

PROAKTIV

Flott utsikt & herlig atmosfære

SVINGEN 16



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**
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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Svingen 16, 6008 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 139, bnr. 369, i Ålesund kommune

Prisantydning: 7.800.000,-

Omkostninger: 214.250,-

Totalpris: 8.014.250,-

Kommunale avgifter: 25.457,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

Rom/soverom: 7/4

BRA: 270 m²

BRA-i: 248 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er plass tre biler på egen biloppstillingsplass. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: 686.3 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Intervju med selger

14

Informasjon om boligen

38

Boligen i bilder

88

Plantegninger

90

Kjerneinformasjon

96

Vedlegg

174

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"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."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har 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.



FAGERLIA

Kommune: Ålesund / Område: Fagerlia

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

Boligen er beliggende i Fagerlia, hvor du har lite trafikkert gate med hyggelige naboer, fint tilrettelagte gangveier og en sørvendt beliggenhet som tilrettelegger for solfylte dager i egen hage!

Fra boligen er det kort vei til både barnehager og skoler. Nørve og Fagerlia barnehage er de to nærmeste, hvor du til begge enkelt kan holde barna i hånda og spasere til barnehagen i eget tempo. Når ungene blir store nok til å både gå og sykle til skole er det Volsdalen eller Larsgården barneskole som står for tur.

Nå er den gamle "brunosten" blitt ny og har fått et fantastisk læringsmiljø. Her har ungene fantastiske muligheter til å legge et godt grunnlag for det videre liv med studier. Etter hvert betyr det også videregående skole. Her kan ungdommen velge og vrake. Enten man liker yrkesfaglige linjer eller foretrekker studiespesialiserende linjer er det gode alternativ i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Leitesvingen	6 min 🚶
Totalt 18 ulike linjer	0.5 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Nørve	13 min 🚶
PostNord	1.1 km
Eurospar Larsgården	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km

VARER/TJENESTER

🛒 Kremmergaarden Butikksenter	8 min 🚗
🏪 Apotek 1 Klokkersundet	21 min 🚶

SPORT

🏐 Fagerlia sandvolleyballbaner	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km
⚽ Sørnesmarka	6 min 🚶
Fotball	0.5 km
🏊 Family Sports Club Nørve Key	8 min 🚶
🏊 Sprek365 Nørve	12 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Kiwi Nørvegata	12 min 🚶
🔌 Nedregårdsvegen - 2305	14 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ålesund videregående skole har alternativ i nærheten, enten i Fagerlia eller på Volsdalsberga.

For deg med interesse for ballidrett ligger Nørvebana, Fjordlaks arena og Ratvika stadion bare korte sykkelturner unna, hvor det gjennom uken kryr av aktivitet for både store og små. Her vil man finne aktivitetstilbud i form av fotball i både fjerde-, femte- og sjette divisjon. Dersom fotballen ikke er din beste venn, finnes det også håndball i Rollon.

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

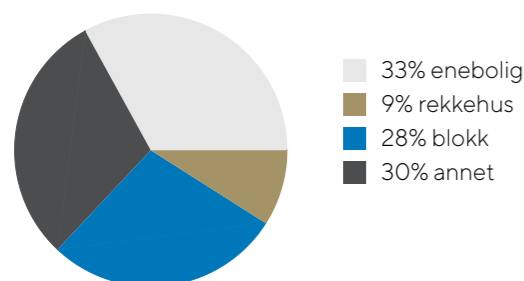
Fra egen inngangsdør har du også mulighet for å benytte deg av byfjellet med sine gruslagte stier og kuperte terreng. Her tar du deg til Fjellstua via Rundskue, for så å gå trappene ned, og jogge Borgernes veg tilbake. Føler du deg ekstra pigg løper du opp Siemen og tar segmentet på Strava. Her er det bare å sette sportsklokken i spill og konkurrere mot seg selv.

Til middagen er nye Kiwi Nørve et fint alternativ. Ønsker man å handle i ferskvarerdisken har Eurospar Larsgården, også kalt "Favoritten" et svært godt utvalg. På vei hjem fra byen er det fint å kunne handle på kjøttvarebutikken Hole, eller ta det på Eurospar Storsenteret. Både Rema 1000 og Meny har i tillegg fine butikker for hele familien.

Bare ti minutter unna eiendommen finnes Norges tredje største kjøpesenter - Moa. Her er det en rekke butikker, spisesteder, aktivitetstilbud m.m. Her kan du enkelt vaske bilen når du handler og ta middagen på en av de mange spisestedene før kvelden leder til en film på kino eller bowling på Liv og Røre.

Ålesund sentrum har også et rikelig tilbud av supre spisesteder. Hva med en tur på Zuuma, XL eller Bryt?

BOLIGMASSE



Apotekergata no 5, LeSund og Vino bar er flotte alternativ på andre siden av broen hvor man godt kan avslutte kvelden med en drink på Arkivet bar.

Alt i alt får man en super beliggenhet med nærhet til alt.

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

Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	4 min 2.1 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	6 min 0.5 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	5 min 2.7 km

BARNEHAGER

Fagerlia barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Nørve barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.4 km
Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km



Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

Livet i Fagerlia

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg/vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Irene Eide og Terje Notøy

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte den i 2001.

Hva var avgjørende for valget deres?

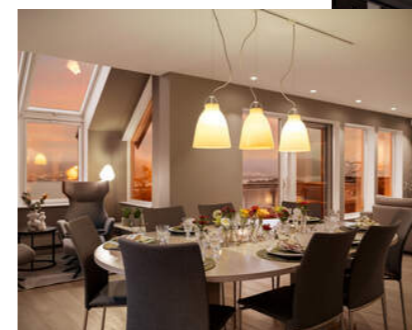
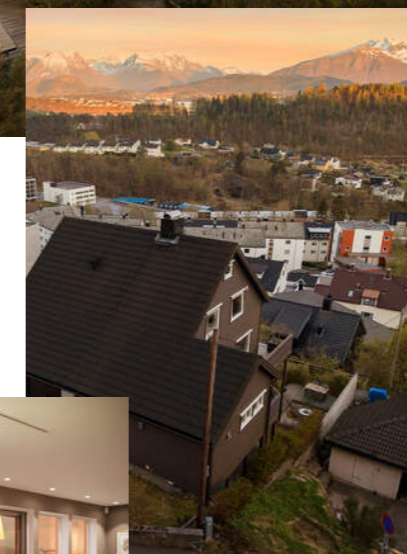
Utsikt, nært barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående, Akslafjellet og sentralt. Gåavstand til stadion, badestrand, sentrum. Hage.

Hvorfor skal dere flytte?

Barna har flyttet ut, vi vil over i leilighet

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Nei, vi har bare blitt eldre:-)



Hva har dere likt best med området?

Utsikt, nærhet til det meste og bra med parkeringsplass. Det er alltid lunt på verandaen når det er fint vær og vinden kommer fra nord eller øst. Uten unntak, bare kjekke naboer og et trygt nabolag å vokse opp for barna våre.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Siden eiendommen ligger så pass høyt, har vi sol deler av dagen også på vinteren. Vår, alltid koselig å våkne av fuglekvisper fra skogen. Sommer, masse veranda- og hagekos. Høst, sanker plommer, epler og bær fra hagen og nyter vakre høstfarger i Borgundgavlen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Frihetsfølelse, kos, vakkert

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL SVINGEN 16

Vi starter utendørs – boligen har uteplasser og det er pent opparbeidede nivåer.

Parkering

Det er plass tre biler på egen biloppstillingsplass. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

686 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har attraktiv beliggenhet i et rolig område i en blindvei. Eiendommen har hage, altan, utestue, samt biloppstillingsplass. Boligen har hovedfasade vendt mot sør. Tomten ligger i skånende terreng og er opparbeidet med støpte trapper, samt støttemurer i både betong og naturstein, med varierende alder og kvalitet. Sydsiden av eiendommen er opparbeidet med grøntarealer og en del beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på betongsåler. Tilbygg og altan er fundamentert på betongdragere understøttet av betongsøyler. Grunnmur i underetasjen er oppført i mur/betong. Øvrige yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med tretakstoler/sperrekonstruksjon og undertak av bord/panel, tekket med papp og yttertak av Powertekk (tilsvarende Decra). Etasjeskillere består av trebjelkelag. Altan i 1. etasje er oppført med terrassebord og rekkverk i tre og glass, med håndløpere/stålrække på topp. Altan i underetasjen er utført i støpt konstruksjon, flislagt, med rekkverk i tre.

Boligen er oppført i 1952, og nåværende eier overtok eiendommen i 2001. I den forbindelse ble det utført oppgraderinger av store deler av boligen. Dette omfattet blant annet nye innvendige overflater, nytt flislagt bad på loftet, utskifting av en del vinduer, etablert av nytt røropplegg, samt fornyelse av store deler av det elektriske anlegget. I 2016 ble boligen tilbygd over tre etasjer. I forbindelse med dette ble det etablert nytt kjøkken, og stue ble oppusset. Videre ble det etablert nytt inngangsparti/gang og soverom i underetasjen, samt nytt soverom og garderoberoom i tilknytning til bade på loftet. Utvendig ble det i samme periode montert ny bordkledning, nytt tak tekket med Powertekk, samt nye vinduer og balkongdører i 1. etasje. To ytterdører ble også skiftet. Øvrige vinduer er i hovedsak fra 2001, med unntak av to eldre 1-lags vinduer på soverom mot øst i underetasjen. Underetasjen har delvis støpt gulv på grunn (det er usikkert om hele arealet er isolert og har fuktsperre), samt noe oppført tregulv, trolig etablert på betong. Deler av gulvet, herunder i tilbygget, er lagt på betongdekke. Etasjeskillere i øvrige deler av boligen består av trebjelkelag. Boligen har murt og pusset pipe, og det er montert vedovn i underetasjen. Det er oppført en stor altan langs boligen mot sør og vest, med tilhørende utestue. I underetasjen er det etablert flislagt altan. Det er også oppført støpte trapper langs østsiden av boligen, med adkomst til egen inngang til underetasjen.

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 :**

TGO: 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 5 stk. TG3, 15 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad (loft), overflate gulv: Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt, noe som medfører økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet. Det er ingen terskelhøyde mellom bad og tilstøtende garderoberom, noe som ytterligere øker faren for vanninntrenging til nærliggende rom. Forholdet vurderes som uheldig og bør utbedres ved å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt nødvendig terskelhøyde. Det er registrert noe sprekker og riss i fuger, montert to plastsluker i selve dusjrommet.

- Toalettrom (1. etasje), membran/tettesjikt/sluk: Evt. membran er ukjent, trolig fra slutten av 90-tallet. Det er uvisst om det er montert slukmansjett. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom pga. ikke tilkomst. Våtrommet er nærmere 30 år gammelt.

Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. Bemerk at rommet fungerer greit til dagens bruk.

- Vaskerom (underetasje), overflater vegger og himling: Rommet har ikke dagens krav til våtrom.

- Vaskerom (underetasje), overflate gulv: Sluket er ikke inspisert pga. tilkomst, mest sannsynlig ståsluk. Fallforhold er ikke iht. dagens krav.

- Vaskerom (underetasje), membran/tettesjikt/sluk: Arbeidet vurderes som ikke fagmessig utført. Det er uvisst om det er membran på gulvet. Dersom membran finnes, er den av eldre dato, og tidspunkt for etablering av rommet er ukjent. Tettesjiktet og overflater har oversteget forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

- Grunn og fundamenter: Det er observert stedvis sprekker og

avskalling i pusslaget, forholdet fremstår som overflatemessig og vurderes ikke å påvirke konstruksjonens bæreevne.

- Drenering: Det er ukjent når dreneringen er etablert, samt hvilken type drenering og fuktsikring som er utført rundt bygningen.

- Støttemurer: Støttemurer tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse og kvalitet. Det er registrert stedvis sprekker/riss og skjevheter. Det støpte trappene mangler rekkverk.

- Innvendig loft: Det er registrert fuktskjolder på kryploftet, stedvis i takkonstruksjonen og i yttervegg mot vest rundt vindu. Forholdet antas å være av eldre dato, trolig fra før utskifting av tak og vindu. Det ble utført fuktsøk i yttervegg mot vest, hvor fuktverdiene ble målt i øvre sjikt av normalområdet. Det ble ikke

observert skader eller øvrige symptomer på aktiv fuktproblematikk ved befaringstidspunktet. Ventileringen på kryploftet vurderes som noe begrenset.

- Piper og ildsteder: Deler av pipen er innebygd. Samt det er målt røykrør over vedovn ligger for nærmer brennbart materiale, målt avstand på ca. 160mm.

- Etasjeskillere: Det er målt høydeforskjell i underetasjen på ca. 10-20 mm. over en lengde på 2 meter. Det er også registrert enkelte ujevnheter og skjevheter i etasjeskillere ellers. Forholdet vurderes ikke å ha konstruksjonsmessig betydning og anses ikke som unormale med byggets alder tatt i betraktning.

- Rom under terreng (deler av underetasjen), veggens og himlingens overflater: Grunnmur er tilbakefylt mot nord, samt delvis langs øst- og vestsiden. Murvegger mot nord er pusset og malt, og er ikke innekledde. Det ble ved befaring ikke registrert unormale kalkutslag eller avflassing, kun mindre kalkutslag uten behov for umiddelbare tiltak med hensyn til drenering. Det må imidlertid tas hensyn til at mer enn halvparten av forventet levetid for eventuell drenering er overskredet. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av områdene hvor yttervegger er tilbakefylt med masser.

- Rom under terreng (deler av underetasjen), gulvets overflate: Oppbygning av støpt gulv på grunn avviker fra dagens anbefalte løsninger, da gulvene er av eldre dato. Det er usikkerhet knyttet til om konstruksjonen inneholder isolasjon og fuktsperre (plast) i deler av gulvet.

- Rom under terreng (deler av underetasjen), fuktmåling og ventilasjon: Det ble foretatt fuktmålinger i yttervegger på vaskerommet. Målingene viste verdier innenfor normalområdet.

- Bad (loft), overflater vegger og himling: Dusjhjørnet (blandebadet) er plassert helt inntil døråpningen, tett inn mot glassdør inn til baderommet. Plasseringen vurderes som uheldig og er ikke i samsvar med dagens krav for våtsoner til dusjhjørner. Selve plasseringen til dusjen får en egen TG 3.

- Bad (loft), membran/tettesjikt/sluk: Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Våtrommet er over 25 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. Det ble ikke registrert tegn til fukt ved befaringstidspunktet, men badets alder tilsier økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte skader over tid. Det er registrert

mangelfull påføring av membran på vegg under badekar.

Ifølge eier er dette en støttevegg for badekaret, og det opplyses at membran er påført øvrige vegger samt gulv.

- Toalettrom (1. etasje), overflate gulv: Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist enkelte bom (hulrom) under fliser, og det er registrert enkelte riss og sprekker i fuger.

- VVS, WC/innvendige vann- og avløpsrør: Rørapplegget er av varierende alder og kvalitet. Deler av rørapplegget ble oppgradert til rør-i-rør ca. 2001 og noe er av kobberrør av ukjent alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre rørapplegg. Bunnledninger er også av eldre dato.

- VVS, varmtvannsbereder: Berederens plassering er ikke tilfredsstillende. Det er ikke montert sluk i rommet.

- VVS, toalettrom: Rommet er av eldre dato, og det må påregnes oppgraderinger med hensyn til overflater, tekniske løsninger og generell standard.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

- Varmesentraler: Elektrisk oppvarming med varmeovner, samt vedovn i underetasje.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.





UNDER ÅPEN HIMMEL

Boligen har store uteområder både mot sør og mot vest. Det er plass til godstoler, sittegrupper og spisebord.



GLASSREKKVERK, LUFTIG
FØLELSE OG NYDELIG
UTSIKT





STORE UTEOMRÅDER OG SOLRIKE DAGER

Det er flere nivåer, flere terrasser og flere muligheter her i Svingen.



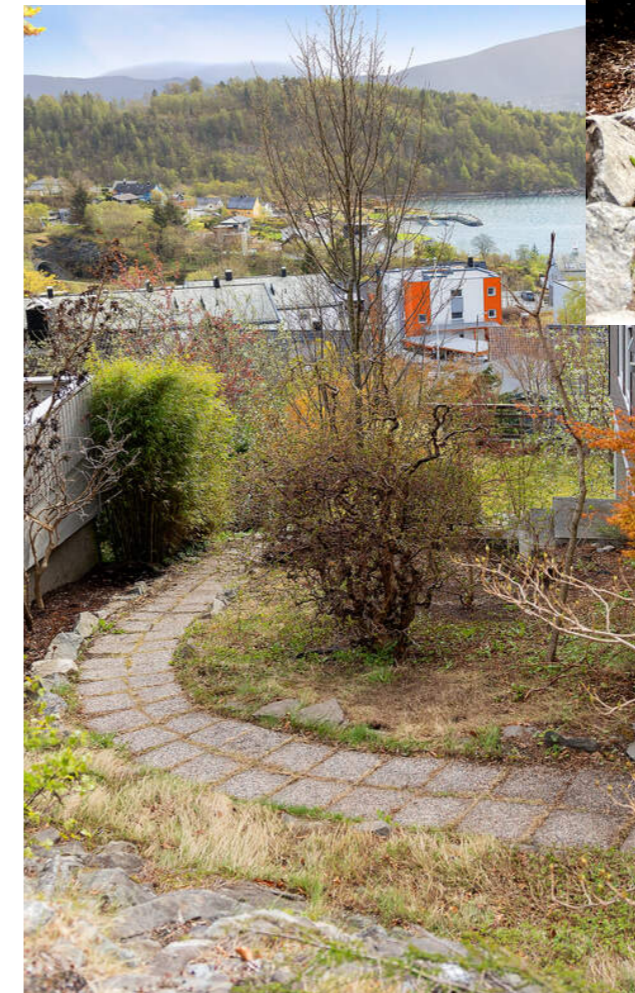
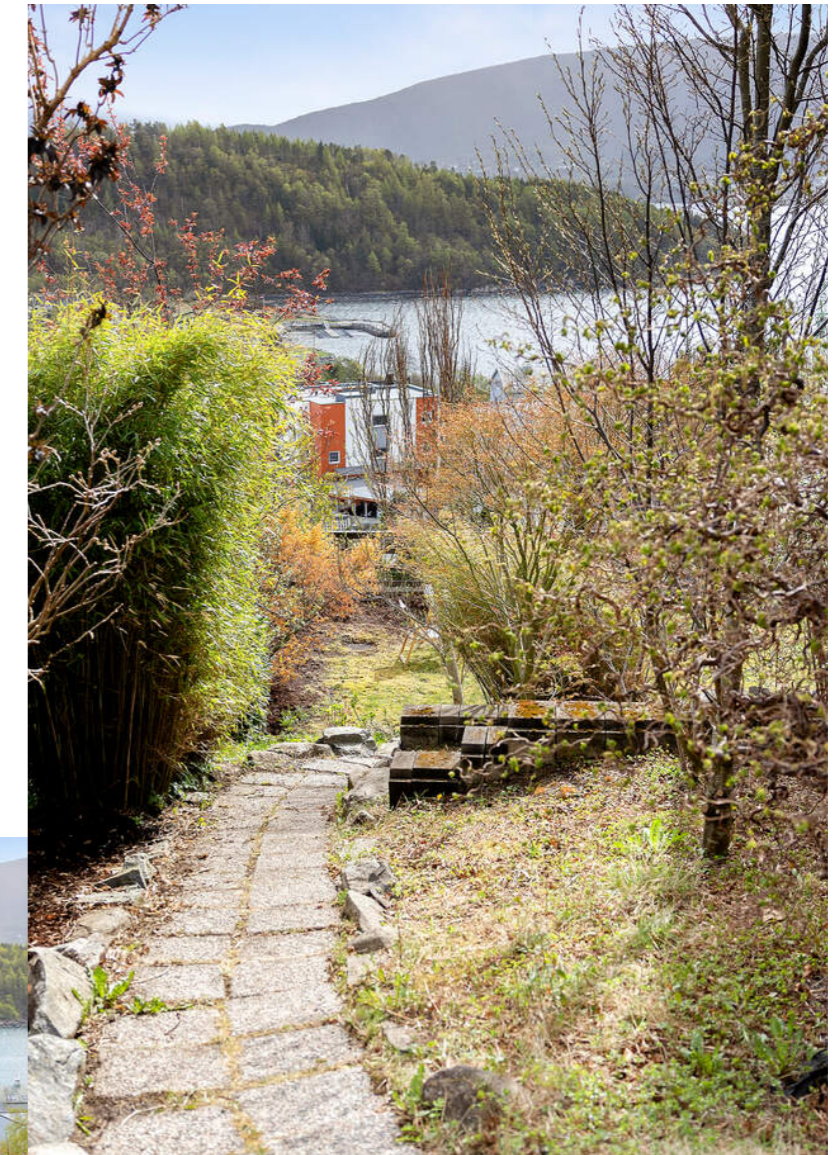






KOSELIGE UTEOMRÅDER OG FINT OPPARBEIDETE AREALER

Boligen har en fint opparbeidet tomt med opparbeidede gangarealer. Her kan du enkelt traske deg ned til hagen med middagen i hånden, ha mini på skuldrene og gjøre klar gressklipperen. Tomten er beplantet med en rekke buskvekster.







VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Enebolig:
Loft: 3 soverom, bad, gang og garderobe.
Hovedetasje: Kjøkken, stue, gang og toalettrom.
Underetasje: Vaskerom, kjellerstue, soverom, yttergang, trappegang, fire boder og toalettrom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm

1. etasje
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 100 kvm

2. etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 12 kvm

1. etasje: 27 kvm

Uthus/anneks

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.

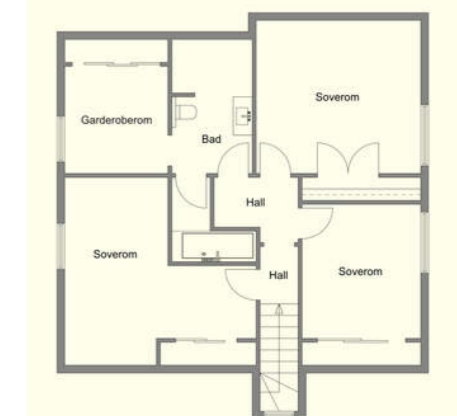
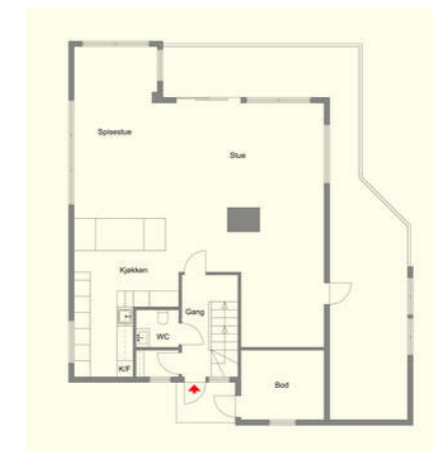
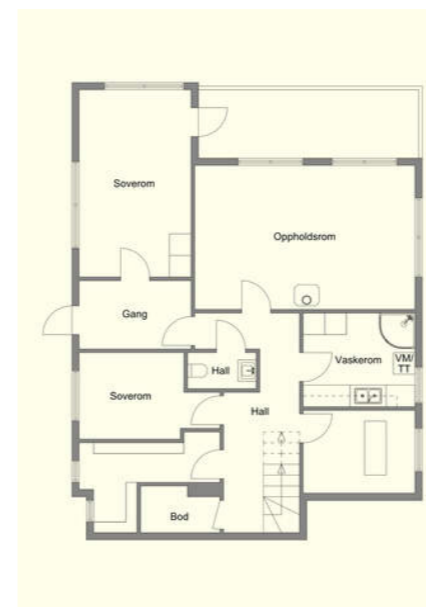
Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Standard

Velkommen til Svingen 16 - en flott enebolig over tre plan med plass til tre biler og utsikt i tre himmelretninger.

Boligen er bygget i 1952 og er delvis renovert ved det som var boligens første eierskifte siden byggeår i 2001/2002. Siden den gang har stort sett alt av utvendige bygningskomponenter vært skiftet og i 2016 kom den store overhalingen som gjorde boligen til det den er i dag. Med store vindusflater, god takhøyde, herlig utsikt og skjermet beliggenhet i toppen av Fagerlia.

Det er parkering til tre biler på egen tomt og det er ellers gateparkering langs gaten for gjester og lignende. Du trer ut av bilen med handlenettene og trasker ned til ytterdøren på en fint opparbeidet eiendom. Inne er det opphengsmuligheter til venstre og stue-/kjøkkenløsning rett frem. Gangen har flislagte flater fra den første oppussingsperioden i 2001/2002. Her er



Mange rom, store oppholdsareal og en rekke muligheter.



det også et gjestetoolett med flislagte gulv og delvis flislagt på veggene.

Stuen og kjøkkenet ble totalforvandlet i forbindelse med påbygget i 2016 og fikk med det da ny kledning, nye vinduer, ny isolasjon og et helt annet stiluttrykk. Her har du utsikt mot Ellingsøyfjorden i øst, mot Sunnmørsalpene og Borgundfjorden i sør og mot Sukkertoppen, Slinningsbålet og innseglingen til Ålesund i vest.

Takhøyden er så absolutt ikke noe å si på med en koselig lesestol med takvinduer, mye naturlig lys og svært god romfølelse. Det er plass til to godstoler, en svært stor spisegruppe med plass til hele familien, en sittegruppe og en day bed i tv-kroken hvor Kompani Lauritzen kan kikkles på.

Fra stuen er det utgang til den sørvendte verandaen med glassrekkverk for optimale utsiktsforhold. Her kan du snike deg rundt boligen mot vest hvor du har god plass til spisebord og en sittegruppe under den overbygde hagestuen. Her er det luftig, lunt og varmt med varmelampen som forlenger sommerkveldene.

Kjøkkenet er fra KVIK og har hvite fronter og benkeplate av laminat. Det er Siemens integrerte hvitevarer med blant annet koketopp, oppvaskmaskin, stekeovn og ikke minst kaffemaskin. Det er mye benkeplass på den grovere delen av kjøkkenet og ikke minst på barøyen som står i front hvor den åpne og inkluderende følelsen er i hovedfokus.

Oppe er det 3 soverom av varierende størrelse, et garderobesrom og flislagt bad med varmekabler. Hovedsoverommet ligger vendt mot sørvest, og de to andre soverommene holder hus henholdsvis mot nordvest og nordøst. Badet har vegghengt wc, servant, oppbevaringsmuligheter og innefliset badekar. Mekanisk avtrekk og spotter i himlingen.

I kjelleretasjen er det muligheter for å lage til en hybel/utleiedel. Det er flust av bodar, i tillegg til vaskerom, kjellerstue, wc-rom og soverom. Det er egen inngang fra østsiden av huset hvor du får enkel tilkomst til soverommet som er en del av den påbygde delen fra 2016. Kjellerstuen har peisovn, store vindusflater og egen veranda i front. Vaskerommet har nok sett sin beste tid, men holder ut! Her er det dusjkabinett, utslagsvask, innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Utvendig i kjelleretasjen er det beplantet med en rekke buskvekster og det er laget til terrasse for å kunne kvile seg når ungene får ut siste rush av adrenalin før leggetid.

Fra eiendommen er det kort vei til både fotballbane, turområder, barnehager, idrettsanlegg, skoler, butikker og busstopp. Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom elektrisk oppvarming gjennom varmeovner, samt vedovn i underetasje.

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

Hvitevarer

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





DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring



EN ENESTÅENDE STUE

Stuen ble påbygd i 2016 og med det fikk det et helt nytt arkitektonisk uttrykk. Her får man store vindusflater, helt praktfull utsikt og en svært god romopplevelse.







ROMSLIG SPISESTUE I ÅPEN LØSNING MOT KJØKKEN

En hensiktsmessig løsning med åpen løsning mot kjøkkenet. Her kan kokken kokkелere samtidig som besøket nyter utsikten mot Sunnmørsalpane og Ellingsøyfjorden.





STUEDELEN

Stuen byr på god plass til sittegruppe. Her kan du nyte utsikten og den er virkelig ivaretatt med glassrekkverk på verandaen.







TV-STUE

Gips i himling, gips på vegg, laminat på gulv og god følelse i hele hjemmet. Tv-stuen gjør det mulig å kunne krype inn i sitt eget lille avlukke for å nyte Norge Rundt, Dagsrevyen, The Voice eller fotball på tv-en. Valget er ditt. Det er også utgang til vestvendt veranda herfra.





KVIK-KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

Kjøkkenet fra KVIK har åpen
løsning, gode arbeidsforhold og
integreerte hvitevarer fra
Siemens. Koketoppen gir gode
muligheter for å kokkelere og
underholde - på en og samme
tid.







3 SOVEROM I TOPPETASJEN

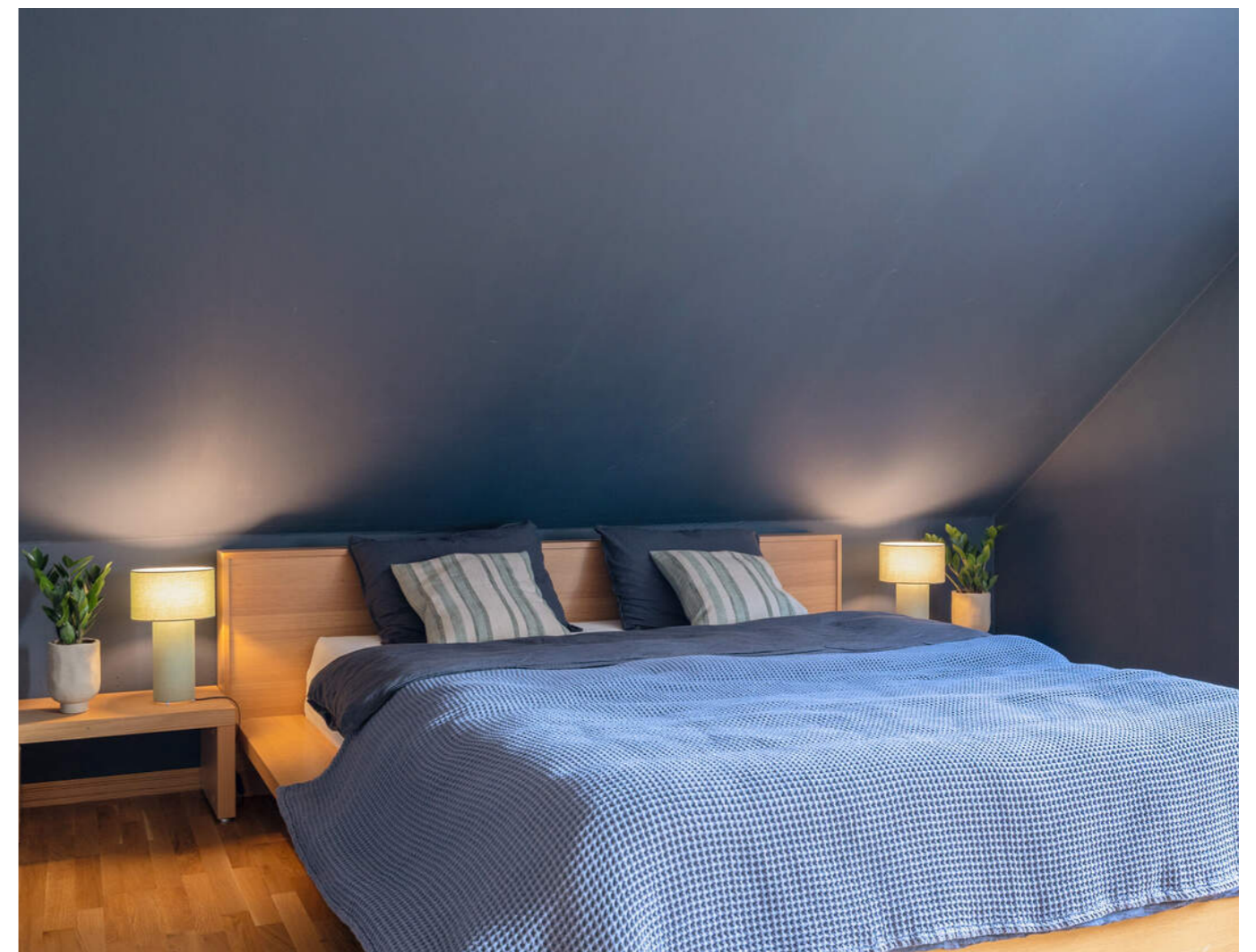
Til venstre får dere et innblikk i de lune fargene og innredningsmulighetene på hovedsoverrommet og til høyre får man de to "barne"rommene.





HOVEDSOVEROM MED GARDEROBE

Hovedsoverommet har både god plass til dobbelseng, orkesterplass til Slinningsbålet og oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderoBE med speil.





HOVEDBAD I LOFTSETASJEN

Badet er oppusset på tidlig 2000-tall og har flislagte overflater, varmekabler i gulvet, har oppbevaring i knevegger, servant, vegghengt wc og innfliset badekar. Avtrekk og spotter i himlingen.







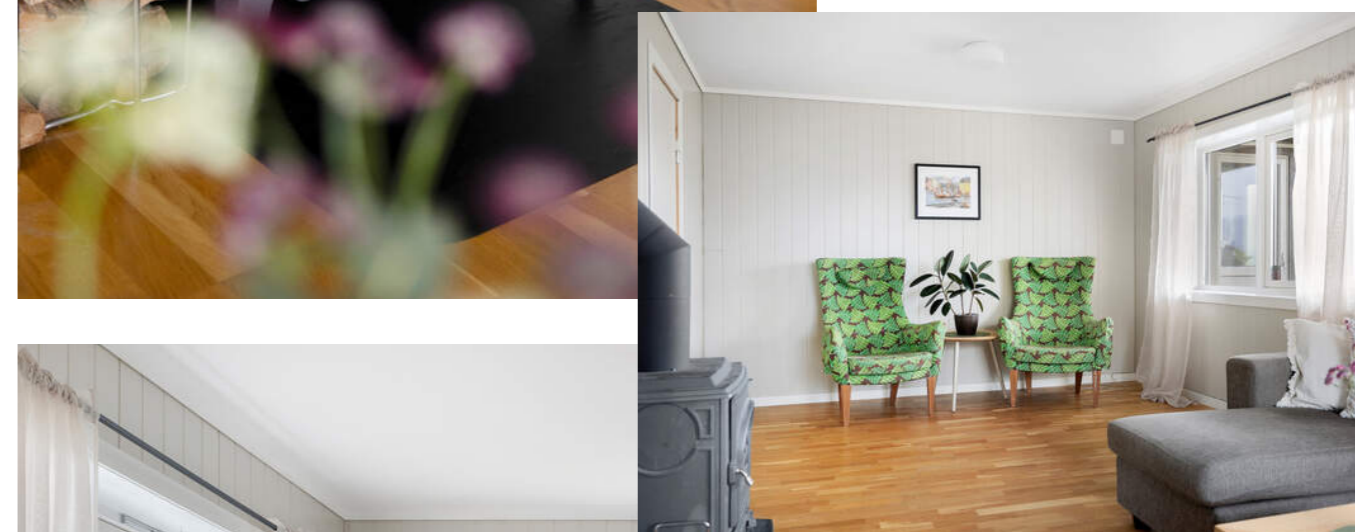
FLISLAGT UTEOMRÅDE MED
UTGANG FRA SOV I KJELLER





MANGE MULIGHETER GODT MED POTENSIAL

Soverommet i underetasjen er innredet ifbm påbygget. Det har varmekabler i gulvet. Kjellerstuen derimot har både peisovn og varmekabler for ideell oppvarming og kos.







TOALETTROM OG VASKEROM

I underetasjen er det både wc-rom og vaskerom med dusjkabinett.
Flislagt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask og innredning.





GODT MED OPPBEVARING

Det er godt å ha god plass til oppbevaring og det er godt med oppbevaringsplass.

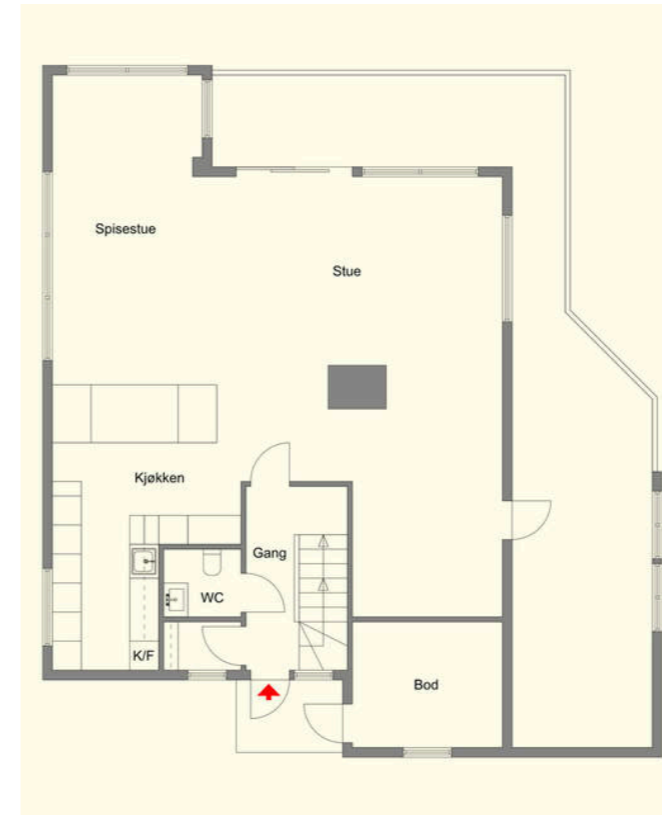


OPPBEVARING OPPBEVARING

Det er både matbod, snekkerbod og teknisk rom i kjelleretasjen.

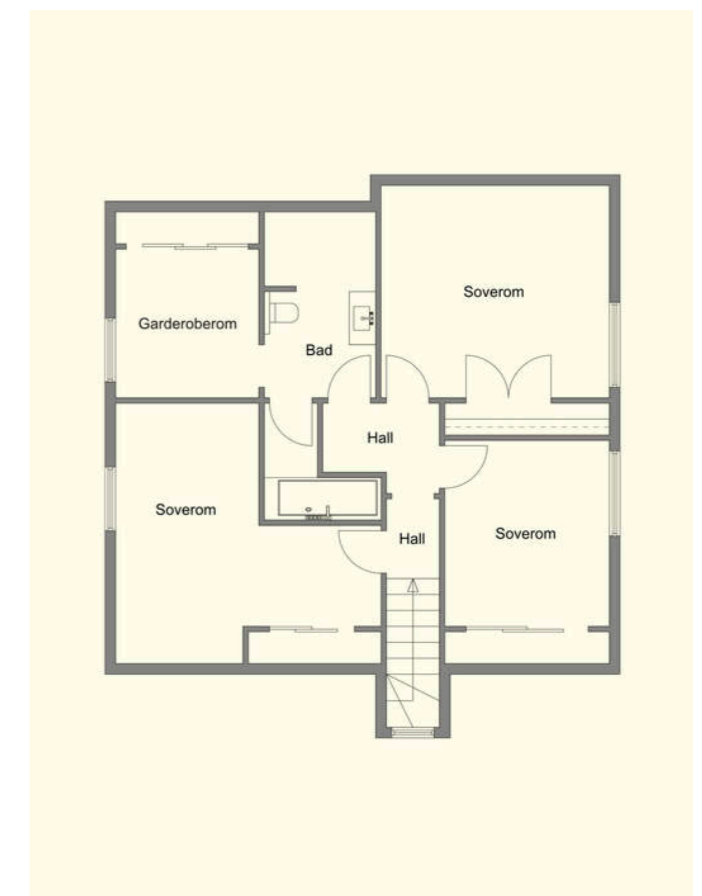
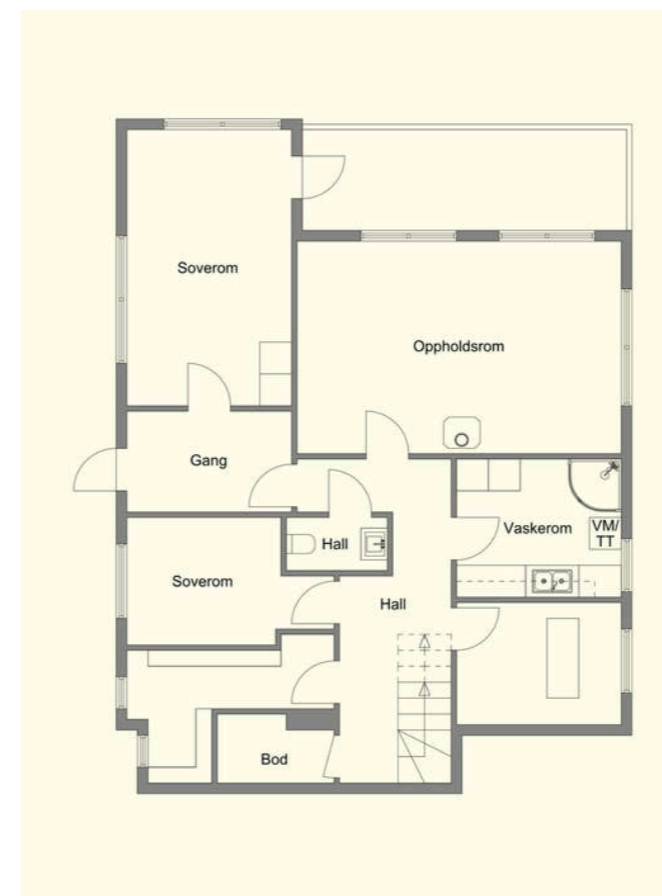


PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn! Vi satser på finevær :-)



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

25.457,- for 2026

Eiendomsskatt

6.631,- for 2026

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

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

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

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 28.000 kWh, en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom IF på kr. 15.000,-, en månedlig kostnad for fiber gjennom Tafjord Connect på kr. 900,- og en månedlig kostnad for boligalarm gjennom Verisure på kr. 900,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for tomannsboligen datert 13.10.1952, samt tegninger av dette sist revidert 21.05.1952 (merket med nr. 10-20). Det ble senere søkt om å sette inn en



Dovrepeis i kjelleren som ble godkjent 10.06.1952. Etter dette ble det søkt om å sette inn toalettrom med vask i kjelleretasjen, som ble godkjent 23.11.1954. Da ble også de siste tegningene datert 1954 godkjent (merket med nr. 21).

