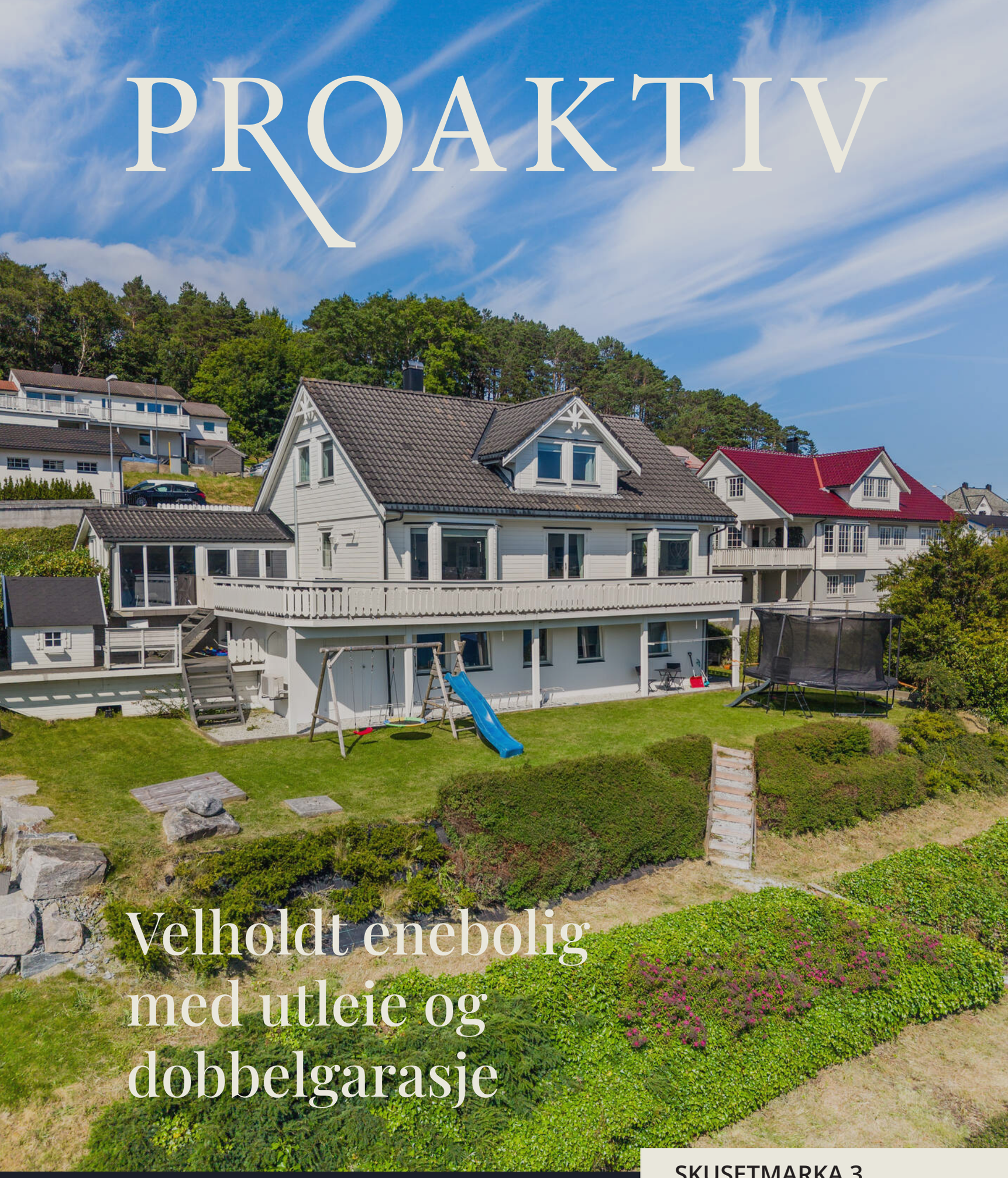
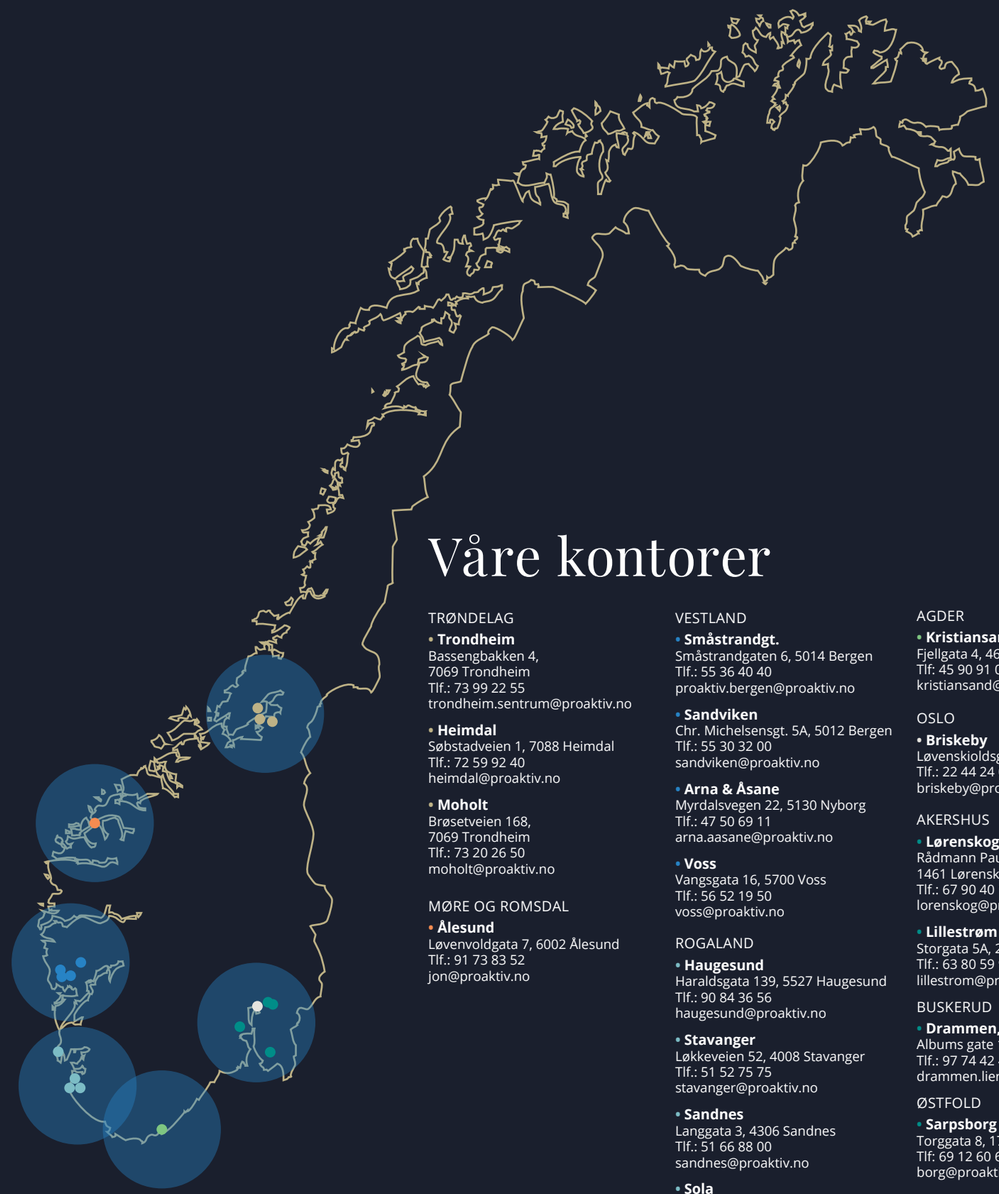
PROAKTIV



