte veier samt gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk, telefon og elektrisitet over hverandres eiendommer.

Oddmund Sandvik
Ordfører

Parsellen skal anvendes til:²⁾ Byggetomt.

Skylden for de ⁿ fraskilte del ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Hovedbølets gjenværende areal utgjør:
Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet areal dekar. I altdekar:

De ⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ Norland

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kjøperen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Mindor Førde

Karl O. Emblem

Per Ramnefjell

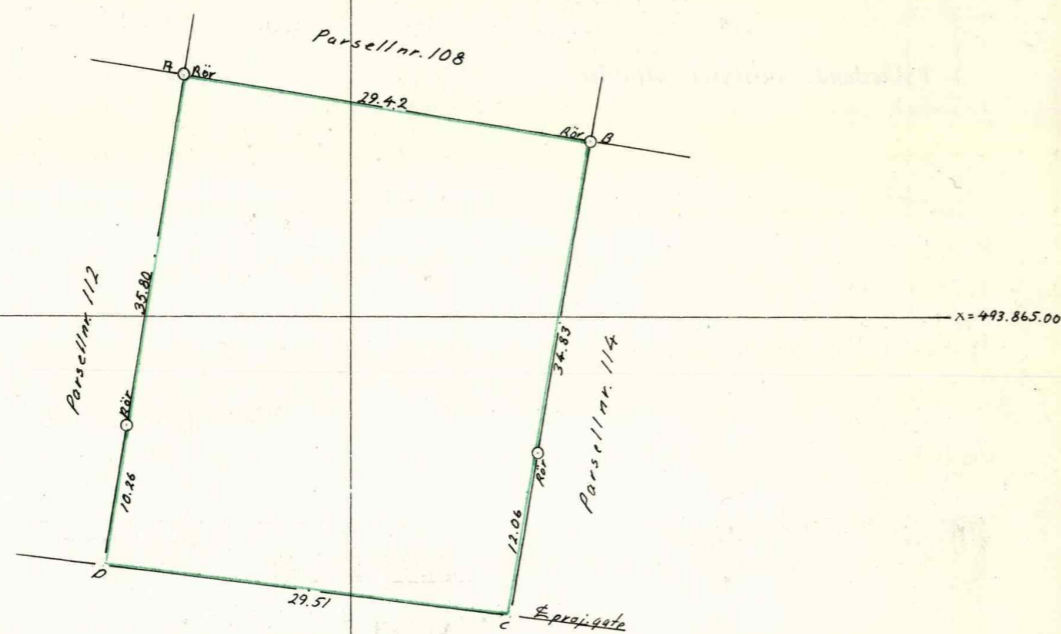
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

- 1) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
2) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
3) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av ^{9/2} 1923 nr. 2 § 21.)

Kart i målestokk 1:500
over parsell nr. 113 *Norlund* av gr.nr. 17 br.nr. 196
"Myrland" i Borgund.
(eiendommens navn)

Parsellens areal: 1041,-m²

Pkt.	Koordinater.	
	Y	X
A	16918,00	493982,31
B	16947,11	493977,59
mC	16941,48	493943,22
D	16912,21	493946,98



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Y=16.930.00

Går til ikke til jordstyre¹⁾ *Gerrardt tillatelse*

Jordstyrets uttalelse:

.....

den 19.....

formann.

sekretær.

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

den 19.....

formann.

fylkeslandbruksjef.

De M fraskilte del har fått g.nr. 17 b.nr. 451
Norlund

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

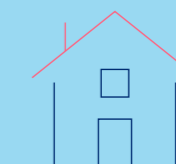
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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 garanti, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Indre Vegstrand 39, 6020 ÅLESUND. Gnr. 17, bnr. 451, i ÅLESUND kommune, oppdragsnr.: 1400260084
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Julianne Sørheim

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

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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