I 2002 ble det sendt inn melding om mindre byggearbeider (oppføring av veranda), samt tegninger av dette datert 01.06.2002.

Den 24.08.2016 ble det gitt ferdigattest for tilbygg og fasadeendringer (oppføring av hagestue), samt tegninger av dette utarbeidet av LeiteHowden. Tegningene hører med søknaden og er godkjent hos kommunen.

Det ble også gitt igangsettelsestillatelse for å planere til biloppstillingsplass på eiendommen, samt byggemeldte tegninger av dette. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 12. oktober 1952

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/139/369:
15.01.1945 - Dokumentnr: 29 - Bestemmelse om bebyggelse

05.10.1961 - Dokumentnr: 1075 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:367
Bestemmelse om garasje/parkering

29.12.1944 - Dokumentnr: 484 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:139 Bnr:1
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1559384 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:139 Bnr:369

01.01.2024 - Dokumentnr: 921031 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:139 Bnr:369

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan "Fagerliområdet, reg.plan m/bestemmelser" datert 17.04.1986 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Kjerneinformasjon

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 8. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
195 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

196 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
214 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 996 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

8 014 250,00 (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 tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

Kjerneinformasjon

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 nettannonser 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 budkjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må

Kjerneinformasjon

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Irene Eide
Terje Notøy

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning og overtakelse pr. stk. kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 52 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Foto kr 7 500,00,

Tilstandsrapport kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 459.

Totale kostnader kr. 87 849.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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

Dato salgsoppgave
28.4.2026

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
28.4.2026

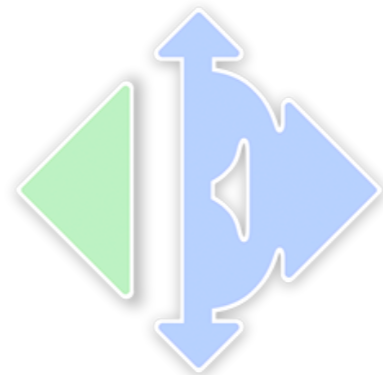

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Svingen 16
6008 Ålesund






www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Audun Bakkebø
Dato: 12.03.2026

Hovdevegen 70
Ålesund 6019
99323212
post@aalesundtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

1/23

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:139, Bnr: 369
Hjemmelshaver:	Irene Eide, Terje Notøy
Tomt:	686,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Regulert for bolig.
Offentl. avg. pr. år:	29 512,-
Forsikringsforhold:	IF 15 326,-
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1952/tilbygd 2016
Fnr:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	12.03.2026
Forutsetninger (hindringer):	Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Denne takst forutsetter at det ikke foreligger klausuler/kontrakter/servitutter som begrenser eiendommens verdi.
Oppdragsgiver:	Irene Eide
Tilstede under befaringen:	Ålesund Takst v/Audun Bakkebø
Fuktmåler benyttet:	Bosch fuktmåler.
OM TOMTEN:	Enebolig med attraktiv og flott beliggenhet, ligger i et rolig område i en blindvei. Eiendommen har hage, altan, utestue, samt biloppstillingsplass. Boligen har hovedfasade vendt mot vest. Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med støpte trapper samt støttemurer i både betong og naturstein, med varierende alder og kvalitet. Sydsiden av eiendommen er opparbeidet med grøntarealer og en del beplantning.
OM BYGGEMETODEN:	Bygningen er fundamentert på betongsåler. Tilbygg og altan er fundamentert på betongdragere understøttet av betongsøyler. Grunnmur i underetasjen er oppført i mur/betong. Øvrige yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med tretakstoler/sperrekonstruksjon og undertak av bord/panel, tekket med papp og yttertak av powertekk (tilsvarende decra). Etasjeskillere består av trebjelkelag. Altan i 1. etasje er oppført med terrassebord og rekkverk i tre og glass, med håndløper/ståltrekk på topp. Altan i underetasjen er utført i støpt konstruksjon, flislagt, med rekkverk i tre.
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:	Bygningshistorikk og beskrivelse:
	Boligen er oppført i 1952. Nåværende eier overtok eiendommen i 2001, og det ble i den forbindelse utført oppgraderinger av store deler av boligen. Dette omfattet blant annet nye innvendige overflater, nytt flislagt bad på loftet, utskifting av en del vinduer, etablering av nytt røropplegg (rør-i-rør-system), samt fornyelse av store deler av det elektriske anlegget.
	I 2016 ble boligen tilbygd over tre etasjer. I forbindelse med dette ble det etablert nytt kjøkken, og stue ble oppusset. Videre ble det etablert nytt inngangsparti/gang og soverom i underetasjen, samt nytt soverom og garderoberoom i tilknytning til bad på loftet.
	Utvendig ble det i samme periode montert ny bordkledning, nytt tak tekket med Powertekk, samt nye vinduer og balkongdører i 1. etasje. To ytterdører ble også skiftet. Øvrige vinduer er i hovedsak fra 2001, med unntak av to eldre 1-lags vinduer på soverom mot øst i underetasjen.
	Underetasjen har delvis støpt gulv på grunn (det er usikkert om hele arealet er isolert og har fuktsperre), samt noe oppført tregulv, trolig etablert på betong. Deler av gulvet, herunder i tilbygget, er lagt på betongdekke. Etasjeskillere i øvrige deler av boligen består av trebjelkelag. Boligen har murt og pusset pipe, og det er montert vedovn i underetasjen.
	Utvendige forhold: Det er oppført en stor altan langs boligen mot sør og vest, med tilhørende utestue. I underetasjen er det etablert flislagt altan. Det er også oppført støpte trapper langs østsiden av boligen, med adkomst til egen inngang til underetasjen.
ANNET:	Det er montert to tretrapper i boligen. Trappene er av eldre dato, men er oppgradert i nyere tid.
	Det er montert glassvegger i tilknytning til trappene. Rekkverkløsningen er ikke i henhold til dagens krav til sikkerhet og utforming. Det er generelt ikke krav om å oppgradere eksisterende trapper til dagens forskriftskrav, så lenge trappen er lovlig oppført etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.
	Innerdører i boligen er i hovedsak fra 2001 og 2016. Det finnes enkelte eldre dører i underetasjen.

EIERSKIFTERAPPORT™	
DOKUMENTKONTROLL:	Egenerklæring 12.03.2026, tegninger 20.11.2013 (ikke stemplet fra kommunen), Infoland, Propcloud, Linja (avsluttet eltilsyn 18.04.2023), If forsikringsbevis, Etakst 2018, Søknad om rammetillatelse- tilbygg og fasadeendring 23.05.2014, Ferdigattest 24.08.2016, situasjonskart. Offentlige avgifter. Tillatelse til biloppstillingsplass 24.02.2014.
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	1. etasje: Gulvflater består hovedsakelig av Pergo laminat, med fliser på bad og i gang. Veggflater har i hovedsak malte, glatte overflater. På wc-rom er det brøstning med flis og tapet. Himlinger består av hvite, glatte flater. Underetasje: I de to soverommene mot syd samt i yttergang er det nyere gulvflater av laminat, parkett og fliser. Øvrige rom har gulvflater av eldre dato og varierende kvalitet, bestående av blant annet beleg, gulvbord, fliser og betong. Veggflater består av malte flater, malt panel og pusset betong. Loft: Gulvflater består av laminat og parkett, samt fliser på bad. Veggflater har i hovedsak malte flater, med fliser på bad. Himlinger består av hvite flater, enkelte skråhimlinger med malt panel.
	Generelt: Deler av overflatene i underetasjen er av eldre dato og fremstår som utrangert. Gulvflisene i gang i 1. etasje er ikke fuget. Ifølge eier sprekker fugene opp etter fugging. Utførelse for montering av flisene vurderes derfor ikke å være fagmessig utført.
FORMÅL MED ANALYSEN:	Salg.
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	Boligen har blitt påbygd med underetasje, 1. etasje og loft i 2016.
VERDIBEREGNING:	<i>Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter. Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.</i>
Bolig, som ny i dag:	6 950 000,-
- Fradrag:	2 300 000,-
= Teknisk verdi bolig:	4 650 000,-
Utestue	150 000,-
Tomteverdi:	3 500 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 7 600 000,-
<i>Låneverdi:</i>	<i>6 100 000,-</i>
BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:	Markedsverdien er satt utfra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet. Beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
 BRA-e: Eksternt bruksareal
 BRA-b: Innglasset balkong
 TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	93	7		27
Loft	68			
U. etasje	87			12
SUM BYGNING	248	7		
SUM BRA	255			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utestue		15		
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. etasje: Kjøkken, stue, gang, wc-rom
 Loft: 3 soverom, bad, gang, garderobe.
 U. etg: Vaskerom, kjellerstue, 2 soverom, yttergang, gang m/trapp, 3 boder, wc-rom.

BRA-e:

1. etasje: Utvendig bod

©mstr.no

www.bmtf.no

6/23

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Bemerket at en av bodene i underetasjen er innredet som soverom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bod i underetasjen (mot nord/vest):

Vegger er utført i pusset betong, gulv i betong og himling med ubehandlede huntonittplater.

Det er registrert fuktmerker i himlingen i området ved vinduet. Ifølge eier har merkene vært til stede over lengre tid. Det ble målt fuktverdier innenfor normalområdet ved befaringen, og det antas at merkene kan stamme fra forhold før utskifting av vinduer (ca. 2021).

Det er montert to varmtvannsberedere i rommet. Det ble ikke observert sluk i rommet.

Stoppekraner er montert i rommet, og røropplegget er synlig.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

7/23

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Audun Bakkebo

Takstmann

25/04/2026

Audun Bakkebo

Audun Bakkebo

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke avdekket svekkelser i konstruksjonen på befaringsdagen. Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnmur av betong/murt konstruksjon.

Merknader: Det er observert stedvis sprekker og avskalling i pusslaget, Forholdet fremstår som overflatemessig og vurderes ikke å påvirke konstruksjonens bæreevne.

Bilde fra grunnmur mot vest.

**Ingen 1.2 Krypekjeller**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2 1.3 Drenering**

Det er ukjent når dreneringen er etablert, samt hvilken type drenering og fuktsikring som er utført rundt bygningen.

Merknader: Tilstand og funksjon kan derfor være usikker.

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

**TG 2 1.4 Støttemurer**

Eiendommen har flere støttemurer fra ulike tidsepoker, herunder gråsteinsmurer, støpte/murte murer og steinmurer for støttestruksjoner, samt støpte trapper på øst- og vestsiden av boligen.

Merknader: Støttemurer tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse og kvalitet. Det er registrert stedvis sprekker/riss og skjevheter. De støpte trappene mangler rekkverk.

EIERSKIFTERAPPORT™

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning.

Merknader: Ny bordkledning i 2016.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer i ramme av tre med 2.lags isolerglass. Balkongskyvedør i stuen med ramme av aluminium.

Merknader: Vinduer i 1. etasje og i tilbygg i underetasjen er fra 2016. Balkongdører er også fra 2016. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra 2001.

To eldre vinduer med enkle glass i bod i underetasjen vurderes til TG3, og ett vindu fra 1990-tallet i trapp i underetasjen vurderes til TG2.

Vinduet i trappen lot seg ikke åpne på befaringsdagen, trolig grunnet hindring på utsiden (under utestue/utv. bod), det var ikke tilkomst for nærmere inspeksjon.

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Yttertaket er tekket med powertekk. Undertaket er utført med taktro av bord, utvendig tekket med papp.

Merknader: Nytt tak i 2016, taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

10/23

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Antas at taket er tekket med takpapp under yttertaket (powertekk), ikke mulig for inspeksjon.

Merknader:**TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall

Merknader: Mest sannsynlig skiftet takrenner når yttertaket ble skiftet (2016).

5. Loft**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Det ble registrert fuktskjolder på krypløftet, stedvis i takkonstruksjonen og i yttervegg mot vest rundt vindu. Forholdet antas å være av eldre dato, trolig fra før utskifting av tak og vindu.

Det ble utført fuktsøk i yttervegg mot vest, hvor fuktverdiene ble målt i øvre sjikt av normalområdet. Det ble ikke observert skader eller øvrige symptomer på aktiv fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.

Ventileringen på krypløftet vurderes som noe begrenset.

Merknader: Tiltak:

Det anbefales å forbedre lufting/ventilering av krypløftet for å sikre tilstrekkelig utlufting og redusere risiko for kondens og fuktskader, for eksempel montere en veggventil i vestvegg.

Inntil tiltak er gjennomført, anbefales det å sette vinduer i gavlvegger i luftestilling for å bedre ventilasjonen.

**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 1** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Altan i 1. etasje med utgang fra stue er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre og glass. I tillegg er det altan i underetasjen, oppført med betongplate med flislagt dekke, understøttet av betongsøyler.

Merknader: Altanen ble oppført i forbindelse med tilbygget i 2016.

©mstr.no

11/23

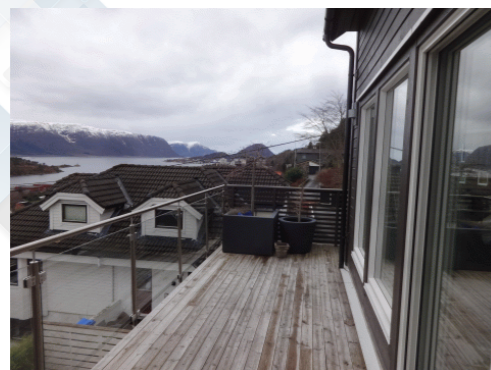
www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

**7. Piper og ildsteder****TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Murt, pusset pipe. Montert vedovn og sotluke/feieluke i underetasje.

Deler av pipen er innebygd. Samt det er målt at røykrør over vedovn ligger for nærme brennbart materiale, målt avstand på ca. 160 mm.

Merknader: Krav:

Alle sider på er mursteinspipe skal være synlig for inspeksjon.

Røykrør skal ha en avstand på minimum 23 cm fra innsiden av pipa og ut til brennbart materiale

Det bemerkes at det er det lokale brann- og feiervesenet i kommunen som godkjenner piper og ildsteder i bolig.

**8. Etasjeskillere****TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje og loft. I underetasje er det støpt gulv på grunn, støpt betongdekke og stedvis er det oppført tregulv.

Det er målt høydeforskjeller i underetasjen på ca. 10–20 mm over en lengde på 2 meter.

Det er også registrert enkelte ujevnheter og skjevheter i etasjeskillere ellers. Forholdet vurderes ikke å ha konstruksjonsmessig betydning og anses ikke som unormale med byggets alder tatt i betraktning.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Gulv i underetasjen er av varierende kvalitet og standard. I rommene mot syd samt i yttergang er det lagt parkett, laminat og fliser med gjennomgående god standard. Øvrige gulvflater i underetasjen er av eldre dato og må påregnes oppgradert.

Gulv på stue, kjøkken og loft av laminat og parkett med normal bruksslittasje i forhold til alder.

Flislagt gulv i gang i 1. etasje mangler fugemasse. Ifølge eier har fuging tidligere blitt utført, men disse sprekker opp og løsner over tid. Utførelsen av flisleggingen vurderes ikke å være fagmessig utført. Det må påregnes riving og ny oppbygging av gulvet for å oppnå forskriftsmessig løsning.

**9. Rom under terreng****9.1 Deler av underetasjen****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Punktet må sees i sammenheng med drenering.

Grunnmur er tilbakefylt mot nord, samt delvis langs øst- og vestsiden. Murvegger mot nord er pusset og malt, og er ikke innkledd. Det ble ved befaring ikke registrert unormale kalkutslag eller avflassing, kun mindre kalkutslag uten behov for umiddelbare tiltak med hensyn til drenering.

Det må imidlertid tas hensyn til at mer enn halvparten av forventet levetid for eventuell drenering er overskredet. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av områdene hvor yttervegger er tilbakefylt med masser.

Merknader: Selv om det ikke er synlige tegn til fukt, kan det ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i utforede konstruksjoner i rom under terreng. Observasjonene gir ikke grunnlag for å friskmelde øvrige deler av underetasjen eller andre konstruksjoner under terreng.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv på grunn, med overflater bestående av betong, belegg, oppført tregulv og fliser. Alle gulv er av eldre dato.

Merknader: Oppbygging av støpt gulv på grunn avviker fra dagens anbefalte løsninger, da gulvene er av eldre dato. Det er usikkerhet knyttet til om konstruksjonen inneholder isolasjon og fuktsperre (plast) i deler av gulvet.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Det ble foretatt fuktmålinger i yttervegger på vaskerommet. Målingene viste verdier innenfor normalområdet.

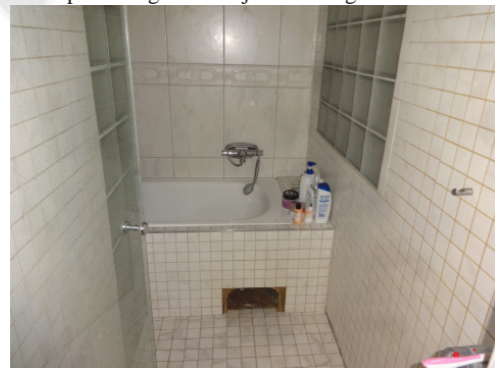
Merknader: Deler av vaskerom ligger under terreng, men ikke tilkomst for hulltaking.

10. Våtrom**10.1 Bad på loft****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Badet er fra 2001. Overflater består av fliser på gulv og vegger samt hvite, glatte himlingsflate i tak. Badet er innredet med eget dusjrom med innfliset badekar og vegghengt dusj, med tilgang via glassdør. Badet ellers med helstøpt servant/benkeplate, speil, lys og montert vegghengt toalett. Åpning til garderoberom det er ikke montert dør mellom rommene.

Merknader: Dusjhjørnet (blandebatteri) er plassert helt inntil døråpningen, tett inn mot glassdør inn til baderommet. Plasseringen vurderes som uheldig og er ikke i samsvar med dagens krav for våtsoner til dusjhjørner. Selve plasseringen til dusjen får en egen TG 3

**TG 3** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Støpt/flislagt gulv. Det er registrert noe sprekker og riss i fuger, montert to plastsluker i selve dusjrommet.

Merknader: Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt, noe som medfører økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet. Det er ingen terskelhøyde mellom bad og tilstøtende garderoberom, noe som ytterligere øker faren for vanninntrengning til nærliggende rom.

Forholdet vurderes som uheldig og bør utbedres ved å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt nødvendig terskelhøyde.

Det anbefales også å montere dør mellom rommene. Fukt fra våtrommet kan ellers trekke inn i tilstøtende rom, og ved utilstrekkelig ventilasjon/avtrekk på badet kan dette over tid medføre fuktskader i garderoberommet.

**TG 2** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er over 25 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det ble ikke registrert tegn til fukt ved befaringstidspunktet, men badets alder tilsier økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte skader over tid.

Det er boret hull i et tilstøtende rom (loftsgang) for kontroll, men målingene viste fuktverdier innenfor normalverdier.

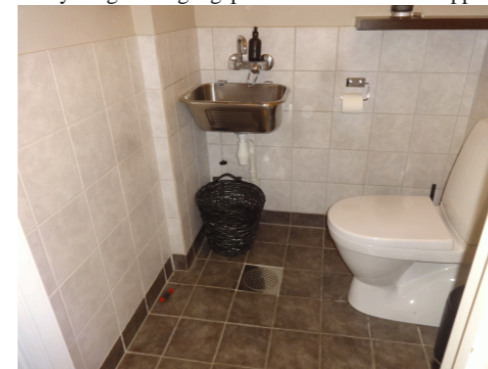
Det er registrert mangelfull påføring av membran på vegg under badekar. Ifølge eier er dette en støttevegg for badekaret, og det opplyses at membranen er påført øvrige vegger samt gulv.

**10.2 Wc-rom i 1. etasje****TG 1** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Wc-rom med fliser på gulv og flis/malte veggflater (Brøstning).

Montert toalett, stålskyllekum, skap for rør-i-rør og montert plastsluk.

Merknader: Badet er tidligere ombygd fra opprinnelig løsning, og deler av badet er bygget om til garderobe i tilknytning til inngangspartiet. Det er montert opp en ny vegg for å dele av.

**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvfliser på gulv. Fallforhold er målt til ca 10 mm fra 80 cm inn mot sluk, krav 1:60 (ca. 16 mm).

Montert plastsluk i rommet.

Merknader: Det er påvist enkelte bom (hulrom) under fliser, og det er registrert enkelte riss og sprekker i fuger.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eventuell membran er ukjent, trolig fra slutten av 90- tallet. Det er uvisst om det er montert slukmansjett. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom pga. ikke tilkomst.

Merknader: Våtrommet er nærmere 30 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

Bemerket at rommet fungerer greit til dagens bruk.

**10.3 Vaskerom i underetasje****TG 3** 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er montert innredning med over- og underskap, benkeplate med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert dusjkabinett. Veggflatene er utført med malt panel.

Merknader: Rommet har ikke dagens krav til våtrom.



©mstr.no

www.bmtf.no

16/23

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Fliser på gulv. Sluk er ikke inspisert pga. tilkomst, mest sannsynlig stålsluk.

Merknader: Fallforhold er ikke iht. dagens krav.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er uvisst om det er membran på gulvet. Dersom membran finnes, er den av eldre dato, og tidspunkt for etablering av rommet er ukjent.