Velholdt enebolig med utleie og dobbelgarasje

SKUSETMARKA 3



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

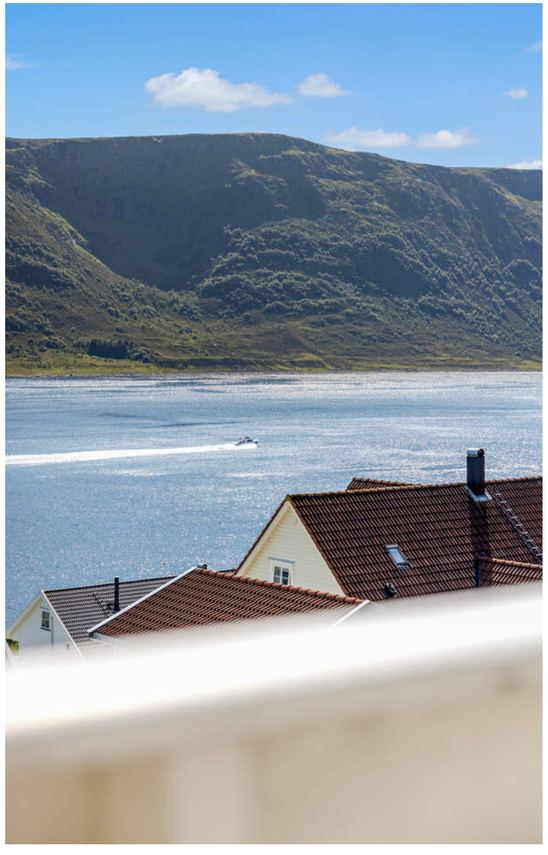
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Skusetmarka 3, 6006 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 118, bnr. 636, i Ålesund kommune

Prisantydning: 7.800.000,-

Omkostninger: 196.090,-

Totalpris: 7.996.090,-

Kommunale avgifter: 43.701,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

Rom/soverom: 6/5

BRA: 279 m²

BRA-i: 232 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i dobbelgarasje, foran denne og på oversiden er det tillaget for 2 parkeringsplasser hvorav utleiedelen disponerer ene.

Tomt: 827.2 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	26 Boligen i bilder	47 Skilleside	66 Plantegninger
68 Kjerneinformasjon	73 Vedlegg	132 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 Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har oppparbeidet 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 presenteredin bolig på best mulig måte.

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

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

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

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



HESSA

Kommune: *Ålesund* / ***Område:*** *Hessa*

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 har en svært attraktiv beliggenhet på barnevennlige Hessa. Med sin sørvendte holdning har eiendommen ideelle solforhold. Om sommeren vil dagens første solstråler treffe husveggen lenge før vekkerklokken ringer. Utsikten er fantastisk, og her er det lett å føle seg hjemme.

På Hessa er det utallige rekreasjonsmuligheter. Ta med barna på fjelltur på Sukkertoppen og nyt den fantastiske panoramautsikten både sent og tidlig. Tueneset ligger også like ved og kan by på fantastiske stier, solnedganger, og gode fremtidige minner for både store og små.

Idretten er organisert i SIF/Hessa og idrettslaget kan tilby både fotball, håndball og volleyball. Den nye idrettshallen på Osane er blitt et fortreffelig samlingspunkt for hele familien med aktiviteter for hele gjengen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hessa bedehus Linje 1, 21	4 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	24 min

DAGLIGVARE

Kiwi Skarbøvik PostNord	4 min 2.2 km
Bunnpris Broa Post i butikk, PostNord	6 min 3.4 km

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	9 min
Vitusapotek Kremmergaarden	8 min

SPORT

Hessa midtre Ballspill	9 min 0.7 km
Hessa skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.9 km
Sprek365 Skarbøvik	4 min
Ålesund Helsestudio	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er flere barnehager i området, og barna i alderen 6-12 år går på Hessa barneskole, som ligger bare en kilometer fra boligen. Her ligger skolen flott til med utsikt og nærhet til både fjord og fjell. Skolen har et fint uteområde med muligheter for allsidig lek og moro, og et eget uteklasserom. Skolen har også et eget skolenaust på Slinningen.

Skarbøvik ungdomskole ligger cirka 2 kilometer unna.

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

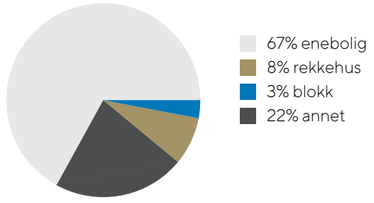
På Fagerlia VGS er det gode studiespesialiserende- og yrkesfaglige linjer.

Kollektivmulighetene er også gode med busstopp like ved. Her går busser til både Ålesund sentrum og Moa.

I Skarbøvika, kun drøye 2 kilometer unna, finnes det også treningssenter med et svært godt utvalg av aktiviteter. Frivektsavdeling, tredemøller og gruppetimer som spinning og tabata. Like ved ligger Kiwi, der dagligvarehandelen kan gjøres både hyggelig, effektivt og rimelig. Skulle det friste med en kjapp middag, ligger Fergekaia rett over veien og tilbyr et bredt spekter fra potet ball og landgang til pizza og hamburger.

En 10 minutters kjøretur unna ligger gode Ålesund sentrum med sine shoppingmuligheter. Klesbutikker som Modo, Dale, H&M, Jack/Jones for å nevne noen. I bysentrum finner man også en rekke eksepsjonelle resturanter, med forskjellige smaker til forskjellge anledninger. Anno, Real American Steakhouse, Apotekergata 5 ligger alle på Aspøya og her skal man enkelt finne noe til enhver. Over Hellebroa finner man i tillegg Lesund, Bryt, Molo, XL, Zuuma og Taj mahal m.fl.

BOLIGMASSE





Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av boliger.

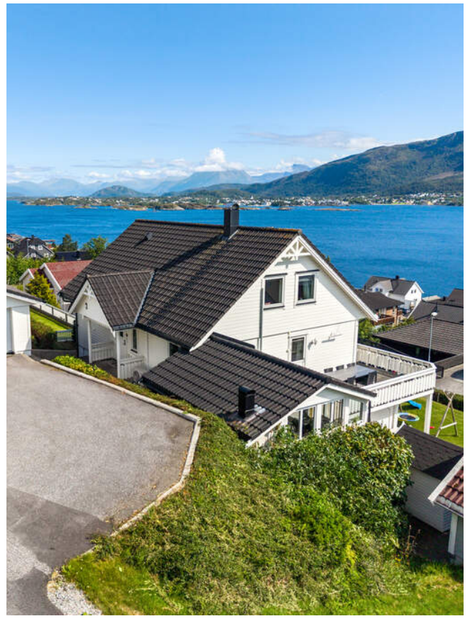
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

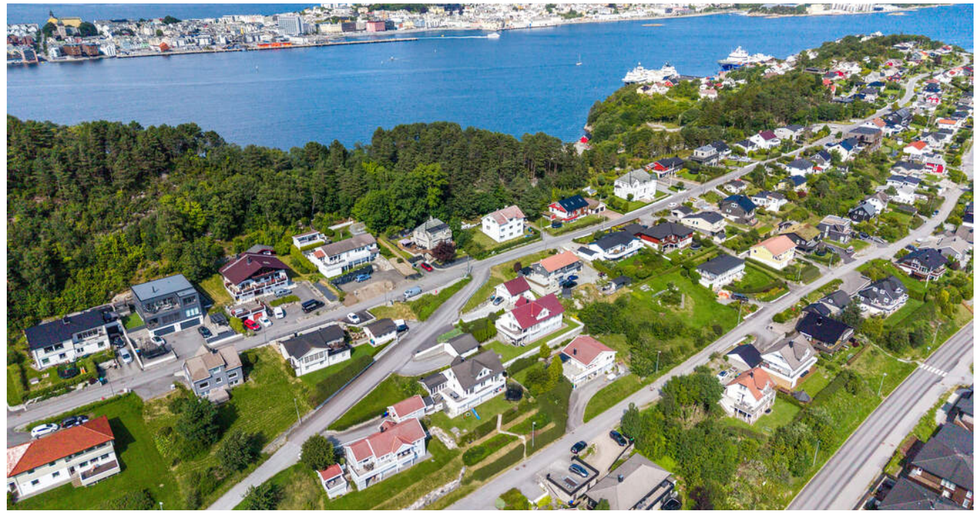
SKOLER

Hessa skole (1-7 kl.) 346 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	4 min 2 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	8 min 4.7 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	9 min 5 km

BARNEHAGER

Slinningen barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Hessa barnehage (0-6 år) 112 barn	6 min 0.5 km
Skarbøvik barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 2.2 km





VELKOMMEN TIL SKUSETMARKA 3

Vi starter utendørs – boligen har både gressplen og veranda og det er pent opparbeidede arealer.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, foran denne og på oversiden er det tillaget for 2 parkeringsplasser hvorav utleiedelen disponerer ene.

Tomtestørrelse
827 m²

Beskrivelse av tomt
Skrånende, sørvendt tomt. Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser foran garasjen mot nord. Støttemur langs veien mot nord. Terrassert skråning med støttemur, beplantet skråning og hekk mot veien mot sør. Støpte dekker og støpte trapper på terrenget langs huset mot nord og øst. Terrasse og hagestue mot vest. Øvrige areal er beplantet med gressplen, busker og trær.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig med utleiedel fra 1997. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard. Hovedetasjen og loftet ble pusset opp av tidligere eier i perioden
2008 - 2014. Nye gulv, malt vegger og himlinger, endret planløsningen på loftet. Badet i i 1 etg ble fornyet i 2010 og kjøkkeninnredningen byttet i 2014. Dagens eier har pusset opp, i hovedsak i 2020 / 2021.
Malt vegger og himlinger, samt byttet gulvene, i sokkelleiligheten. Kjøkkenfrontene er malt. Badene i sokkelleiligheten og på loftet ble totalfornyet i 2021. Det er lagt nye gulv og malt innvendige overflater på loftet. Varmtvannstankene er byttet. Verandadøren mot vest er byttet. Taktekkingen har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er påvist begynnende råteskader på tre vinduer, og litt råte ved enden av enkelte kledningsbord på fasade sør. I sokkelleiligheten er det spor etter kondensering på innsiden av vindusruter, som har ført til sverte på nedre kant av vindusrammene. Det er saget hull for en katteluke i den nye verandadøren mot vest. Badet på loftet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk. Badet i 1 etg har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk, og dusjløsningen her fører til at evt lekkasjevann fra andre deler av rommet ikke kan renne til sluk. Vaskerommet er fra byggeåret og nærmer seg tid for total fornying.

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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



Det er registrert totalt 4 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten:

Boligen har fått følgende tilstandsgrad 3:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist råte på enkelte vinduer.
- 1. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
- 1. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Boligen har fått følgende tilstandsgrad IU:
- 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Boligen har fått følgende tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Taktekking hagestue: Overgangen mellom taket på hagestuen og ytterveggen på huset er ikke fagmessig utført.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Utvendig > Vinduer sokkelleilighet: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Utvendig > Verandadører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er saget hull og montert en katteluke i dørbladet på verandadøren mot vest.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Terrassen av betong har betongdekke som eneste tekking. Det er etablert en utvendig bod under dekket. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig > Overflater vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.
- Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard.
- 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. På strykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard.
- Loft > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1. juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tomteforhold > Forstøtningsmur: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroniskinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

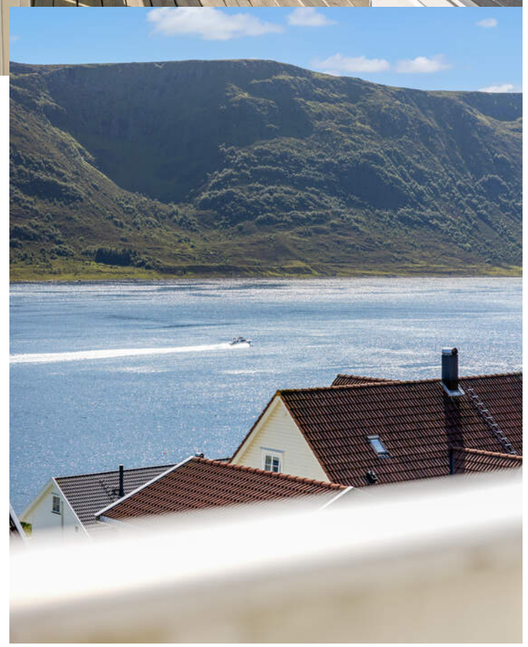
Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber.
- Stoppekraner for vann.
- Avløpsrør av plast.
- Sentralavtrekk fra bad og vaskerom i hoveddelen.
- Mekanisk avtrekk fra bad.
- Luft til luft varmepumpe i stue og i gang på loft.
- To varmtvannstanker på 120 og 200 liter.
- Skjult elektrisk anlegg.
- To sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
- Varmekabler i gulv på våtrom.
- Opplegg for telefon og fiberoptisk internettlinje.
- Røykvarslere og håndslukkere.







PRAKTFULL UTSIKT ALLE VEIER



STORE UTEOMRÅDER LETTSTELT SOM SÅDAN

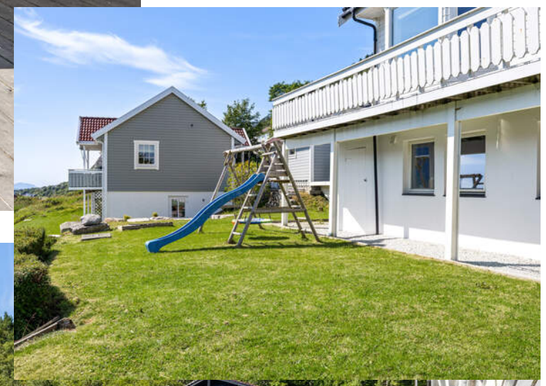
Boligen har flere nivåer og flere muligheter. Her kan du selv ligge å brune deg på verandaen samtidig som ungene hopper på trampolinen, øver på Haaland-feiringen eller leker i lekehytten. Gode solforhold og nydelige utsiktsforhold preger eiendommen.





NOE FOR ALLE OG ENVHER

En flott eiendom med store bruksareal inne som ute. Her kan du være trygg på at ungene trives.











HAGESTUE MED FOLDEDØRER OG FLISLAGTE GULV

Hagestuen er et fint supplement til alle utendørs oppholdsarealene. Her kan du enkelt trekke inn når været er som det pleier og når kvelden kommer.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Underetasje utleidel: Gang, stue/kjøkken, bod, bad og to soverom.
1. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, kott under trappen og hagestue.
Loft: Gang, bad og tre soverom.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 25 kvm
Total BRA: 102 kvm

1. etasje
BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 22 kvm
Total BRA: 116 kvm

2. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 64 kvm

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

Standard
Velkommen til Skusetmarka 3 - en fortreffelig enebolig over tre plan med dobbelgarasje og utleiedel.