Merknader: Tettesjikt og overflater har oversteget forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken****TG 1** 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2016

Kjøkkenet med kjøkkenøy nytt i 2016:

Glatte, hvite fronter, noen glassdører i kjøkkenøy, laminat bekeplate med underlimt vask, integrert komfyr, oppvaskmaskin og kaffemaskin. Montert stor platetopp i benkeplate på kjøkkenøy, montert avtrekksvifte i himling (Røroshetta).

Merknader: Kjøkkenet fremstår med normal bruksslittasje i forhold til alder.

**12. Andre rom****TG 1** 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

17/23

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er etablert støpt betongdekke under tilbygg i underetasjen, samt på altanen tilknyttet underetasjen. Konstruksjonen er oppført med betongdragere i front, understøttet av betongsøyler.

Merknader: På undersiden av betongdekke er det nylig overflatebehandlet med pusset betong, gjelder både under altan og tilbygg.

**13. VVS****TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Røropplegg er av varierende alder og kvalitet. Deler av røropplegget ble oppgradert til rør-i-rør ca. 2001 og noe er av kobberør av ukjent alder.

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

Bunnledninger er også av eldre dato.

**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereider

Bereiderens plassering er ikke tilfredsstillende.

Montert varmtvannsbereidere i bod i underetasje. Varmtvannsbereidere er av eldre dato.

Merknader: Det er ikke montert sluk i rommet.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 13.4 Varmesentraler

Elektrisk oppvarming med varmeovner, samt vedovn i underetasje.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og enkelte vinduer med spalteventiler.

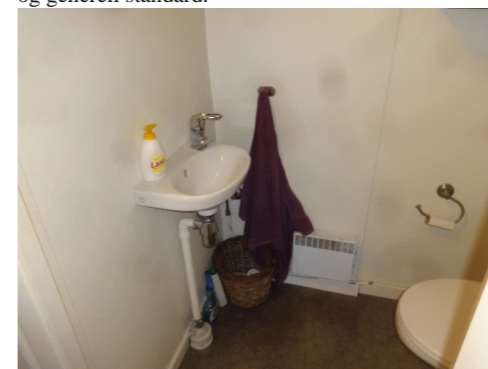
Elektrisk avtrekksvifte på bad på loft.

Merknader: Ventilasjonsløsningen er ikke i samsvar med dagens krav til balansert ventilasjonsanlegg, men er typisk for byggeperioden og vurderes ut fra dette.

TG 2 13.6 Toalettrom

Montert toalett og enkel vask.

Merknader: Rommet er av eldre dato, og det må påregnes oppgraderinger med hensyn til overflater, tekniske løsninger og generell standard.

**14. Garasje – uthus****TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Det er oppført en utedstue med tilkomst fra stuen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Utestuen er oppført med yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon, med yttertak teknet med powertekk. Det er montert to vinduer i yttervegg.

Innvendige vegger er kledd med liggende panel, himling med hvitmalt panel og gulv med terrassebord. Utestuen er åpen i front mot altanen.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringskjema.

Ifølge eier er store deler av det elektriske anlegget oppgradert 2001.

Det er fremvist samsvarserklæring fra 29. november 2019.

Sikringskap med automatsikringer er montert i bod i underetasjen.

Merknader: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanse/autorisasjonsområde.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er påvist avvik ved beslag under balkongskyvedør. Beslaget føres ikke tilstrekkelig opp under dørterskelen, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging. Det er imidlertid ikke registrert fukt eller spor etter tidligere fuktskader på befaringstidspunktet.

Utførelsen av tettingen mellom dør og vegg bak beslaget er ikke synlig, og dermed ikke mulig å verifisere.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunn av utførelsen og den potensielle risikoen dette medfører. Det anbefales å utbedre forholdet ved å sikre korrekt tetting og oppføring av beslag, samt å følge opp med jevnlig kontroll frem til tiltak er gjennomført.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det er registrert riss, sprekker og noe avskalling i grunnmuren. Skadene fremstår som begrensede og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning for bygget. Tilstanden vurderes samlet til TG 2, basert på registrerte symptomer og behov for vedlikehold/oppfølging.
1.3	Drenering
	Generell tilstandsgrad på drenering/fuktsikring satt ut fra alder og observasjoner (hvor alder er et symptom på svikt i seg selv). Mer enn halvparten av forventet levetid på eventuell drenering er overskredet.
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i utførelse og registrerte avvik. Rekkverk er ikke etablert og må monteres.
5.1	Innvendig Loft
	På bakgrunn av eldre takkonstruksjon, observasjoner og noe begrenset luftsirkulasjon vurderes dette til TG2.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 med hensyn på at deler av pipen er innebygd og ellers nevnte forhold.
8.1	Etasjeskillere
	På grunn av oppbygging og standard på deler av gulv i underetasjen og fliser i gang i 1. etasje.
9.1.1	Deler av underetasjen Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på drenering og risiko for skjulte forhold i rom og konstruksjoner under terreng.
9.1.2	Deler av underetasjen Gulvets overflate
	Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og at gulvkonstruksjonen ikke er i henhold til dagens krav.
9.1.3	Deler av underetasjen Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 med hensyn av alder på utvendig ev. drenering og observasjoner innvendig.
10.1.1	Bad på loft Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad med hensyn på alder og utforming/utførelse på rommet.
10.1.3	Bad på loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad med hensyn på alder på membran.
10.2.2	Wc-rom i 1. etasje Overflate gulv
	Fallforhold er ikke iht. dagens krav og ellers nevnte forhold.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 gjelder på røropplegget som er av kobber pga. utførelsen og materialvalg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
13.2	Varmtvannsbereeder
	Tilstandsgrad med hensyn på alder på varmtvannsbereederne.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 med hensyn på material valg og alder.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.2	Bad på loft Overflate gulv
	Tilstandsgrad er satt på grunn av tilnærmet flatt gulv og manglende terskelhøyde mellom bad og garderoberom. Dette medfører risiko for at vann kan renne inn på gulvet i garderoberom ved dusjing og bading, i tillegg til de øvrige nevnte forholdene.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.3	Wc-rom i 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Med hensyn på alder til tettesjikt/membran.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.3.1	Vaskerom i underetasje Overflate vegger og himling
	Tilstands grad pga. utførelse og alder på rommet
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.3.2	Vaskerom i underetasje Overflate gulv
	Vaskerommet er av eldre dato og holder ikke dagens krav til våtrom.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.3.3	Vaskerom i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på eventuell membran og utførelsen av rørgjennomføringer, mansjetter og klemring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Egenerklæring

Svingen 16, 6008 ÅLESUND

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Svingen 16	Svingen 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2001

Har du 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.

2001-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 0967010

Informasjon om selger

Selger

Eide, Irene

Selger

Notøy, Terje

Forbehold

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

Side 1



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

2001

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjøkken og WC ble gjort om til bad/dusj. Nytt elektrisk anlegg, nye rør i rør, hengende toalett, membran og flislegging.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Harald Eide, Wangberg Larsen, Ålesund Elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2001

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

WC/dusj ble gjort om til WC/Vaskerom. Nytt elektrisk anlegg, nye rør i rør, membran og flislegging.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Harald Eide, Wangberg Larsen, Ålesund Elektro

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Side 2



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
2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt Decratrak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Stromsheimbygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny bordkledning, isolasjon og vindsperre på hele huset

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Stromsheimbygg AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2 Årstall
2001

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alle vindu, bortsett fra 3 stk i kjellerstue, skiftet

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Stromsheimbygg

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2 Årstall
2015

Side 3



4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye vinduer og verandadorer i hele hovedetasje bortsett fra vindu mot vest i stuen, kjøkken og gang. Nye vindu mot vest i 2 etg

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Stromsheimbygg AS

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.5.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.5.2 Årstall
2022

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet 1 stk vindu mot vest i hovedetasjen og 2 vinduer på soverom i 2 etg mot vest.

4.5.5 Hvilket firma utførte jobben?
Jørn Longva

4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.6.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.6.2 Årstall
2015

4.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Påbygg mot øst i hele husets høyde. Veranda mot sør og vest. Utestue mot vest. Utebod og overbygg over inngangsparti mot nord

4.6.5 Hvilket firma utførte jobben?
Stromsheimbygg AS

4.6.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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?

Side 4



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

2001

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt anlegg lagt i rør, med automatsikringer.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ålesund Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2015

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg, lys og varme i stue, kjøkken, utebod og terrasse /utelys

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ålesund Elektro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2001

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør i rør i 1 og 2 etg. Vannsentral

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Wangberg Larsen AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2010

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Uttak til vannslange mot nord

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Wangberg Lasen AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
 Fjernet ildsted og tettet pipe i 1 etg, fjernet peis og satt in vedovn i kjellerstue

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

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**
 2015

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Bygd på hele huset høyde mot vest. I kjeller ble det nytt soverom, i 1 etg utvidelse av stue, i 2 etg nytt garderobesrom tilknyttet bad og nytt soverom. Utvidelse av mørkeloft

Side 7



25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Strømsheimbygg AS

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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 sjanse for eiendommen eller nabolaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
 Et begrenset område på plenen er ganske våt ved mye nedbør.

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 89893201

Side 8

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Terje Notøy	2026-03-24	Irene Eide	2026-03-24
Identification		Identification	
 Terje Notøy		 Irene Eide	

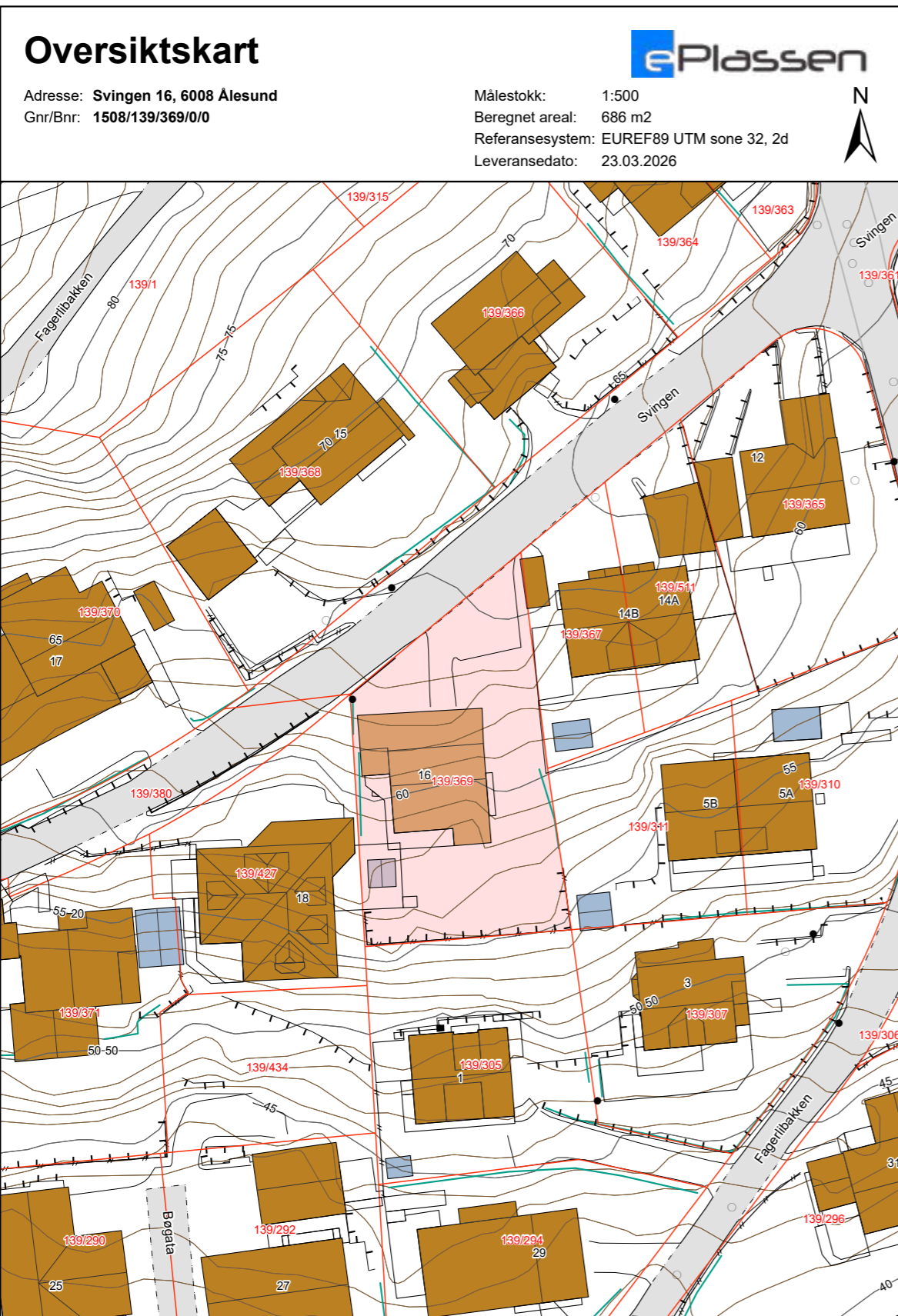
Egenerklærings skjema

Signed by:

Terje Notøy	24/03-2026	BankID OIDC
Irene Eide	14:21:37	High
	24/03-2026	BankID OIDC
	14:17:12	High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)		Byggingnr. 78 ALESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR JNR. 18396 10.06.02 MAPPE NR. 200203284 ARK. NR. 139/369/0/0	Kommunens saknr.																
Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen) ÅLESUND		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.																	
Meldingen gjelder																			
Eiendom/byggested Gnr. 139 Bnr. 369 Fester. Seksjonsnr. Adresse Svingen 16 Postnr. 6008 Poststed ÅLESUND	Tiltakets art SAK § 2 <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1) <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23) <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1) Spesifiser kort tiltakets art Veranda, som bygges over eksisterende veranda i 1. etg.																		
Forhåndskonferanse																			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Dersom ja, vedlegg referat <input type="checkbox"/> Vedlegg nr. E --																
Estetikk																			
Pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr. 1 e	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.		Vedlegg nr. E --																
Arealdisponering																			
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Sett kryss for eksisterende plan Spesifiser nærmere Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Tiltak grad av utnyttning																		
Beregningsregler i reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) <input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet																		
Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Tomteareal																		
Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eldre bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>m²</td> <td>m²</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttoareal (NS 3940)</td> <td>m²</td> <td>m²</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table> Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket Vis beregning av grad av utnyttning				Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)				Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²	m ²	m ²	Bruttoareal (NS 3940)	m ²	m ²	m ²
	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum																
Antall etasjer (TEK § 4-1)																			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²	m ²	m ²																
Bruttoareal (NS 3940)	m ²	m ²	m ²																

© NBR nr. 5153 Juni-2001 Side 1 av 2

Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avlepsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m <input type="checkbox"/> Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			Vedlegg nr. 1 -
Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	Beskriv	
	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk		
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk		
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann		
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng
Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved
			X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	eller	Bygningstypekode
Vedlegg			
	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til
	Dispensasjonsøknader	B	-
	Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	X -
	Kart, situasjonsplan	D	X -
	Redegjørelser og tegninger	E	X -
	Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-
	Andre vedlegg	J	-
	Ikke relevant		
Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid) 70 10 15 84	Mobiletelefon 91 19 77 66	Evt. organisasjonsnr.
Adresse	Postnr., poststed 6008 ÅLESUND		
E-post	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
03.06.02		Terje Notøy	

© NBR nr. 5153 Juni-2001 Side 2 av 2

Einar Bakke d.e.
Einar Bakke d.y.

Ålesund, 14. november 1954.
Svingen 16.

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 457/54 fremlagt i møte

Bygningsrådet,
her.

Ang. søknad om anlegg av W.C. med vask i Svingen 16, kjelleretg..

Som det vil gå fram av innlagte tegning, datert 30.3.51, har søknad om evtl. W:C. vært forelagt og godkjent i Bygningsrådet tidligere, kfr. D/ j.nr. 82/51.

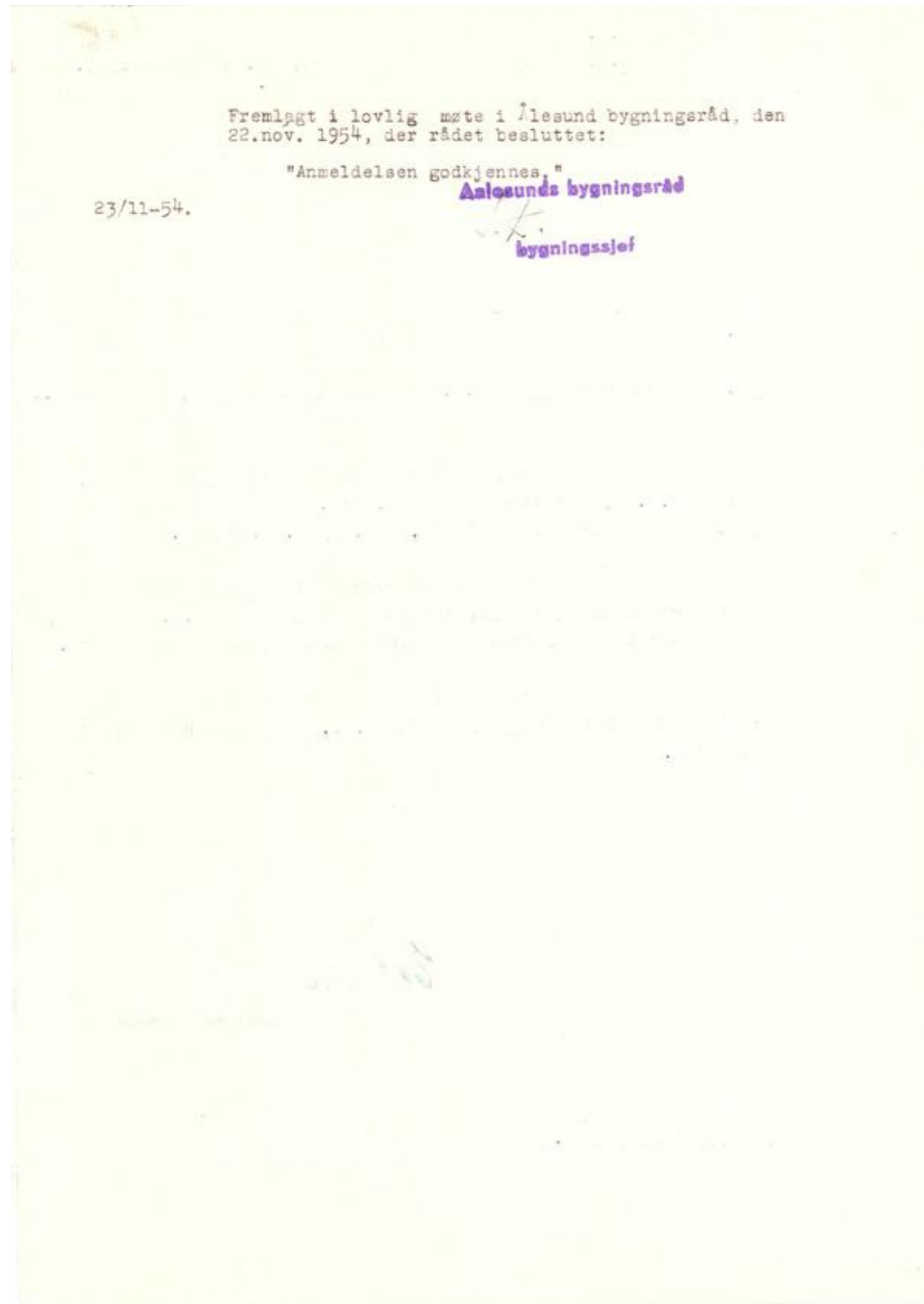
Vi oversender for ordens skyld innlagt 2 tegninger datert 21/5 - 52, der det er tegnet inn W.C. med vask, og en viser til konferanse med herr Byarkitekten i forrige uke.

På grunnlag av dette tør vi be Dem bekrefte tillatelse til anlegg av nevnte W.C., og vi hører gjerne fra Dem igjen.

Med hilsen

Einar Bakke
Einar Bakke jr.

innlagt 3 tegninger.



Leite og Howden AS
Ystenesgata 12

6003 ÅLESUND

Deres ref.

Vår ref.
RMH/13/8493-15/GBR - 139/369

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Dato:
24.08.2016

GNR. 139 BNR. 369 - FERDIGATTEST - IRENE EIDE OG TERJE NOTØY - SVINGEN 16

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 04	Grunnkrets nr.: 0402
Adresse:	Gnr. 139 Bnr. 369	Svingen
Søknad av:	12.08.2016	
Bygningsnummer:	178951424-1	
Tiltakets art:	Tilbygg - fasadeendring	
Tiltakshaver:	Irene Eide	
Ansvarlig søker:	Leite og Howden AS	
Byggetillatelse:	01.04.2014, del.sak nr. 445/14	
Igangsettingstillatelse:	01.04.2014	

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Journal-Nr. _____

Attest L-Nr. _____

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Mr. Simon Rakte

anmeldte bygningsarbeide på mat no 16, Svingen

nemlig: 2. mansu bolig og 1/2 etg +
et varsel i 4. etg

er lovmessig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Alesund, den 17/10-51.