Boligen ligger fint til på Hessa med fantastisk utsikt over fjord og fjell, innover Sunnmørsalpane mot øst og helt til Runde i vest. Boligen er oppført i 1997 og har siden fått dobbelgarasje og hagestue som komplementerer boligen fint.

Fra du parkerer bilen på egen asfaltert tomt vil du kunne føle deg hjemme. Her er det kort vei fra parkeringsareal og garasje til inngangspartiet, og det er samtidig enkel tilkomst til både utleiedel via trapp mot øst og til verandaen mot vest.

Du ønskes velkommen i en romslig hall med laminatgulv og har godt med oppbevaringsmuligheter på vaskerommet, i skyvedørsgarderobe og i bod under trappen. Fra hallen går du straka vegen inn til stuen og kjøkkenet, eller du kan ta en detour via hovedbadet. Hovedbadet ble pusset opp i 2010 og har flislagte overflater, varmekabler i gulvet og er ellers innredet med både dusjhjørne, nyere servant med oppbevaring, vegghengt wc, høyskap og speil.

Stuen og kjøkkenet går i en åpen løsning og dekker hele sørsiden av hovedetasjen. Kjøkkenet er fra 2014 og har hvite fronter og grå laminert benkeplate. Her er det utrolig godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer med soft close, samt nok benkeplass til at julebaksten kan gjennomføres uten noe krangling. Integrerte hvitevarer, spotter i himling og godt med lys fra både øst og sør.

Det er spisestue like ved kjøkkenet som har god plass til hele









Plantegninger.

familien. Her kan du ha kontroll over ungene når leksene gjøres, du kan enkelt lage deg en omelett før dagens gjøremål og du kan samtidig ha alle på tacofredag når helgen endelig kommer.

Selve stuen er ellers romslig med gode innredningsmuligheter. Det er også benyttet en tv-krok hvor det også enkelt kan reetableres et ekstra soverom om behovet skulle melde seg. Det er utgang til den sørvendte verandaen fra stuen og fra tv-kroken, som er med terrassebord mot sør og med flislagte overflater mot vest. Her har du solen hele dagen, hele året og til godt på kvelden om sommeren. På vinterhalvåret får du riktignok også en fantastisk flott himmel i havgapet som sørger for en fin avslutning på de alt for korte dagene.

Tar vi turen opp er det tre soverom og flislagt bad. Alle tre soverommene anses som romslige og kan enkelt gjøres om til å huse en ekstra gjest eller fastboende. I 2021 ble badet totalrenovert med moderne fliser, badekar, varmekabler i gulvet, vegghengt wc og servant med oppbevaringsmuligheter. Det er ellers ny varmepumpe fra 2022 i etasjen og oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe både på soverom og i gang.

Nede er utleiedelen etablert og den huser gang, to soverom, innvendig bod, bad og stue/kjøkken. Leiligheten har kr 10.600,- i leieinntekter og leien skal justeres til kr 13.500,- i november. Leietaker har ytret et ønske om å få bli boende. Leiligheten er oppusset i stor grad i perioden 2020-2021 og det siste var det totalrenoverte badet som har lik utforming og materialvalg som badet oppe.

Ellers er hagestuen flislagt og med foldedører. Jacuzzien medfølger, men har ikke vært i bruk på et par år. Det er lett å stelle plenen og det er ellers enkel tilkomst til gaten nedenfor via tillaget trapp.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Varmekabler i alle våtrom utenom vaskerom. Varmepumpe i stue 1. etg og i gang på loftet. Peis i stuen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i garderobeskap, i bod og på vaskerommet.



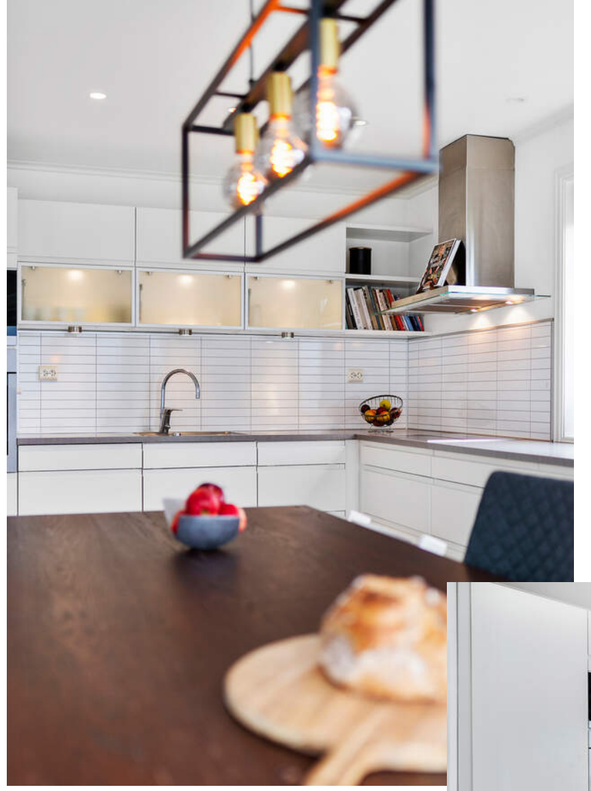




KJØKKEN FRA 2014

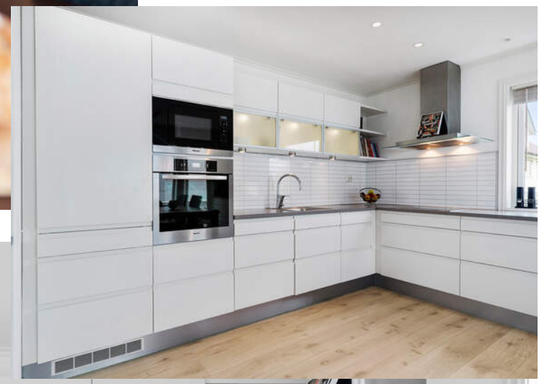
Kjøkkenet er fra 2014 og inneholder alt du ønsker og litt til. Her er det integrerte hvitevarer, godt med benkeplass og skuffer med soft close. Godt med plass til spisebord.





MIELE HVITEVARER

Det er montert godt med spotter i himlingen. I tillegg er det vindu mot øst og sør som skaper en lys tilværelse.
Benkeplate av laminat og hvite fronter.





ÅPEN LØSNING MOT STUEN

Kjøkkenet, spisestuen og stuen er utført i en åpen løsning som gjør at det enkelt kan diskuteres, samhandles og nytes i lag med gjestene og familien. Her er det god plass til juleselskap, barneselskap og tacofredager.





ROMSLIG STUE

Det er enkelt å kaste seg ned i godstolen og bli værende. Her kan du enkelt følge skipstrafikken, Sulamannen og skiftende skydekke. Om sommeren er det godt med sol og på vinteren får du den oransje himmelen i havgapet som gir energi til en ny dag.





INNBYDENDE ILDSTED

I tillegg til ildstedet er det varmepumpe i både hovedetasjen og i loftsetasjen.





TV-KROKEN ER ET FINT SAMLINGSSTED. OM ØNSKELIG KAN DET LAGES TIL ET FJERDE SOVEROM I HOVEDDELEN HER!

BAD I HOVEDETASJEN

Badet i hovedetasjen ble totalrenovert i 2010. Her er det flislagte gulvflater, varmekabler i gulvet, dusjhjørne, nyere servant med innredning, speil med lys og vegghengt





VASKEROM MED INNGANGSPARTIET

Flislagte gulvflater, sluk, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt opphengsmuligheter.

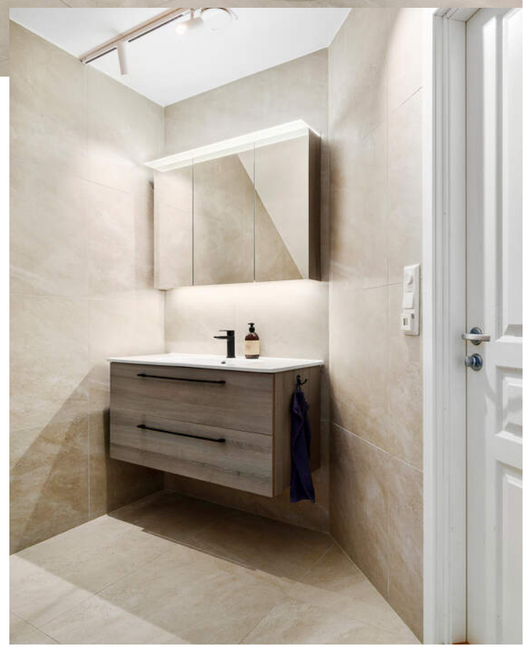
VI TAR TRAPPENE OPP

Oppe er det tre soverom og nyere bad. God størrelse på alle soverommene og det strøkne badet er et fint supplement. Her kan du nyte.









BADET HAR BADEKAR,
VEGGHENGT WC,
SERVANT MED
INNREDNING OG SPEIL
MED INNREDNING.





JEG LIKER BARE TING HVIS DE ER ROSA

Barnerommene er av god størrelse. Her er det største, som vender mot vest. Det andre er også av god størrelse og ligger vendt mot sør.





UTLEIEDEL

Utleiedelen er p.t. utleid for kr 10.600,- Det er gjensidig enighet mellom selger og leietaker om at leien skal justeres til kr 13.500,- fra november. Leietaker ønsker sterkt å bli boende. Utleiedelen inneholder følgende rom:
Gang, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom.











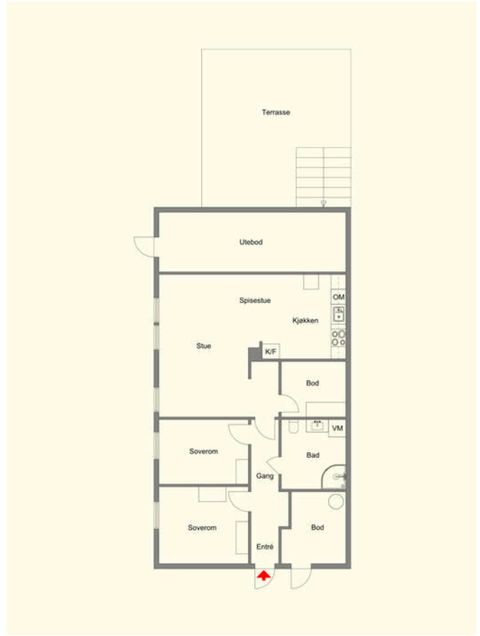



STAY
COZY



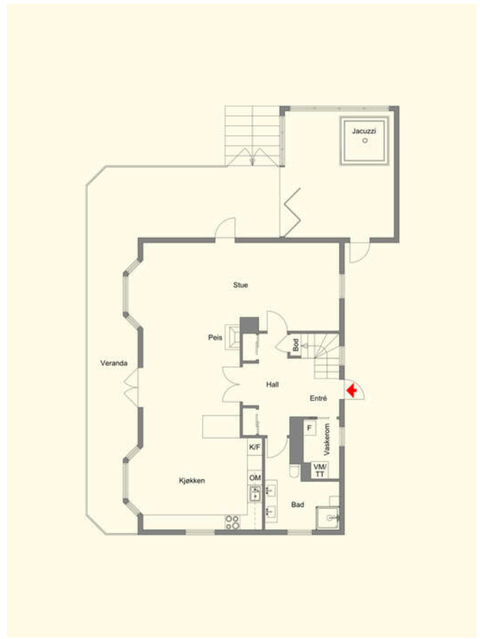


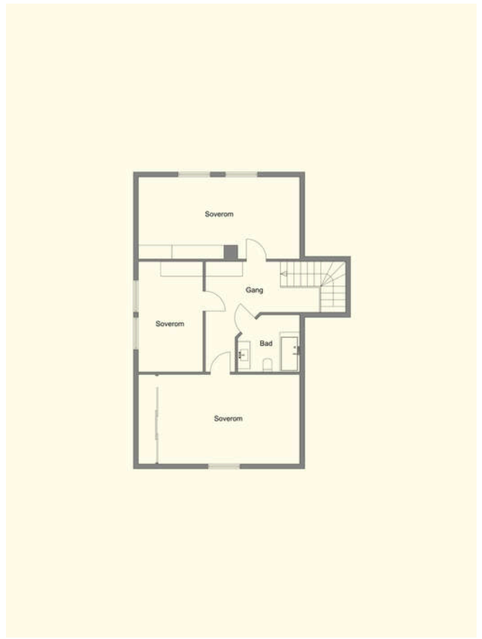
PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
827 m²

Beskrivelse av tomt
Skrånende, sørvendt tomt. Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser foran garasjen mot nord. Støttemur langs veien mot nord. Terrassert skråning med støttemur, beplantet skråning og hekk mot veien mot sør. Støpte dekker og støpte trapper på terrenget langs huset mot nord og øst. Terrasse og hagestue mot vest. Øvrige areal er beplantet med gressplen, busker og trær.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.615.205,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.460.821,- for 2024

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp.

Kommunale avgifter
43.701,- for 2026

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

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

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

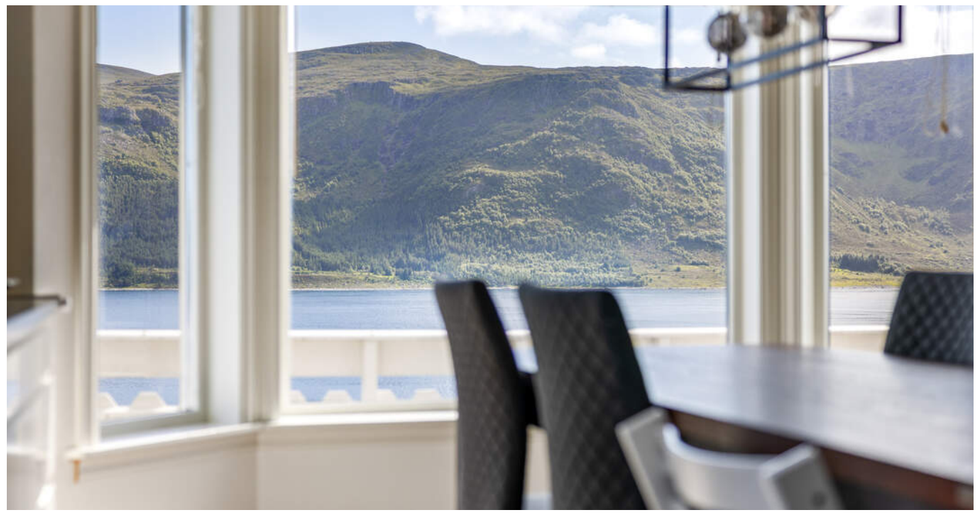
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for - Garasje , datert: 01.07.2020.
Det foreligger ferdigattest for - Tak over over terrasse/hagestue, datert: 26.06.2020.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: På loftet er to soverom slått sammen til ett stort soverom. Ett soverom er utvidet inn i opprinnelig bod /



kott. Loftstuen er avdelt / ombygd til soverom. Forholdet med utvidelse av soverom inn i inntegnet bod på loftet vil normalt være søknadspliktig, da det omfatter bruksendring fra bod til boligrom. Hagestuen fremstår på tegningen som åpen og uten vinduer. Det er montert både vinduer og foldedør i hagestuen. Boden under verandaen mot vest er større enn på tegningen. Boden er inntegnet under bakre del av verandaen, men veggen mot sør er trukket et stykke lenger frem. Utvidelsen endrer ikke utnyttelsen av tomten, da boden i sin helhet ligger under veranda, men det utvidede arealet er trolig likevel søknadspliktig.