Approbasjon
Bygningsrådet

Idet forevig henvises til bygningeloven bemerkes:
Ingen fravending- eller bygningsarbeider forevig må påbegynnes før bygningens tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningrådet skriftlig besvare følgende spørsmål:

- 1) Grunnarbeider påbegynt.
- 2) Fundamenter skal avsluttet.
- 3) Isolasjonsskiktet skal legges, efterat murflaten er avsluttet.
- 4) Hvert enkelt bjelkeleg er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
- 5) Dreneringen er lagt utenom huset — før nogen del av greften er gjenkastet.
- 6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
- 7) Dørene skal legges over dobbeltdørl.
- 8) Dørene av og for, er forvakt, før innledning.
- 9) Ploer og låstener er ferdige.

NB. Alle vorkerarbeider anmeldes og besiktigtes særskilt efter regler utferdiget av stadsingeniøren. Ethvert skur — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Like- så forsteningar og innhegning mot gate.

Der skal ogsaa en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggerne eller ansvarshavende er fraværende, og som kan mota bygningens eller inspektorens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må tas i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før sådan meddelelse skal den byggeledende være innlagt på maktelovet, innsom ansvarshavende må forelægge fra bygningsrådet på lovlig vis foresatt forandringer fra den grunnleggende anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjente utgave før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordenlig og fagsmessig utført med tusch på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og dateret.

Den som påbegynner eller har påbegynnet et arbeide uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Summe straff rammer den som tar i bruk eller tar i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller har benyttet bygning på annen måte enn tillatt. Arbetsledende eller ansvarshavende straffes med bøter (§ 153). Et ulovlig arbeide skal frafås eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med derefter løpende dagmukt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ALESUNDS BYGNINGSRÅD

16/4/51 hvor da besluttet:

Approbasjon av bygningsarbeide: disse skal rapporteres og kontrolleres før de utføres — se lokale regler til § 61, Ventilasjon fra bad og K.C. må ikke føres til samme pipe som kjøkken — se regler til § 109, 110 Forvrig godkjennes anmeldelsen.

17/4/51:

Approbasjon
Bygningsrådet

Anmeldelseskjema som foreskrevet av
ALESUNDS BYGNINGSRÅD
må utfyller for enhver bygningseigende.

Form. no. 25. — Alesund, Bekkedal AS, Alesund.

Bygningsanmeldelsen innrederes i 4 deler, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledages av dispensasjonsmyndighetene (§ 7 og 8) skal det innleveres 3 sett av hver av delene, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun i 4 deler. Måltidene på loanten må vedlegges (§ 37).

BYGNINGSANMELDELSE til Alesunds bygningsråd.

I henhold til bygningelovens § 131 anmeldes herved, at der på

matt. nr. 16 - Svingen gate

gnr. _____ br.nr. _____

skal utføres byggarbeider overensstemmende med vedlagte _____ blade tegninger, visende:

Byggeskjemaets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b). Bygningsskisse.
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning).

Videre opplyses: Tomtens størrelse 84 kvm.
(§ 132.1a). Eldre bebyggelses areal 0
Nye bygningers areal 84

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c)
dep. forskrifter kap. XXII) gjld

Drenering, hovedkloakk og vannuttørsel (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d).
Tilbygget Høylyng bekkegrøft.

Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132.1e).
Faehllynggata.

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2).
Forblyggetalle over utv. Svingen.

Naboforhold. (§ 132.2. Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5).
Jgggg.

Iidsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)
Jgggg.

Bygningens høide. (§ 71, 114,3 og 117).

Etasjeholder, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide	m. eksklus. bjelkelag.
1ste etg.	ca. 2.45
2den	2.70
3dje	
4de	
Loft	

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel. (108.)

Kiosetter. (Vannklosett, bettekløset, antall § 109.)

Innhengning. (§ 143.)

Stall, fjes, grisehus, uthus eller lignende.

Yderligere opplysninger.

Gjeldende servituter.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)

Utvendige trapper, kjellernedgang, lys- og luftgraver. (§§ 68 og 103.)

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Bygningens forhold til operabelt gate eller godkønt adkomst. (§ 48 og 62.)

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)

Byggematerialer (murt, tre etc. Grunnmur (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkeberende mellomvegge (§§ 82, 83). Se desuten depl. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

Isolasjon. (§ 81.)

Takvinkel. (§ 72.)

Takluker (antal og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

Heis. (§ 94.)

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.)

Trappantall, trappebreidde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92) høide og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103) med tilhørende låstøder, trukne rør, ventilasjonsrør. Depl. forskr. kap. XII, XIII, XIV.)

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Centralopvarming.

Alesund, den 4 april 1951

Emil Jørgen

ammøder.

Tiltredet:

Alesund bygningsråd

ansvarligende

For anmeldelse

kr.

dispensasjonsandragende

Tilsyn

Kr.

Alesunds Bygningråd

Alesund.

Ad. Byggsplaner vedr. "Svingen 16" - Alesund.

Som meddelt Deres Herr. Byarkitekt Grimnes og herr. Byingeniør Heyen har Husbanken forlangt de tidligere planer omarbeidet for å få egen opp- og nedgang til kjeller fra annen etage og eget M.C.

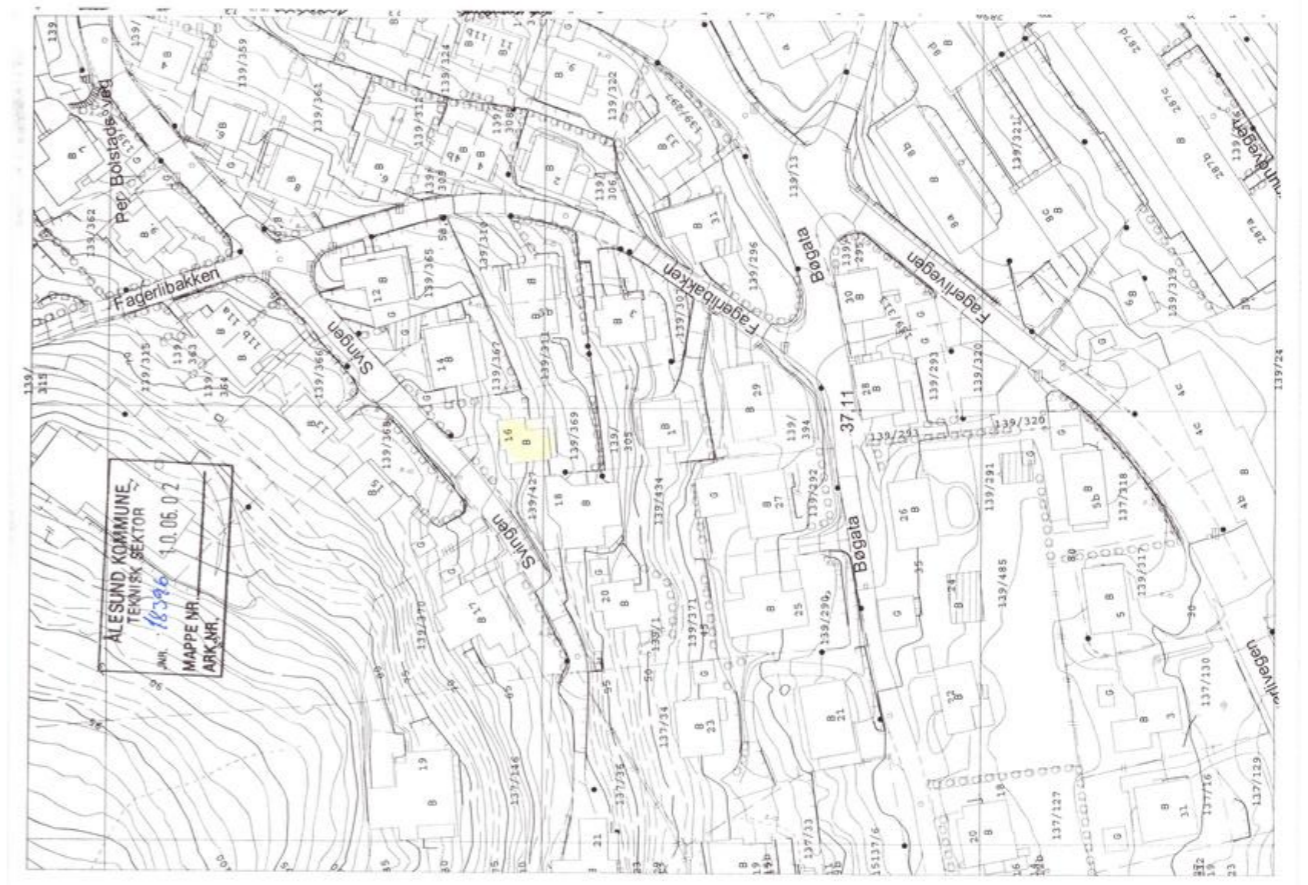
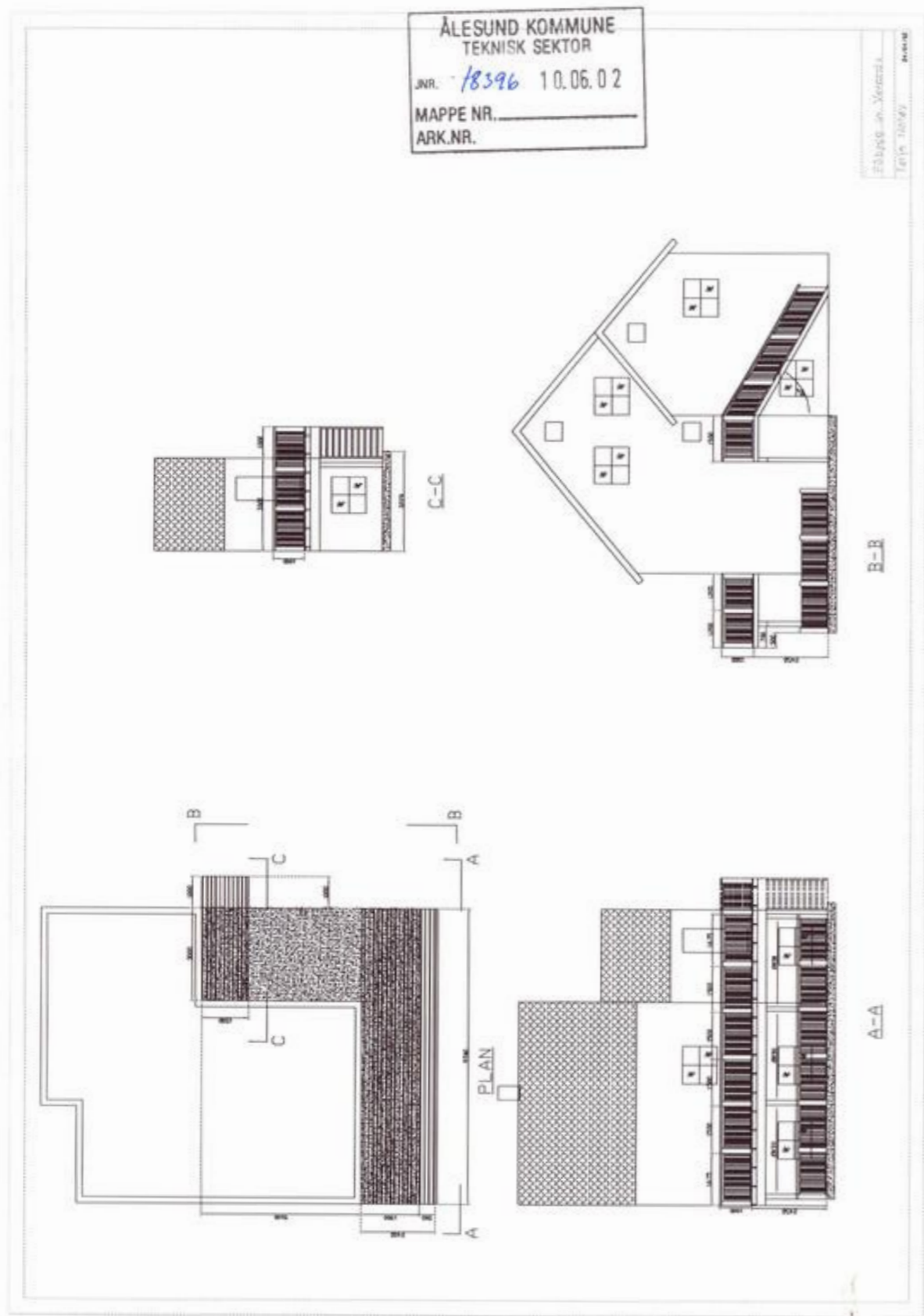
Dette har foranlediget at arkitekten for bygget på min anmodning har skaffet nye planer og disse vil uvilkårlig avvike noe fra de tidligere. For ordens skyld oversendes vedlagt ny bygge - arneidelse og to sett tegninger - 1 - 9 - idet jeg tør anmode om at de blir forelagt i Bygningrådet for godkjenning.

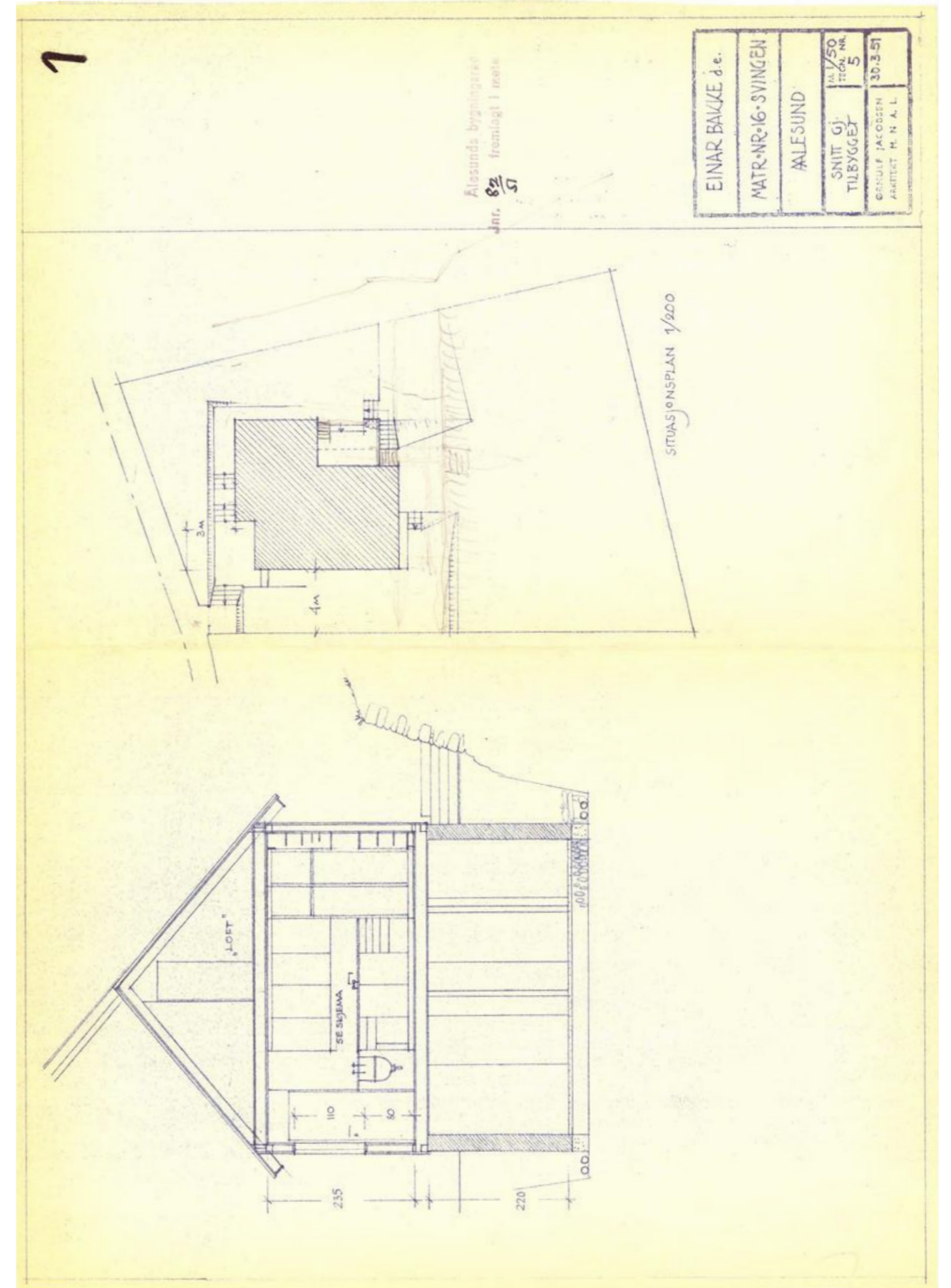
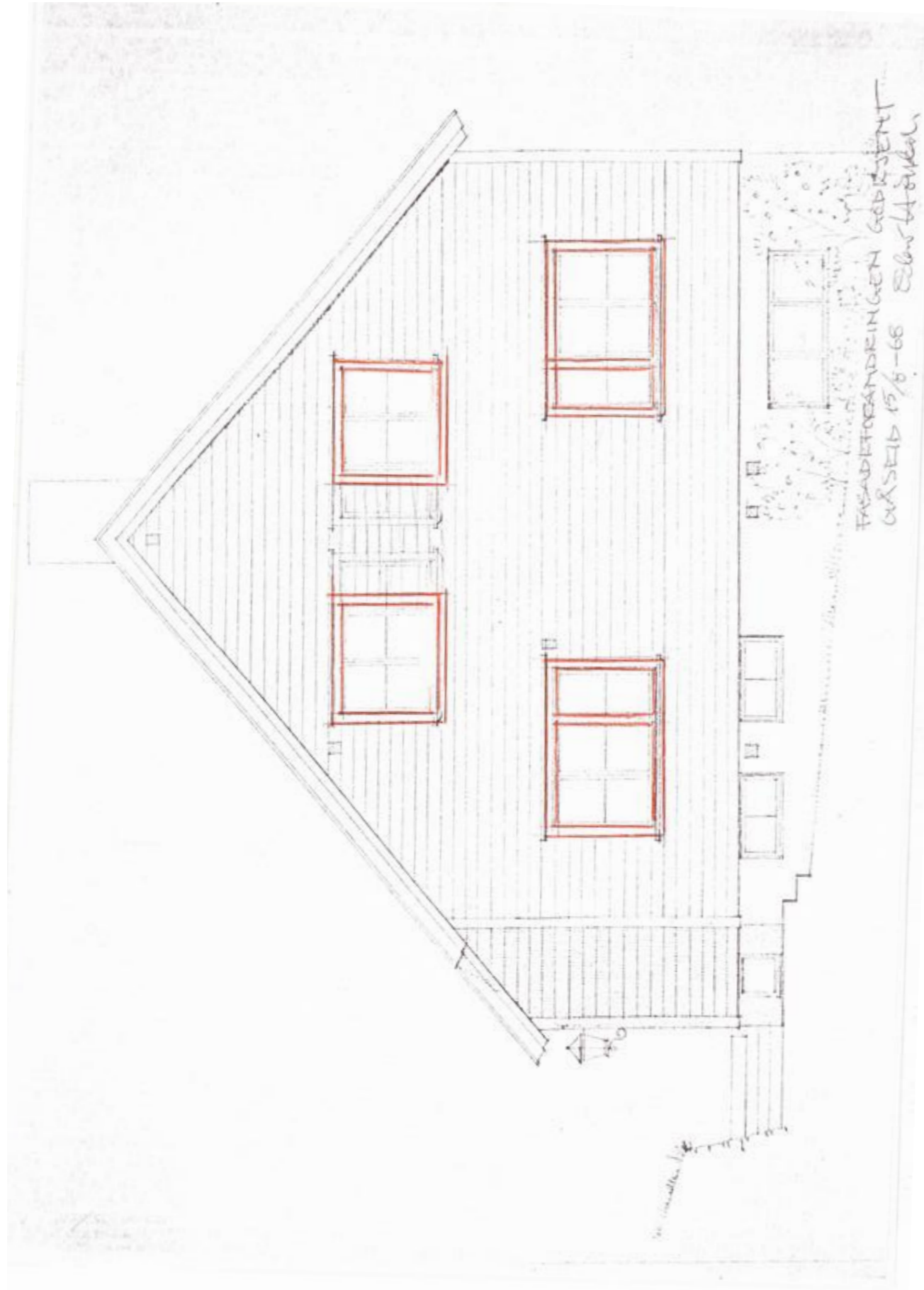
Til underretning vedlegger jeg kopi av brev til Husbanken hvor jeg tør regne med at den ikke har noe mer å anmerke i og med at dens krav er innfridd.