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

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 800 000,00 (Prisantydning)

_____
7 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

195 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
196 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
7 996 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Ruben Pedersen Barstad
Vivian Hersvik

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

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling

av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 1. juli 2020

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i "Reguleringsplan for Hessa sør" fra 1985.

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

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at følgende ikke medfølger i salget:
- Trampoline
- Lampe på kjøkken
- Hyller i garasje
- Varmelampe på terrasse
- Innhold i lekehytten
- Robotgressklipper m/ ladestasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
1996/6649-1/58
21.05.1996 - Erklæring/avtale: Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Med flere bestemmelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dato salgsoppgave
30.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 118, bnr. 636

Markedsverdi

7 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1739 **Eiendomsverdi ref nr:** RE1124

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS **Vår ref:** HG

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel fra 1997.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Hovedetasjen og loftet ble pusset opp av tidligere eier i perioden 2008 - 2014.
Nye gulv, malt vegger og himlinger, endret planløsningen på loftet.
Badet i i 1 etg ble fornyet i 2010 og kjøkkeninnredningen byttet i 2014.

Dagens eier har pusset opp, i hovedsak i 2020 / 2021.
Malt vegger og himlinger, samt byttet gulvene, i sokkelleiligheten.
Kjøkkenfrontene er malt.
Badene i sokkelleiligheten og på loftet ble totalfornyet i 2021.
Det er lagt nye gulv og malt innvendige overflater på loftet.
Varmtvannstankene er byttet.
Verandadøren mot vest er byttet.

Taktekkingen har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Det er påvist begynnende råteskader på tre vinduer, og litt råte ved enden av enkelte kledningsbord på fasade sør.
I sokkelleiligheten er det spor etter kondensering på innsiden av vindusruter, som har ført til sverte på nedre kant av vindusrammene.
Det er saget hull for en katteluke i den nye verandadøren mot vest.

Badet på loftet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.
Badet i 1 etg har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk, og dusjløsningen her fører til at evt lekkasjevann fra andre deler av rommet ikke kan renne til sluk.
Vaskerommet er fra byggeåret og nærmer seg tid for total fornying.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass, bortsett fra hagestuen som har vinduer med karmer av pvc.
Hoveddøren og ytterdøren til utleiedelen har karmer av tre og malte dørblad med vindusfelt.
Døren til teknisk rom har karmer av tre og tett, panelt dørblad.
Plassbygde dører til boden under verandaen, og som bakdør til hagestuen.
Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Verandadør sør fra byggeåret, verandadør vest fra 2019.
Foldedør med karmer av pvc, vindusfelt med isolerglass, i fronten av hagestuen
Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med betongstein.
Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av trykkimpregnert trevirke.
Rekkverk av tre.
Terrasse av betong som tak over en bod mot vest. Flislagt dekke, rekkverk av tre.
Terrassen er bygd sammen med verandaen mot sør, og har terrengkontakt mot nord / vest.
En mindre terrasse av trekonstruksjoner er anlagt på et lavere nivå mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvene.
Malt tapet på veggene.
Malte trefiberplater i himlingene i underetasjen.
Sparklede og malte plater i himlingene i 1 etg og på loftet.
Peisovn i stuen i 1 etg
Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom hovedetasjen og loftet.
Malte vanger, malte trinn, malt rekkverk.
Dørene i 1 etg og på loftet har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.
Fyllingsdører i underetasjen.

VÅTROM Gå til side

Badet i underetasjen har fliser på gulvet og på veggene
Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys over servanten.
Dusjkabinett.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra badet

Badet i 1 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og dobbel heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten
Dusjnisje med glassdører. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Elektrisk håndkletørker.
Sentralavtrekk fra badet

Vaskerommet i 1 etg har flislagt gulv, malt glassfiberstrie på veggene.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Sentralavtrekk fra vaskerommet.

Badet på loftet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Badekar med karkantarmatur.
Vegghengt wc
Sentralavtrekk fra badet

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Stue / kjøkken med åpen løsning i begge leilighetene.

Kjøkkeninnredningen i underetasjen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Plass for komfyr oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Avtrekksvifte over koketoppen

Kjøkkeninnredningen i 1 etasje har malte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt induksjonskoketopp.
Overskap med glassdører og lys.
Integrert stekeovn, kjøl / fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Kjøkken - øy med spiseplass og plass for eget spisebord.
Takmontert avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber
Stoppekraner for vann i bod / teknisk rom i underetasjen.
Avløpsrør av plast.
Sentralavtrekk fra bad og vaskerom i hoveddelen.
Mekanisk avtrekk fra bad og naturlig ventilasjon med veggventiler i utleiedelen.
Luft til luft varmepumper i stuen i 1 etg og i gangen på loftet.
To varmtvannstanker hhv 120 og 200 liter i bod / teknisk rom
Skjult elektrisk anlegg.
To sikringsskap med automatsikringer, separate målere og jordfeilbrytere.
Varmekabler i gulv i våtrom.
Innfelte downlights i himlingen i kjøkken - delen av stue / kjøkken og i badet på hovedetasjen.
Innfelte downlights i takutstikket over verandaen mot sør, og over inngangspartiet.
Opplegg for telefon og fiberoptisk internettlinje
Røykvarslere og håndslukkere

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	316 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	279 m²
Totalpris	7 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

På loftet er to soverom slått sammen til ett stort soverom.
Ett soverom er utvidet inn i opprinnelig bod / kott.
Loftstuen er avdelt / ombygd til soverom.
Forholdet med utvidelse av soverom inn i inntegnet bod på loftet vil normalt være søknadspliktig, da det omfatter bruksendring fra bod til boligrom.

Hagestuen fremstår på tegningen som åpen og uten vinduer.
Det er montert både vinduer og foldedør i hagestuen.