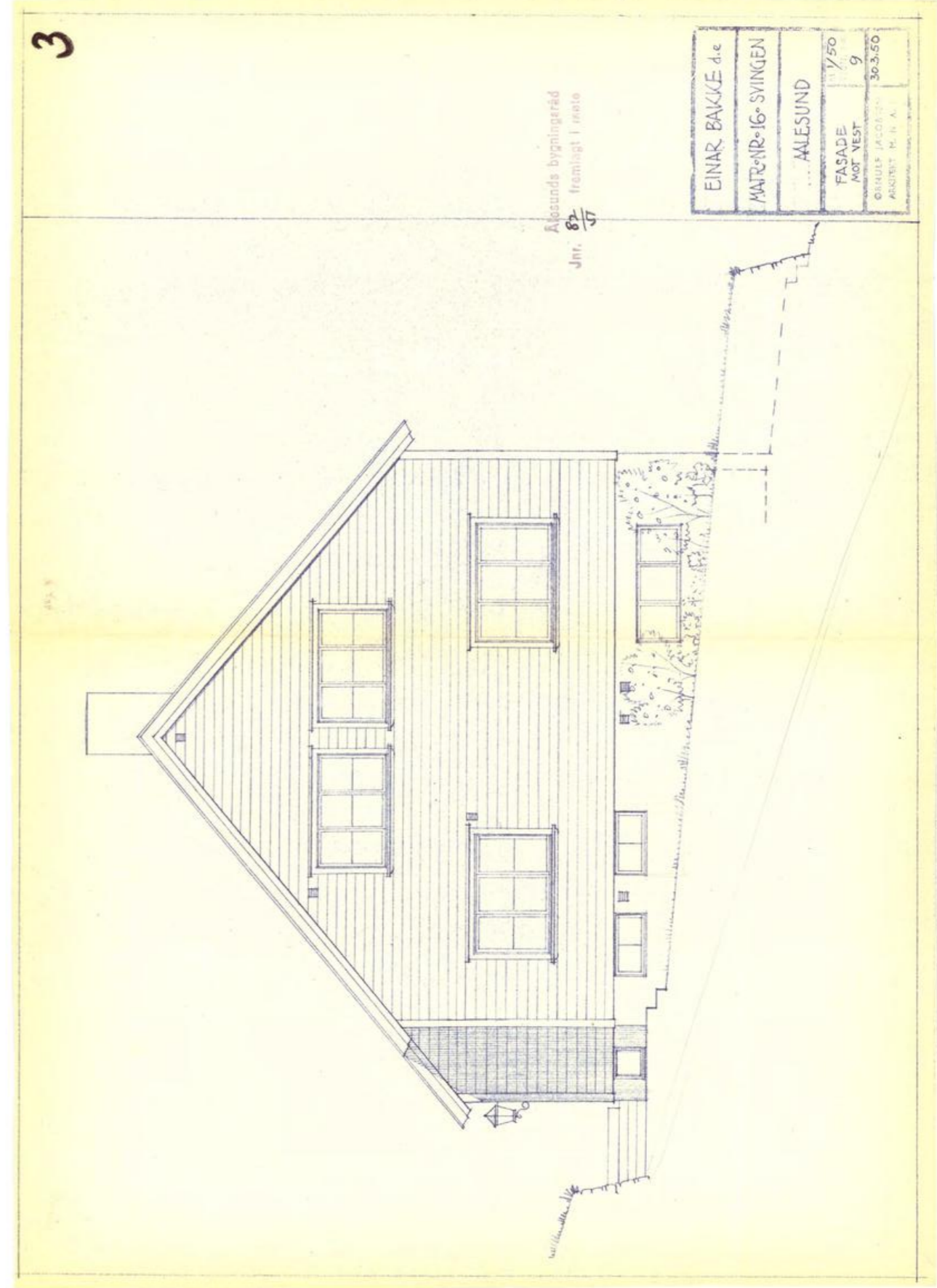
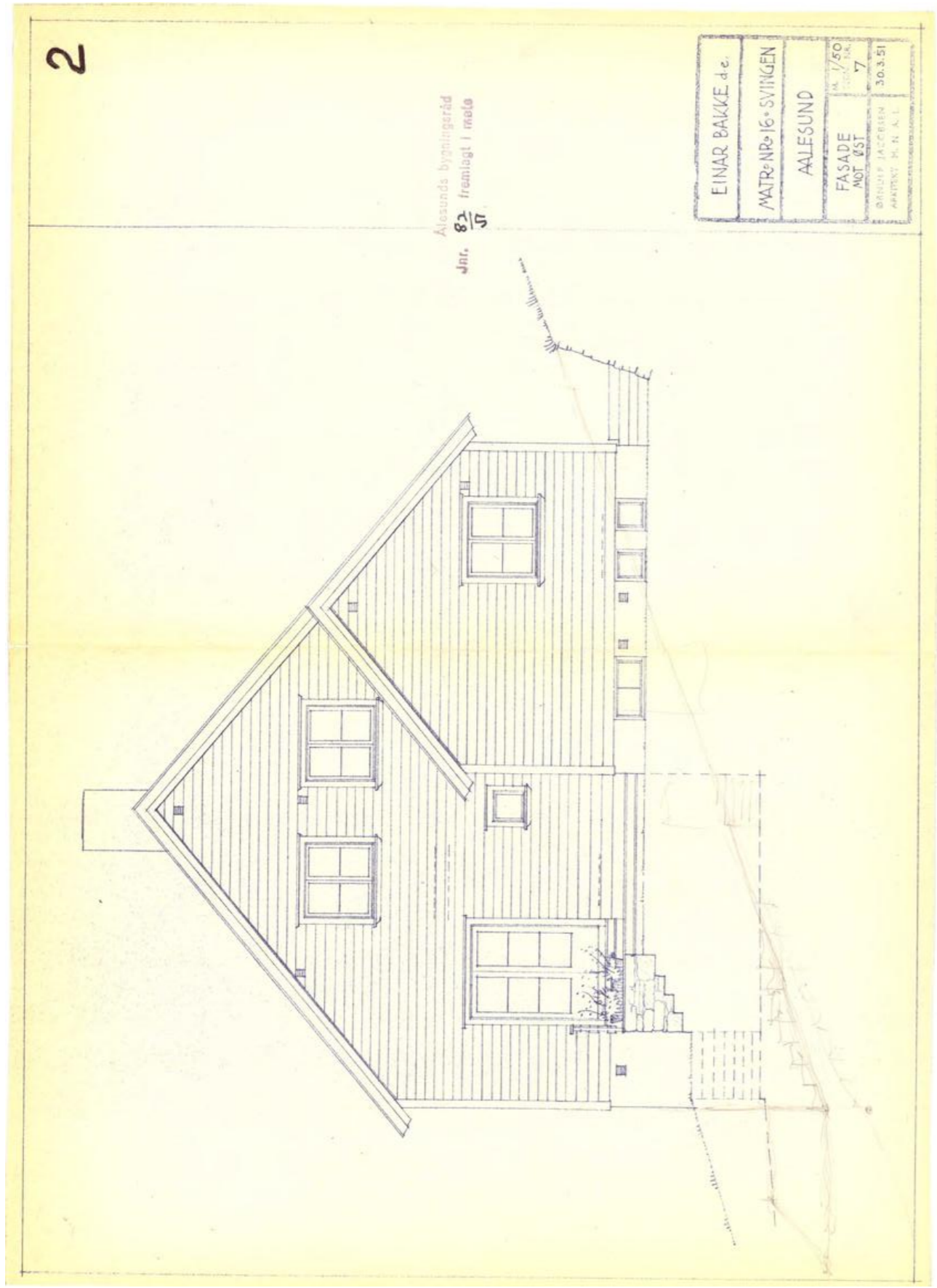
Jeg tør høfligst anmode om Deres velvillige uttalelser størst mulig.

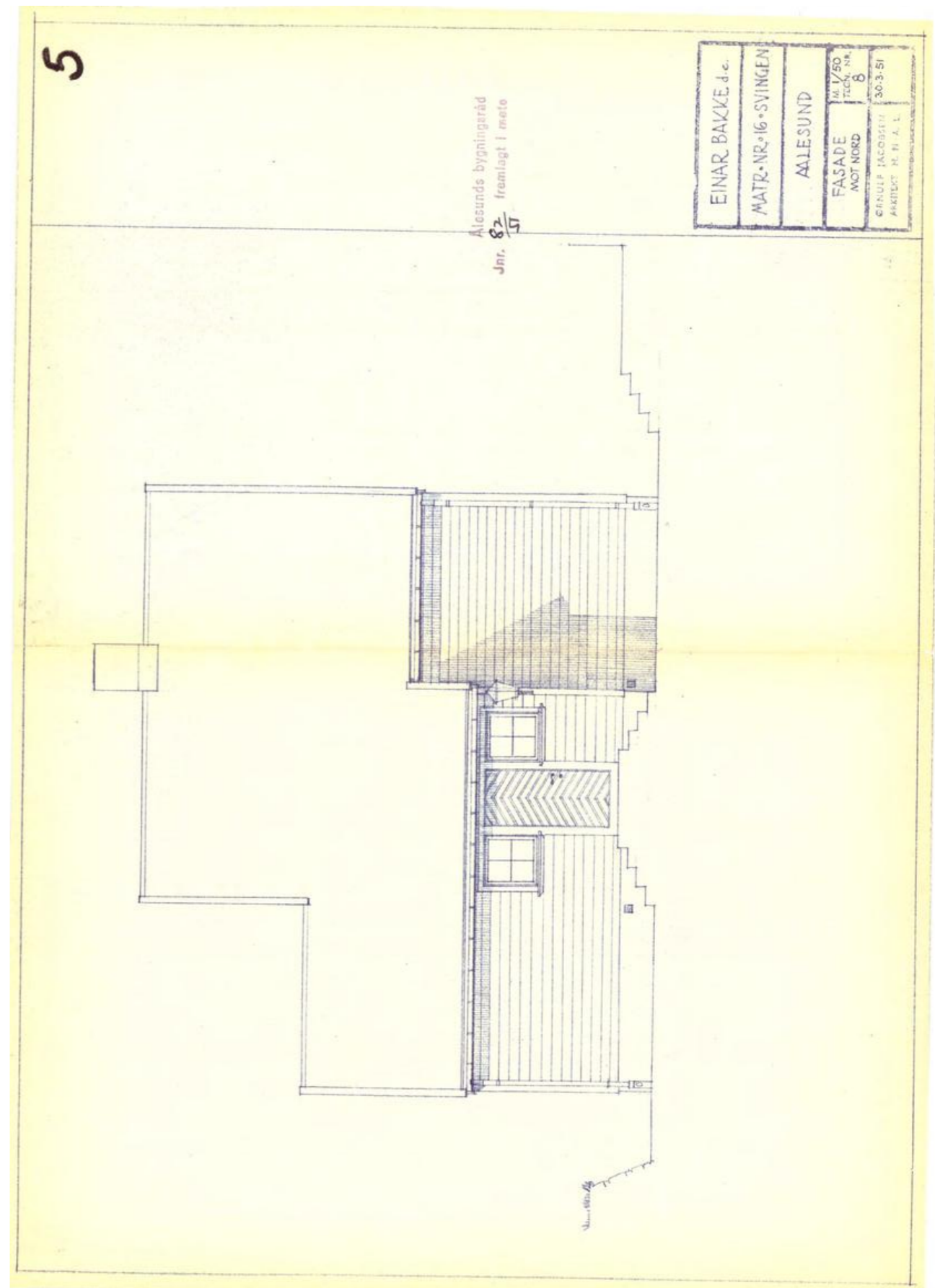
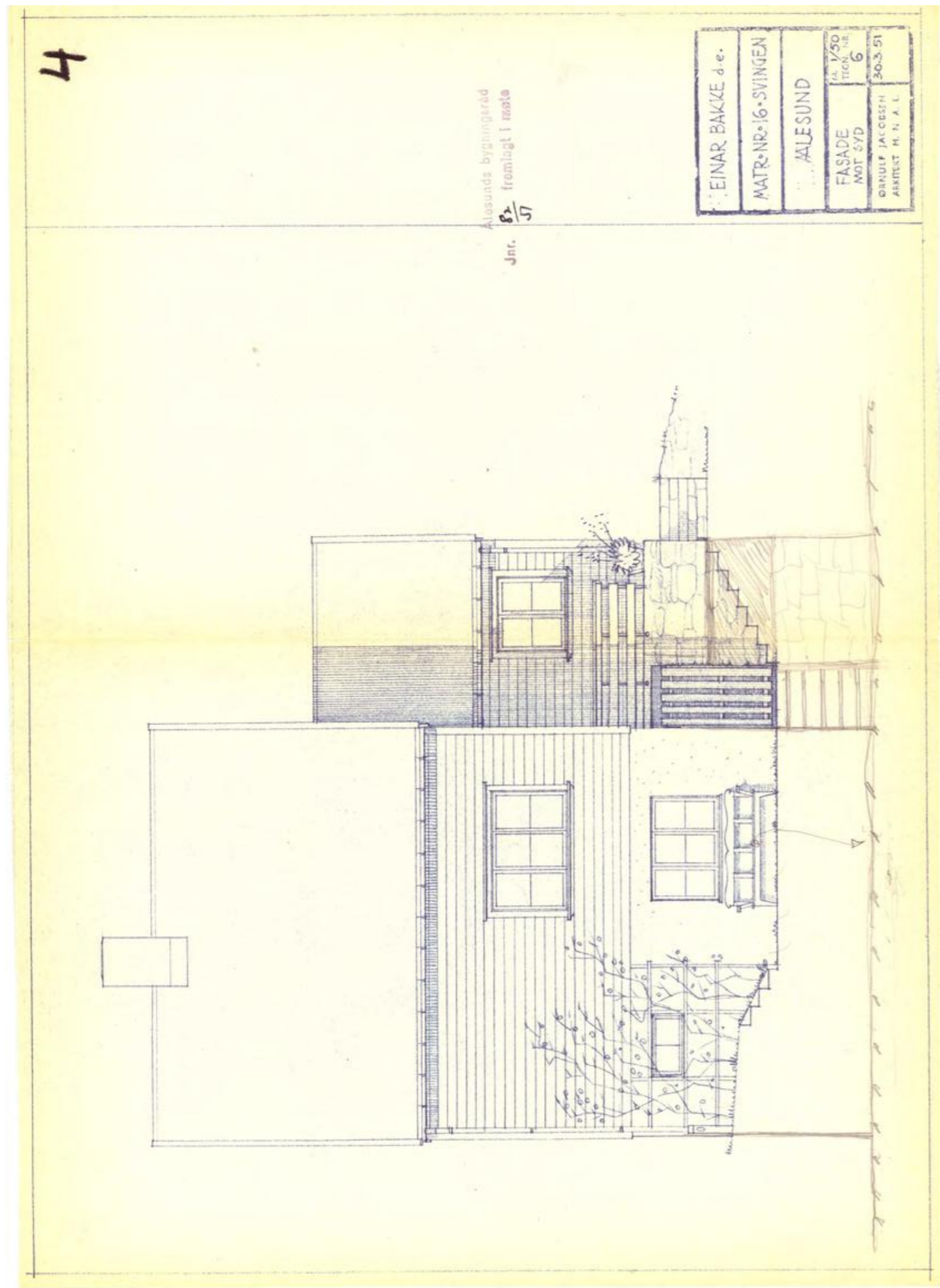
Alesund den 4 april 1951.

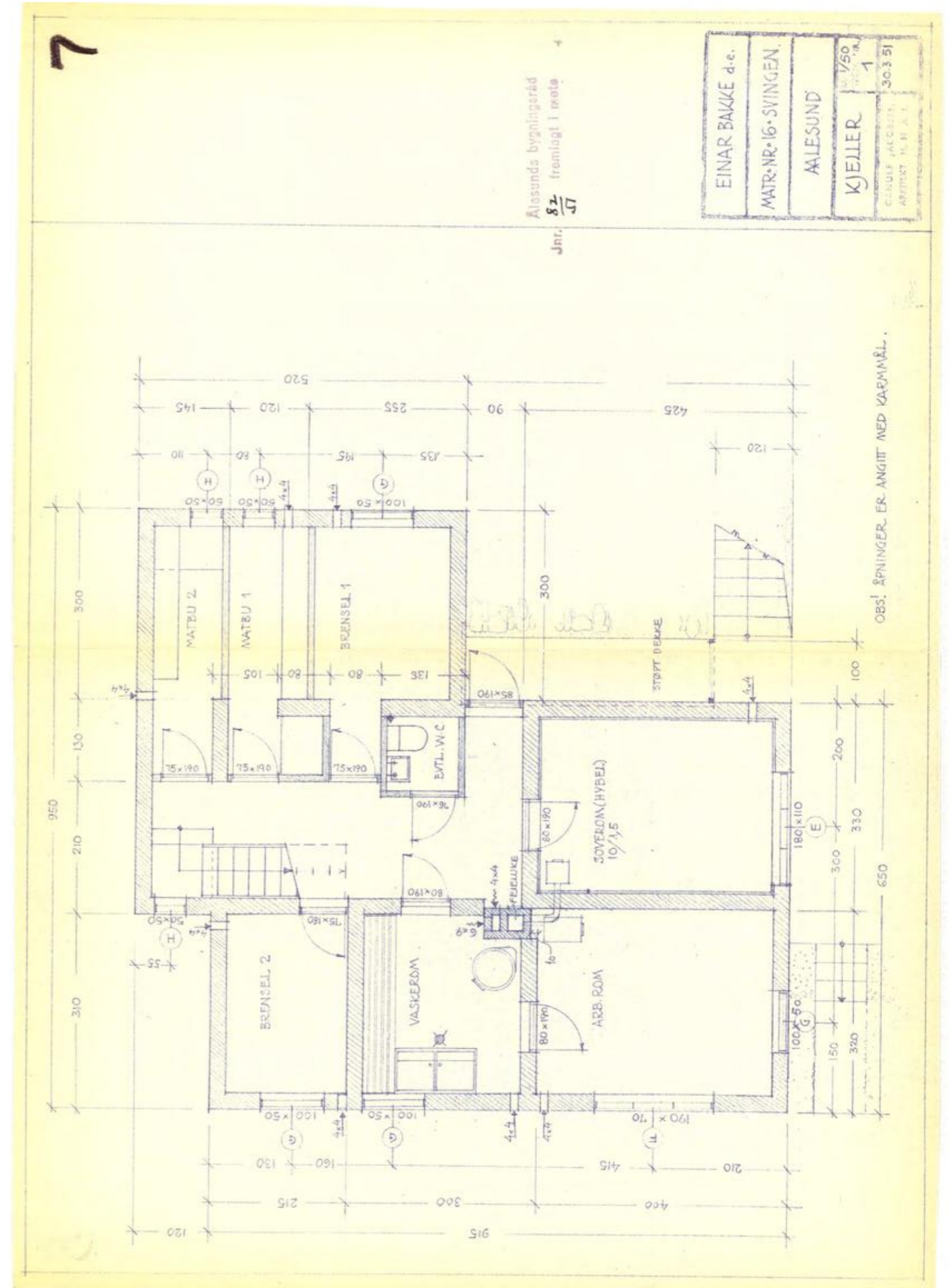
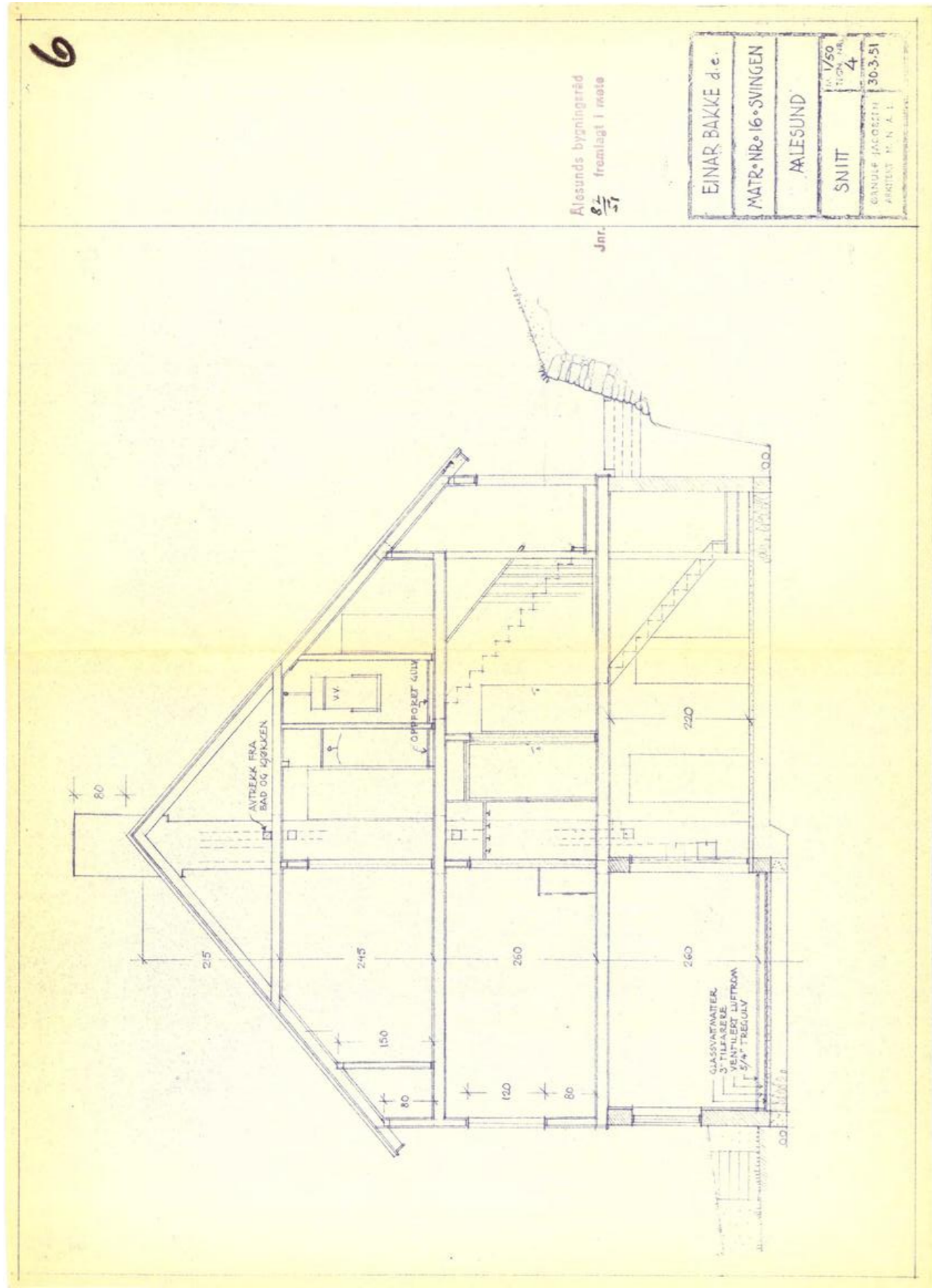
E. Bakke

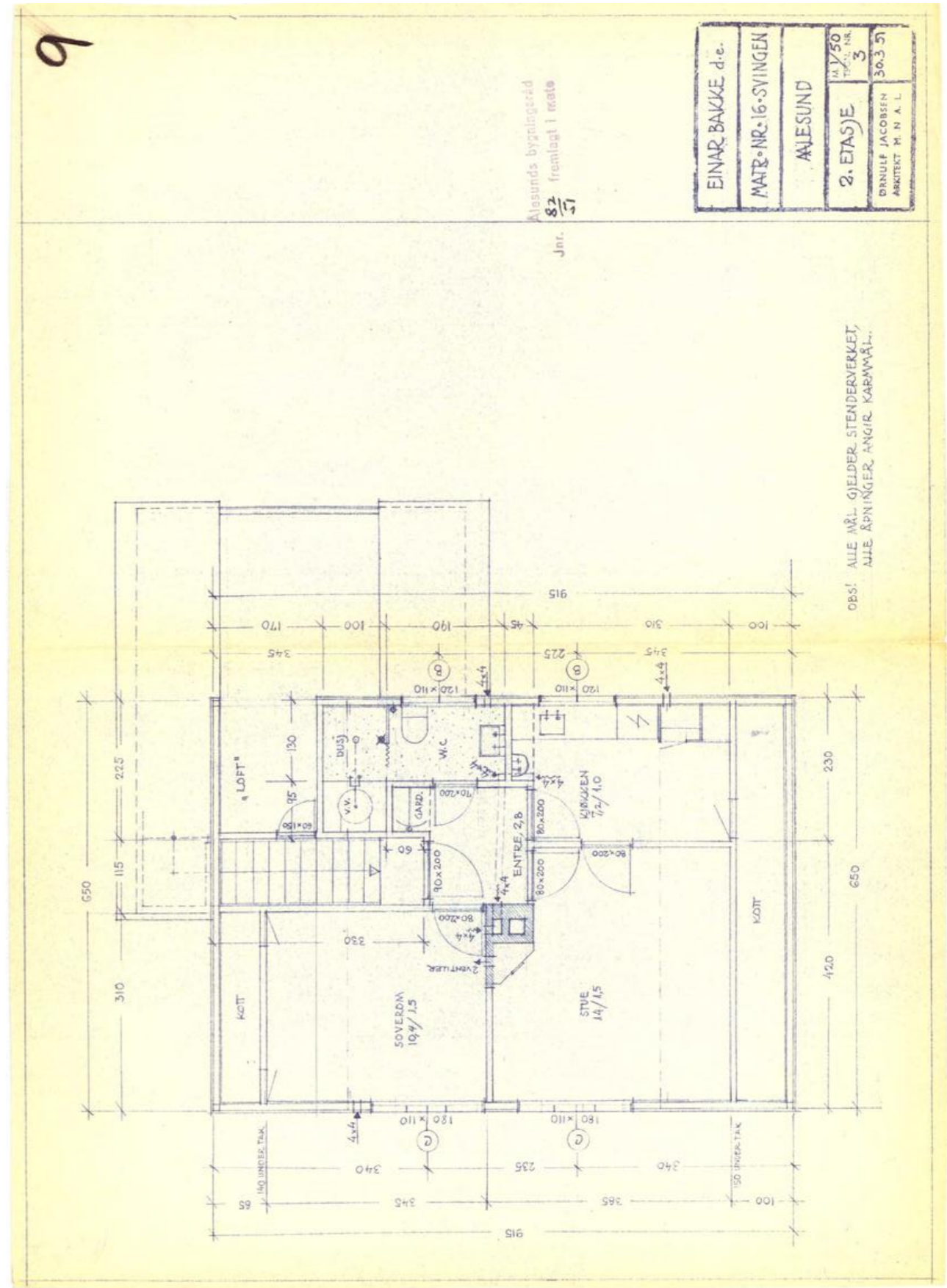
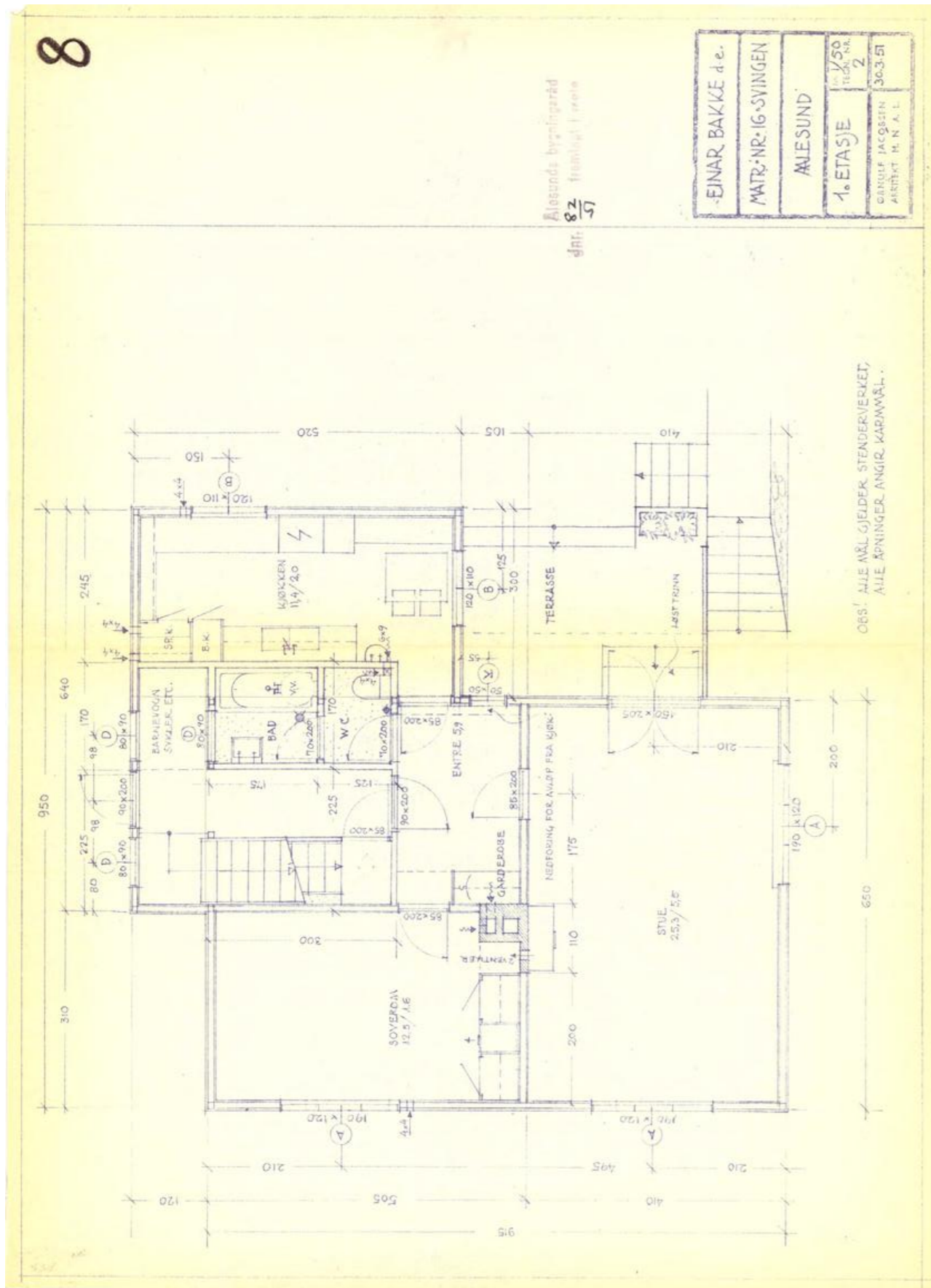


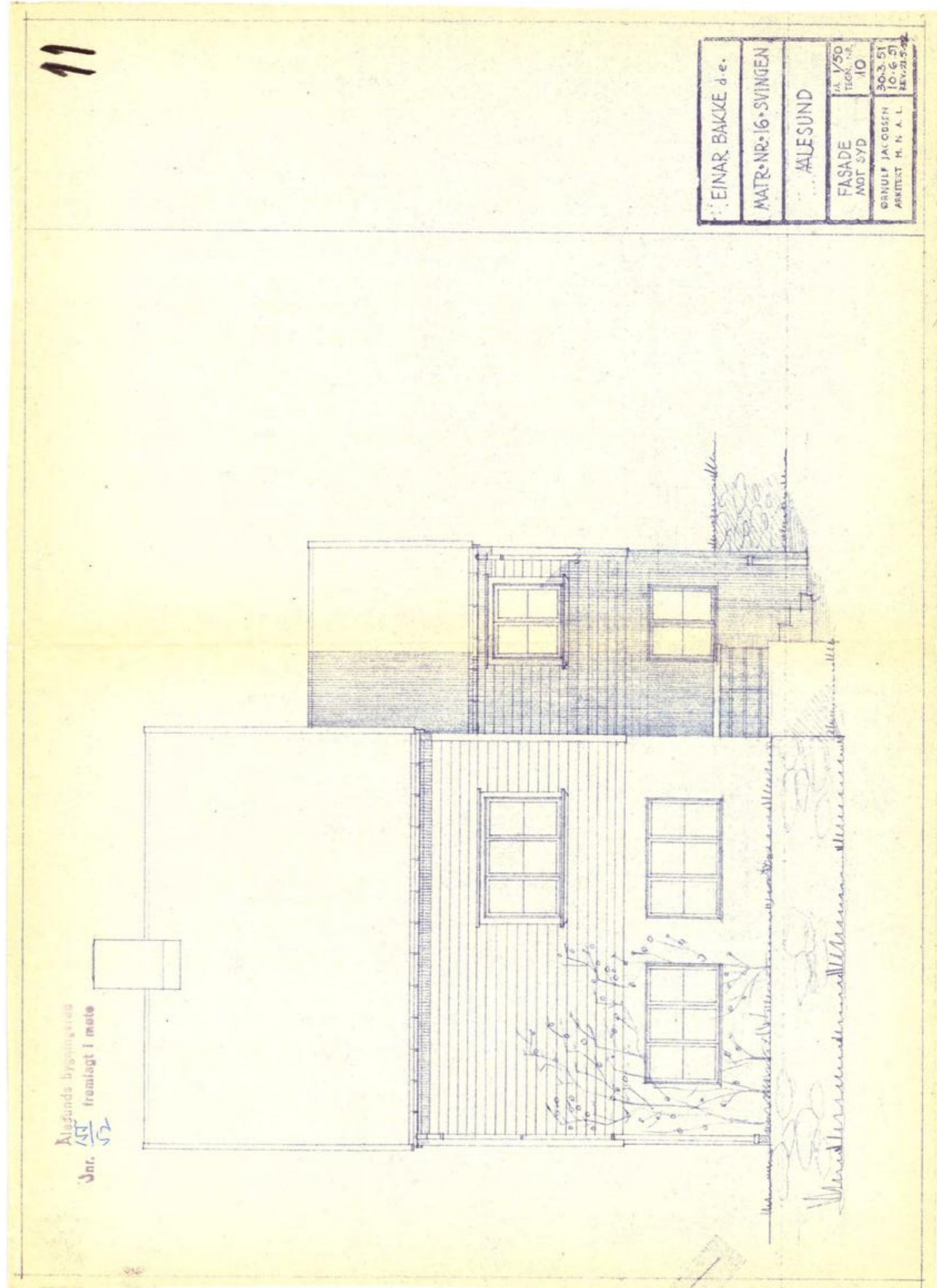
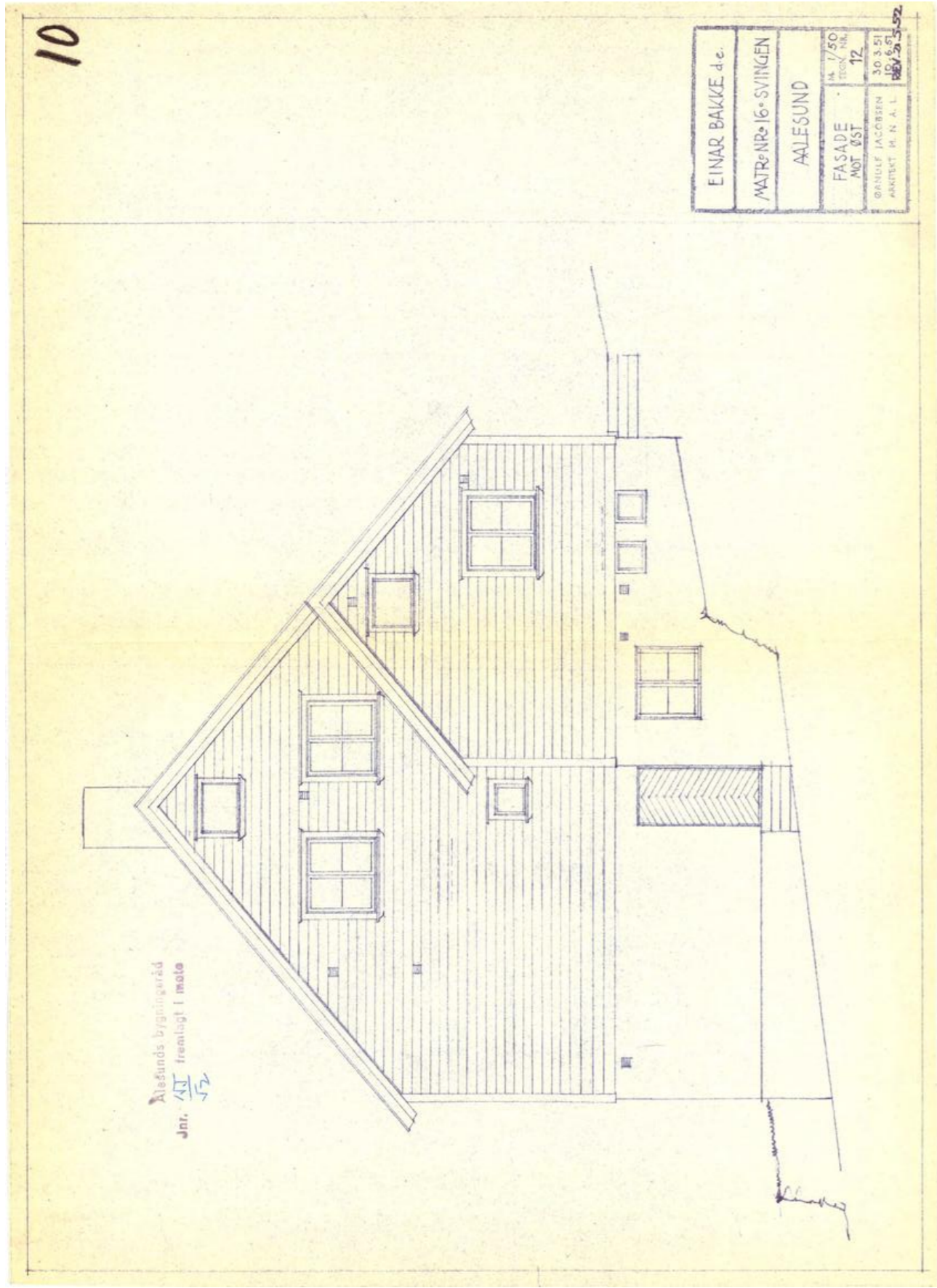


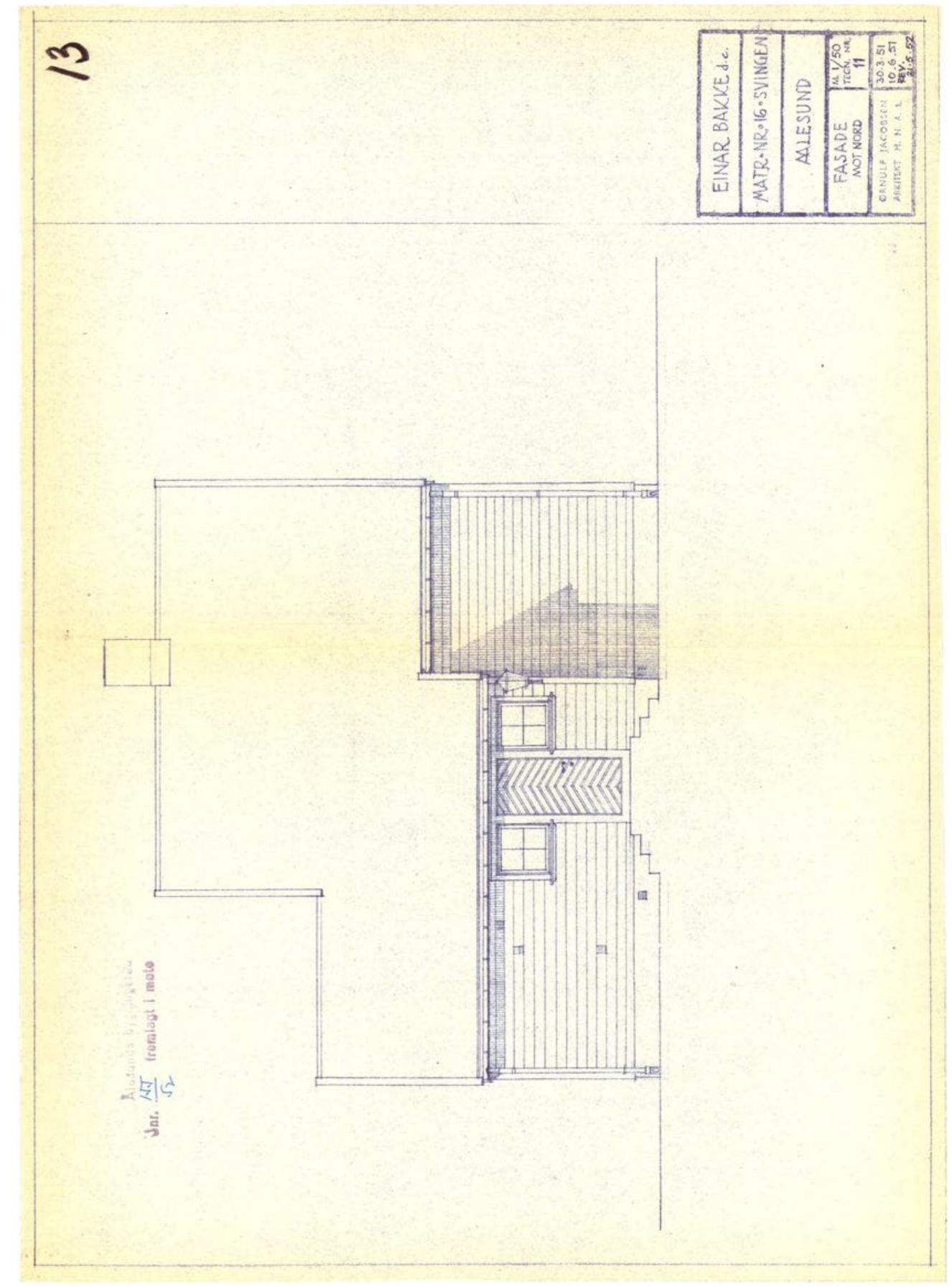
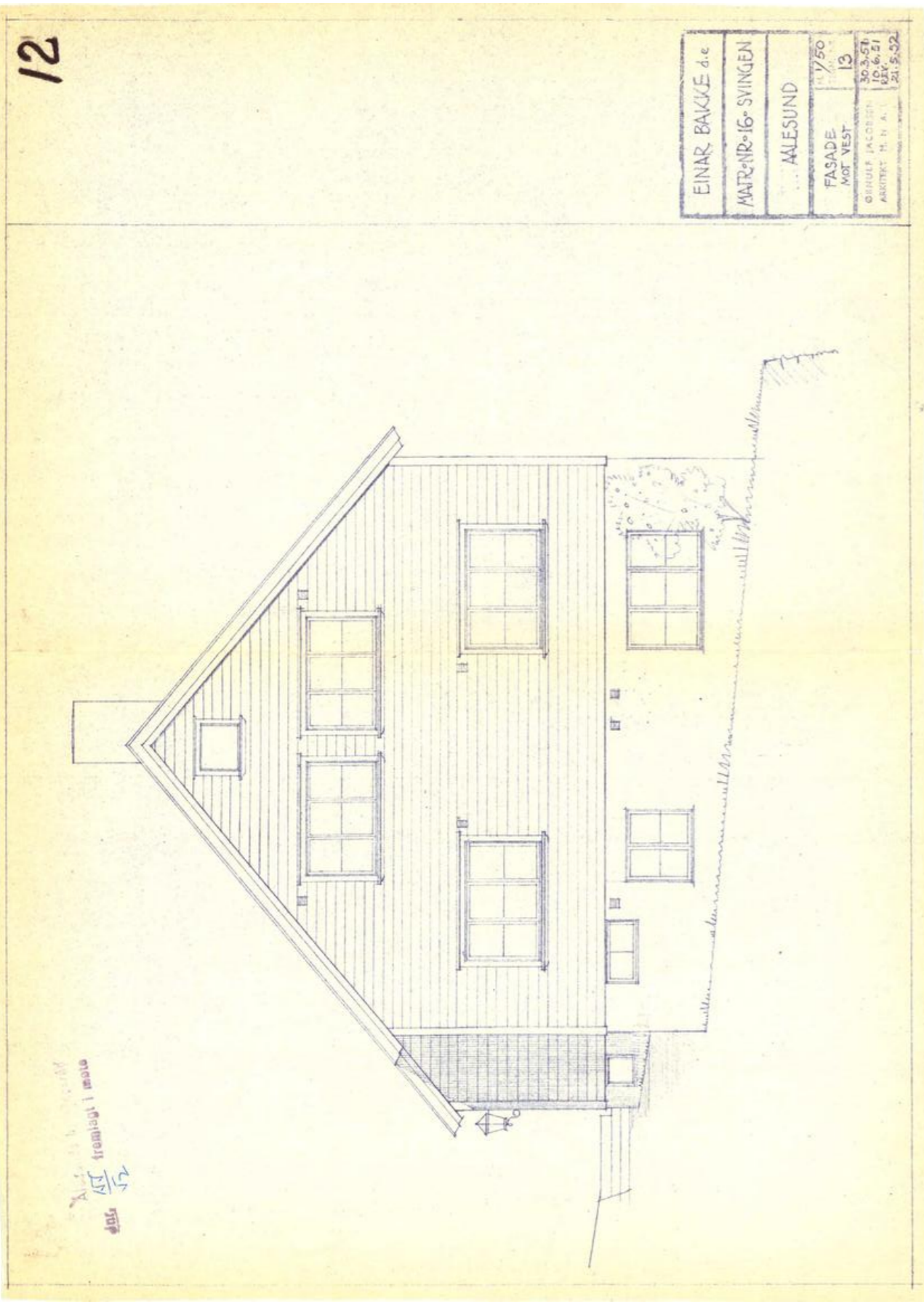