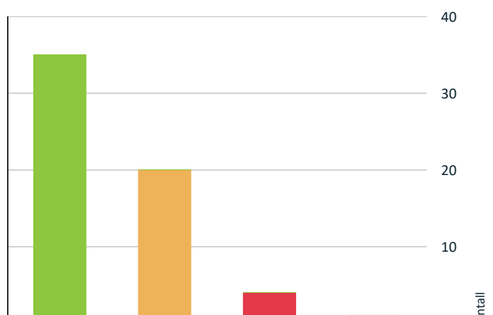
Boden under verandaen mot vest er større enn på tegningen.
Boden er inntegnet under bakre del av verandaen, men veggen mot sør er trukket et stykke lenger frem.
Utvidelsen endrer ikke utnyttelsen av tomten, da boden i sin helhet ligger under veranda, men det utvidede arealet er trolig likevel søknadspliktig.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

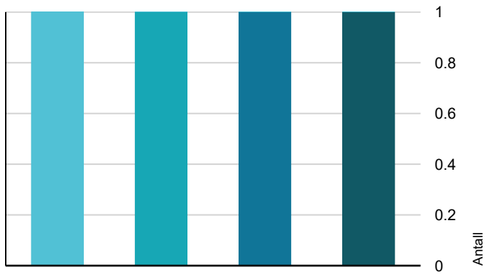
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Taktekking hagestue** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer sokkelleilighet** Gå til side
- **Utvendig > Verandadører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1997

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Tilbygg / modernisering		
2005	Tilbygg	Oppført hagestue over del av veranda / terrasse. Omtrentlig årstall, ferdigattesten er utstedt senere.
2008	Ombygging	Endret planløsningen på loftet. Slått sammen to soverom, utvidet ett soverom inn i tidligere bod, bygd om loftstuen til soverom
2010	Modernisering	Fornyet badet i 1 etasje
2014	Modernisering	Malt den innvendige trappen
2014	Modernisering	Fornyet alle overflatene i 1 etasje unntatt bad og vaskerom. Montert nytt kjøkken inkl hvitevarer.
2017	Modernisering	Montert ny vedovn
2018	Modernisering	Montert nytt dusjhjørne og nytt servantskap, på badet i 1 etasje
2019	Modernisering	Byttet verandadøren mot vest
2020	Modernisering	Fornyet badene i utleiedelen og på loftet
2021	Modernisering	Lagt nye laminatgulv i utleiedelen og på loftet. Malt innvendige overflater. 2020 / 2021
2022	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe på loftet
2024	Modernisering	Byttet begge varmtvannstankene

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Opplektet tekking av dobbeltkrum betongstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera

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

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

Taktekkingen er ca 29 år gammel.
Tekkingen har en del gjenværende levetid, normal levetid er ca 30 - 50 år.


Taket er tekket med betongstein


Taket er tekket med betongstein


Taket er tekket med betongstein

TG 2 Taktekking hagestue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Taket over hagestuen er tekket med betongstein.
Fra ca 2005, som er årstall for byggemelding.
Besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er satt på bakgrunn av byggemeldingen.

Vurdering av avvik:
• Overgangen mellom taket på hagestuen og ytterveggen på huset er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen gir forhøyet risiko for lekkasje mellom tak over tilbygg, og tilstøtende yttervegg.

Beslaget mellom taktekkingen på hagestuen og ytterveggen på huset er ført opp utenpå bordkledningen.
Det er ikke synlige konsekvenser, men dette kan føre til utettheter og lekkasje i overgangen mellom tak og vegg.
Dersom utettheter skulle oppstå, bør beslagsløsningen omarbeides.


Taket på hagestuen er tekket med betongstein.


Beslaget er ført opp utenpå bordkledningen

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Vindskier av tre med gavlstein.
Fast monterte stigetrinn til pipen.
Takvannet ledes til rør i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det er ikke snøfangere langs takfoten.
Takvinkelen er større enn 27 grader, her ville det vært krav om snøfangere i dag.
Når taket skal legges om må det monteres snøfangere.


Takvannet ledes til rør i grunnen


Pipetrekk av metall


Fast monterte stigetrinn til pipen

Tilstandsrapport



Luftehatt



Mindre råteskader på kledningen ved sammenføyning på karnapp





Det er ikke synlig gnagersikring / "musebånd" bak bordkledningen

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltak av perfabrikkerte loftstakstoler.
Undertak av sutaksplater / impregnerte trefiberplater
Delvis isolert skråtak, raftekott ved takfoten og et lite kryploft uten tilkomst over midten av huset.
Fra raftekott er det påvist luftespalte med luftepapp mellom isolasjon og undertak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Det er ikke synlig gnagersikring bak bordkledningen.
Dette kan medføre forhøyet risiko for at gnagere kan komme seg inn i huset.

Det er påvist mindre råteskader ved enden av enkelte kledningsbord, ved sammenføyninger ved karnapp på fasade sør.
lokal utbedring bør påregnes, enkeltbord bør byttes.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmer av tre og to lag isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er påvist begynnende råteskader på karmer på minst to, kanskje tre vinduer.
På enkelte vinduer, loft mot sør og vest, er bunnkarmen dekket med et tilpasset beslag.
Dette ser ut til å være gjort for å dekke over slitte karmer og forlenge levetiden på slitte vinduer.
Tilstanden til treverket under beslagene er ikke kontrollert.

Minst to, kanskje tre vinduer bør byttes i løpet av forholdsvis kort tid.
Det må her tas forbehold om tilstanden til treverket under beslag på bunnkarmer, vinduer på loft mot vest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



vindu loft sør. Begynnende råteskade er synlig nede til venstre.
Bunnkarmen på vinduet er dekket med et beslag, trolig montert for å dekke over slitasje eller råte.



Vindu 2 loft sør. Indikasjon på begynnende fukt / råteskade, men i bedre stand enn vindu 1. Også dette vinduet har et beslag over bunnkarmen.



Vinduer med karmer av tre og isolerglass



Råteskade ved hjørnet på et vindu i fasade sør, 1 etg

TG 1 Vinduer hagestue

Beskrivelse

Vinduene i hagestuen har karmer av pvc og to lag isolerglass.
Ett vindu mot øst, ved siden av døren, har enkelt glass.



Vinduer med karmer av pvc i hagestuen

TG 2 Vinduer sokkelleilighet

Beskrivelse

Vinduene har karmer av tre og to lag isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

Det er spor etter kondensering langs nedre kant av vindusrammene i utleiedelen.
Sverte og stedvis løs maling.
Vindusrammene står foran innvendig vask, skraping og maling.

Kondensering på glassruter indikerer høy luftfuktighet, oftest grunnet utilstrekkelig ventilasjon.
Dersom et vindu står mye åpent i luftestilling kan også dette føre til kondens på glassruten.

Tilstandsrapport



Sverte på vindusramme etter kondensering på glassruten



Sverte på vindusramme etter kondensering på glassruten



Sverte på vindusramme etter kondensering på glassruten

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren og ytterdøren til utleiedelen har karmer av tre og malte dørblad med vindusfelt.
Døren til teknisk rom har karmer av tre og tett, panelt dørblad.
Plassbygde dører til boden under verandaen, og som bakdør til hagestuen.







Dør til teknisk rom



Dør til bod under veranda

TG 2 Verandadører

Beskrivelse

Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Verandadør sør fra byggeåret, verandadør vest fra 2019.
Foldedør med karmer av pvc, vindusfelt med isolerglass, i fronten av hagestuen

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er saget hull og montert en katteluke i dørbladet på verandadøren mot vest

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Nedre del av dørbladene på verandadøren mot sør er slitt, treverket har begynnende oppsprekking.
Døren står foran vask og maling.

Det er saget hull og montert en katteluke i dørbladet på verandadøren mot vest.
Dette gir nedsatt tetthet og isolasjonsevne. Om katteluken skal fjernes, må dørbladet byttes.





Nedre del av dørbladet på verandadør sør har noe slitasje



Fra 2019



Foldedør mot hagestuen

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av trykkimpregnert trevirke.
Rekkverk av tre.
Terrasse av betong som tak over en bod mot vest. Flislagt dekke, rekkverk av tre.
Terrassen er bygd sammen med verandaen mot sør, og har terrengkontakt mot nord / vest.
En mindre terrasse av trekonstruksjoner er anlagt på et lavere nivå mot vest.
Trapp av tre mellom nivåene, og til terrenget nedenfor.
Det er oppført en hagestue på bakre del av terrassen med dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Terrassen av betong har betongdekke som eneste tekking. Det er etablert en utvendig bod under dekket.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Et betongdekke uten tekking utgjør risiko for lekkasje. Betongdekket synes å være vanntett, men om det oppstår sprekker i betongen kan dette medføre utettheter.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Rekkverket rundt veranda / terrasse foran 1 etg er oppført iht regelverk fra byggeåret og er for lavt iht dagens regelverk. Målt til mellom 90 og 95 cm.
Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 100 cm. Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyder til nytt regelverk.