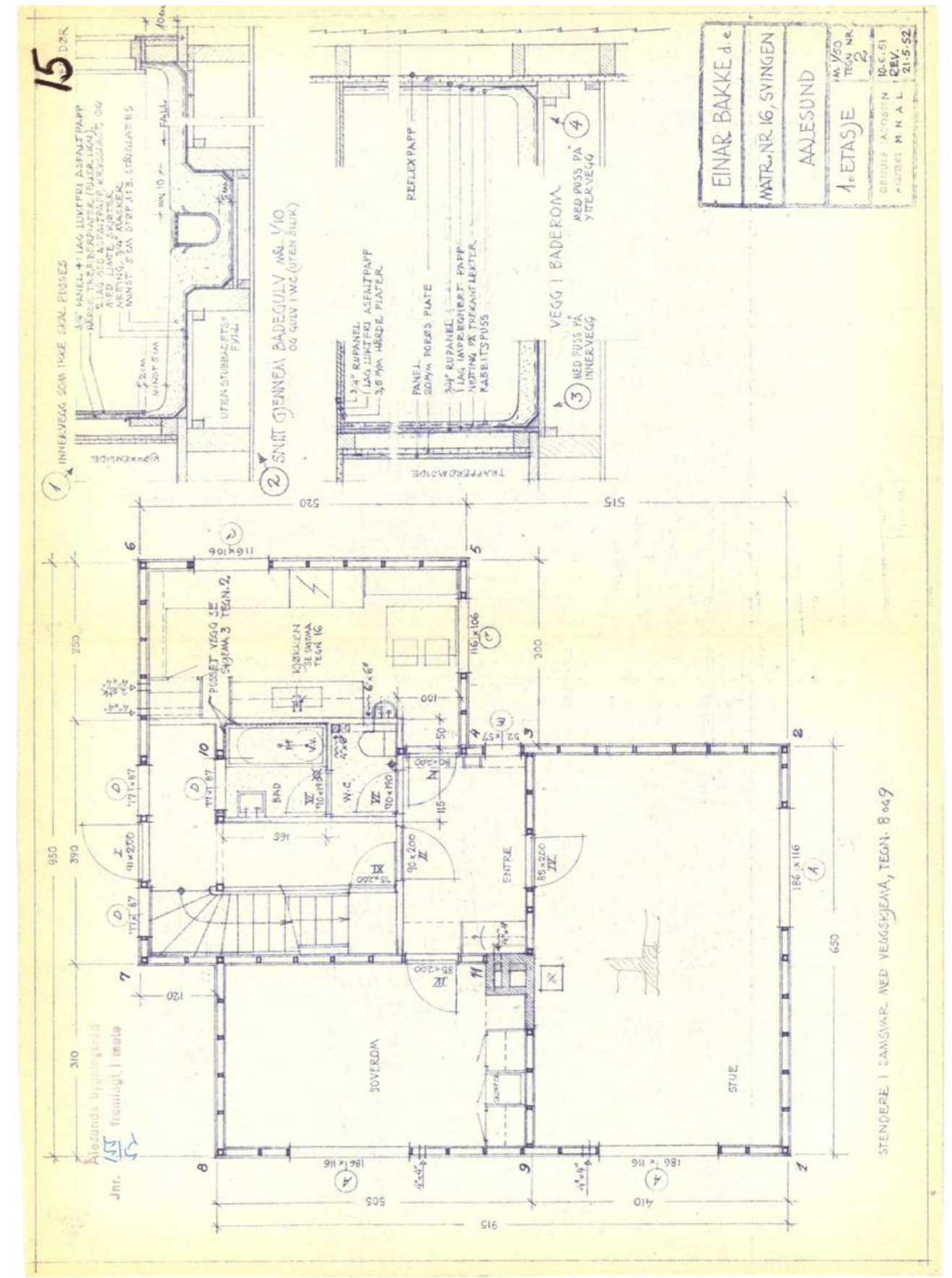
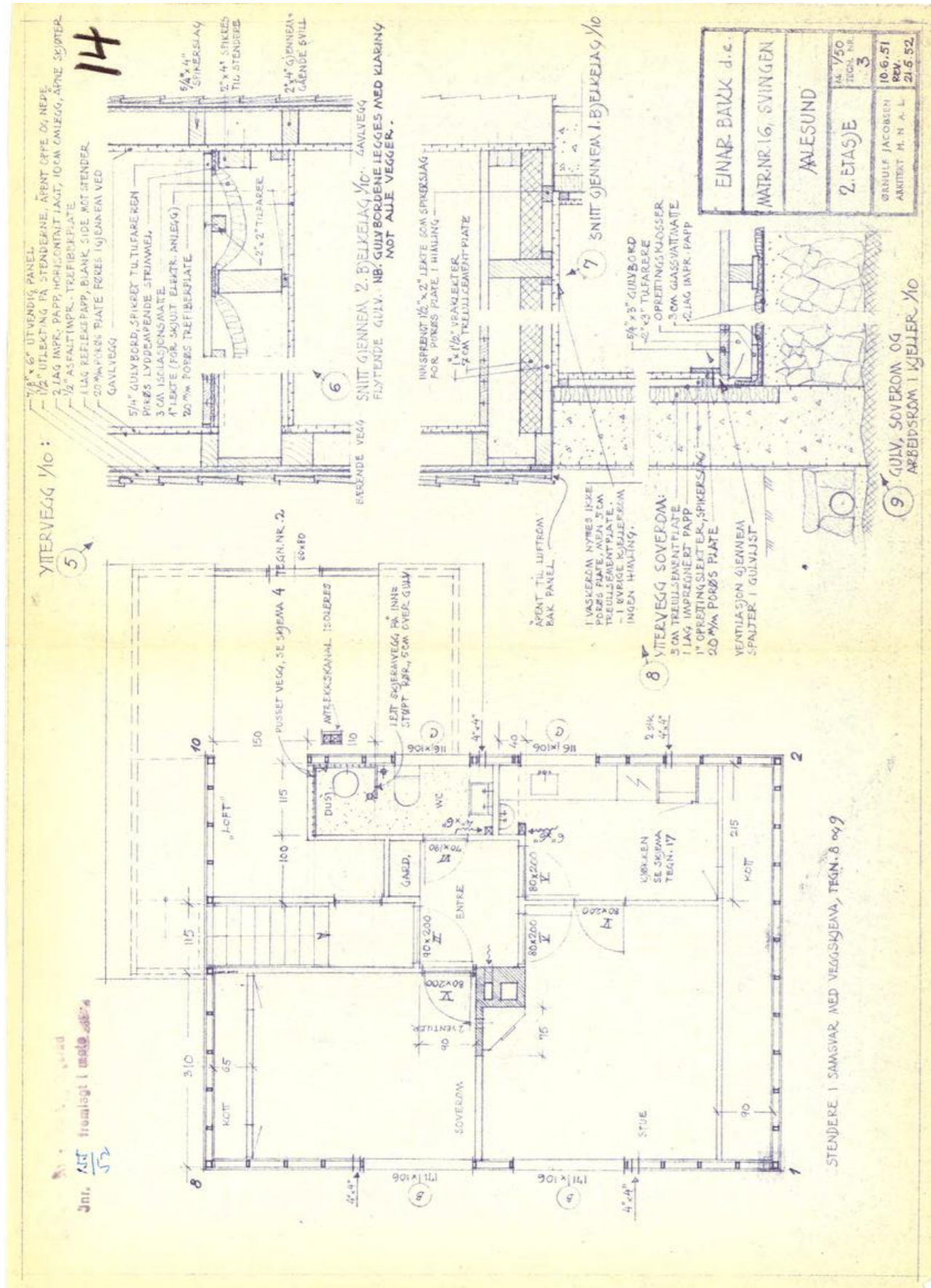


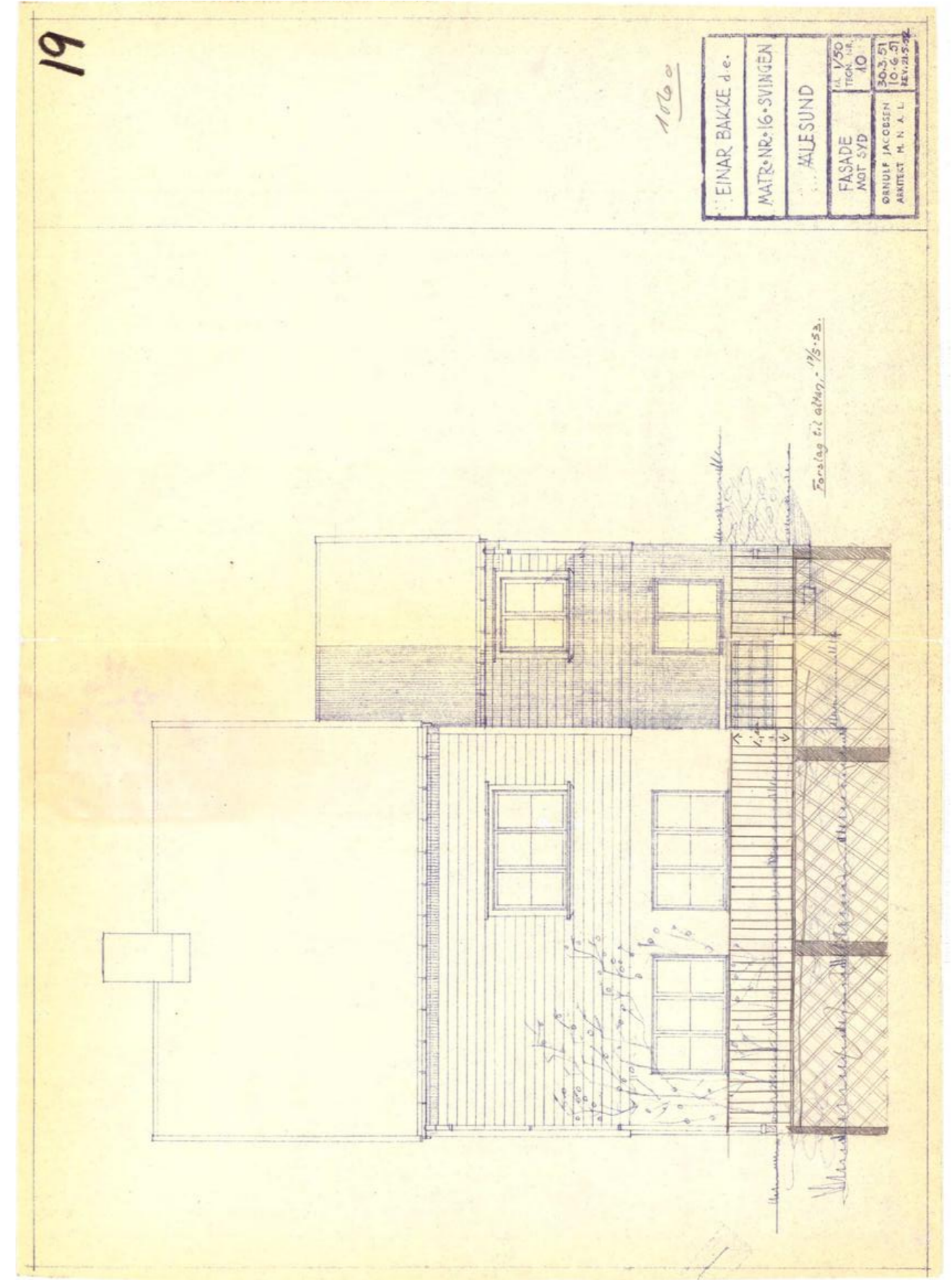
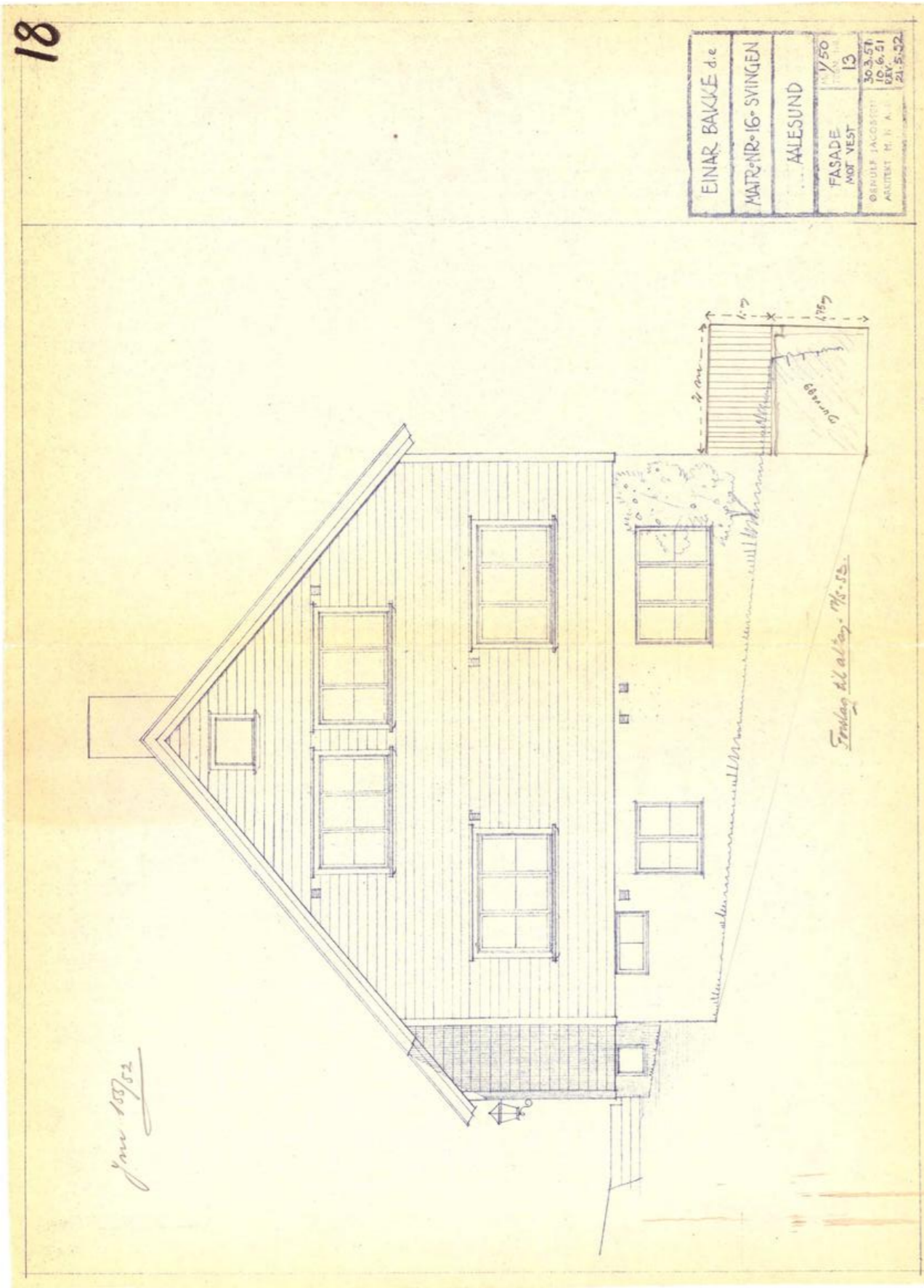






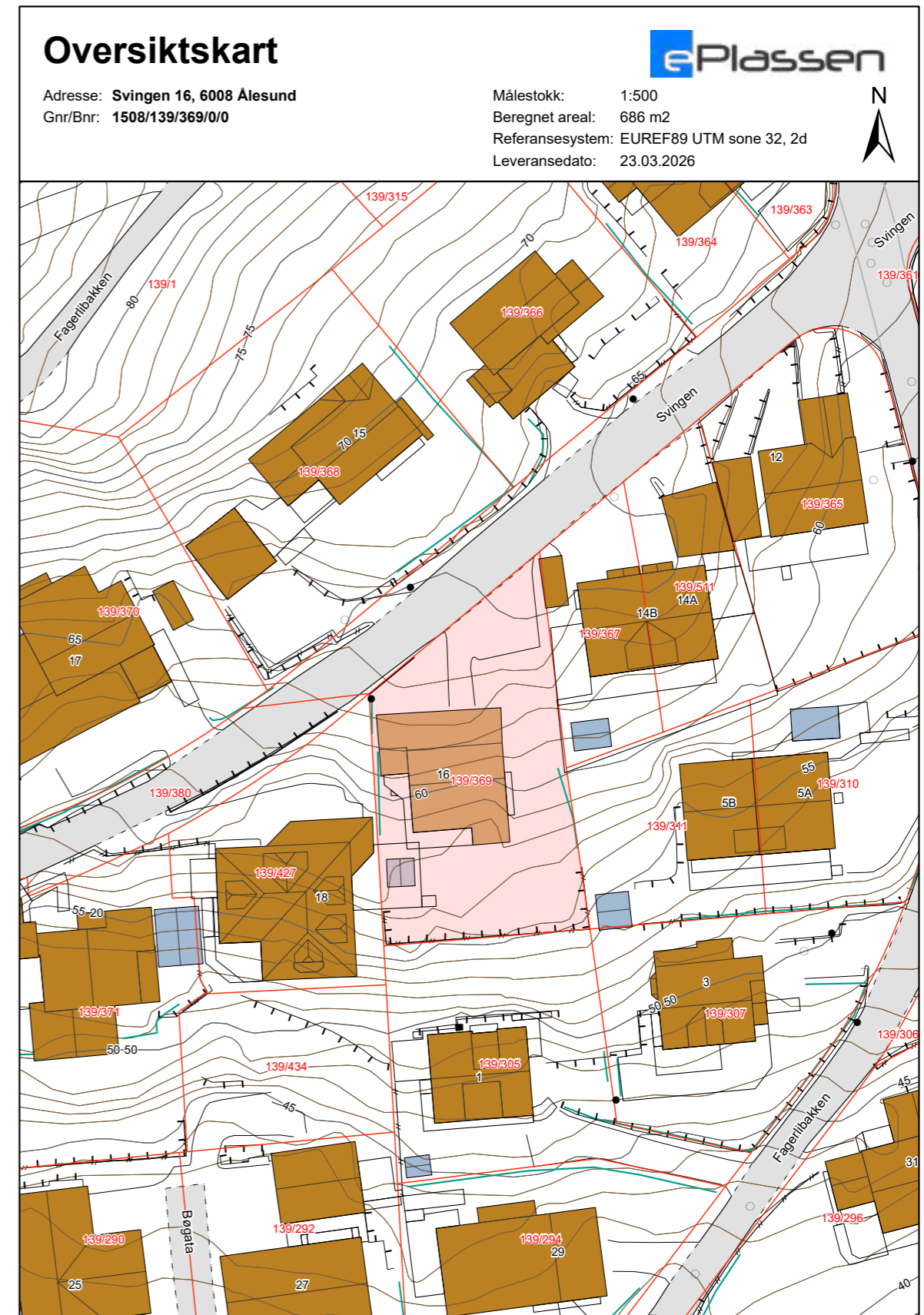








24.03.2026 00:07:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2



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

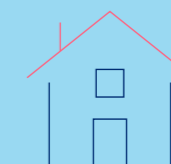
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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:

Svingen 16, 6008 ÅLESUND. Gnr. 139, bnr. 369, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260083
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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



Jon Kristian Røsk

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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