Terrassen som ligger på et lavere nivå mot vest har ikke rekkverk.
Høyden til terrenget under er større enn 50 cm, her er det krav om rekkverk, dette bør oppføres.

Betongdekket som danner tak over den utvendige boden har ikke tekking utover selve betongdekket.
Dette gir forhøyet risiko for lekkasje, eksempelvis om det skulle oppstå sprekker i dekket.
Konsekvensen av en evt lekkasje er begrenset, det er en utvendig bod under dekket.

Tilstandsrapport



Terrasse av tre mot vest har ikke rekkverk

Utvendige trapper

Beskrivelse

Rette, åpne trapper av tre fra terrenget til terrasse vest og fra terrasse vest til veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke rekkverk langs de utvendige trappene.



Trapp av tre mellom terrasse og veranda



Trapp av tre fra hagen til terrassen

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulvene.
Gulv fra 2014 i 1 etg. Gulv fra 2020 / 2021 i underetasjen og på loftet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet på veggene.
Malte trefiberplater i himlingene i underetasjen.
Sparklede og malte plater i himlingene i 1 etg og på loftet.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Eier opplyser at det er kloremerker fra en katt på vegger to steder i hovedetasjen.
Merkene er i dag dekket med "klorematter".



Montert "klorematte" for katt over kloremerker på tapeten i gangen



Montert "klorematte" for katt over kloremerker på tapeten på stuen

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt grovplate mot grunnen i underetasjen.
Flytende gulv med sponplater på eps isolasjon.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Lyd- og brannbegrensende etasjeskille over utleiedelen iht eldre byggeregler (1987)

Radon

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.
Det er ikke radonsperre mot grunnen under huset og det er ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er ikke radonsperre mot grunnen under huset, og det er ikke gjennomført radonmålinger.
Det er i dag krav om radonmålinger i utleiedel i egen bolig.
Radonmåling bør utføres.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er pusset og malt inne i huset.
Peisovn fra 2017 i stuen i 1 etg
Sotluken er plassert i underetasjen

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke ubrennbar plate på gulvet under sotluken.
Dette kan medføre at glør lander på gulvet og skade dette, ved tømming av sot.



Sotluke i underetasjen



Peisovn i stuen i 1 etg

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

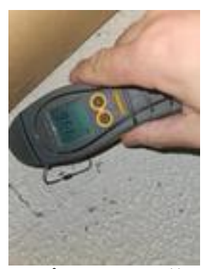
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har flytende gulv på eps isolasjon.
Fremforede og platekledde vegger under terrenget på kjøkken og bad, øvrige vegger mot terrenget har synlig mur.
Veggen på kjøkkenet har innredning, hulltaking er ikke mulig/ krever demontering.
Hulltaking på bad er ikke aktuelt.
Det ble derfor foretatt søk med fuktindikator på bar murvegg, i teknisk rom, uten unormale utslag.



Fuktsøk på murvegg under terenget, helt nede ved gulvet. Indikatoren viser her 182 enheter på en skala fra 0 til 999



Referansesøk høyere oppe på samme vegg. Indikatoren viser her 136 enheter på en skala fra 0 til 999

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom hovedetasjen og loftet.
Malte vanger, malte trinn, malt rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er ikke håndrekke på veggen langs trappen.
Dette ville vært et krav i dag.


Innvendig trapp av tre mellom hovedetasjen og loftet


Litt bruksmerker på trinnene

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Dørene i 1 etg og på loftet har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.
Fyllingsdører i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
• Lokal utbedring må påregnes.

Det er litt striper i overflaten på enkelte karmer og dørblad.
Noe flikkmaling bør påregnes.


Innvendig dør. Litt striper etter fingernegler på dørbladet, bak håndtaket

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eierne skriver i egenerklæringen at de så "sølvkre" på det ene badet like etter overtagelse av huset.
Etter rengjøring av sluk forsvant insektene.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Eier opplyser at insektene forsvant etter at de rengjorde sluken
• Eier opplyser at insektene forsvant etter at de rengjorde sluken

Eier opplyser at det har vært observert "sølvkre" på badet i 1 etg omkring 2020.
Dette opphørte etter at sluken ble rengjort, og har ikke vært et problem siden.

VÅTROM

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagt bad fra 2021.
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og DDV fra totalentreprenør, rørlegger Rønnestad as, og "våtromserklæring" fra flislegger Ålesund tømrerservice as
Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker.
Eier har tatt egne bilder underveis i arbeidet.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger en "våtromserklæring" datert 05.01.2021 der utførende foretak beskriver membransystemet som er benyttet og bekrefter at arbeidene er utført iht Tek 17. I tillegg eiers egne bilder som viser smøremembran før flislegging.

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Det foreligger dokumentasjon på produkter og utførelse av tettesjiktet, men ikke tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2025

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.
I tillegg en oppkant under terskelen, ca 30 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tetetsjiktet foran døren ble målt til ca 50 mm.
Det er en flislagt sokkel under dørstokken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier


Oppkant under døren, 30 mm.


Plastsluk med slukmansjett og klemring

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys over servanten.
Dusjkabinett.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier


Avtrekksvifte

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Borret hull fra tilstøtende rom, bod.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (12,9 %)
Dusjkabinettet er plassert i hjørne mot yttervegg under terreng og mot en støttevegg med kjerne av mur.
Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.

Tilstandsrapport



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2010.
Fornyet av tidligere eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller diffusjonssperre.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse
Målt fall til sluk i overkant av 1:100 i dusjsonen. Ca 1:200 og stedvis tilnærmet flatt på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 5 mm.
I tillegg en oppkant med silikonfuge under dørterskelen.

Gulvet i dusjnisjen er på et høyere nivå enn resten av gulvet, flisene i dusjnisjen ser ut til å være lagt over de opprinnelige flisene.
Det er montert en tettelist rundt dusjen.
Nivåforskjellen på gulvet, sammen med tettelisten rundt dusjnisjen, medfører at evt lekkasjevann fra andre deler av rommet ikke kan renne til sluk.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.(tg 2)

Gulvet inne i dusjnisjen ligger på et høyere nivå enn gulvet utenfor.
Dette kan ha vært gjort i ettertid for å bygge opp lokalt fall i dusjen, men dette vites ikke.
Det er montert en tettelist rundt dusjnisjen som er høyere enn dørstokken.
Dette medfører at evt lekkasjevann fra andre deler av badet ikke kan renne til sluk, og i verste fall renne ut av badet.(tg 3)

Badet fungerer med dagens bruk. Dusjnisjen har fall til sluk.
Lokal utbedring vil være vanskelig, særlig grunnet nivåforskjellen i gulvet.
For fullgod utbedring må gulvet støpes på nytt.
Prisestimatet beskriver riving og gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 5 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tettesjiktet i badet er ca16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Sluken er fra byggeåret, ca 29 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.
Gjenværende levetid er derfor vanskelig å fastsette.
Høydeforskjellen mellom slukristen og gulvet foran døren er bare 5 mm.
Denne bør være minst 25 mm.



Plastsluk i gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og dobbel heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten
Dusjnisje med glassdører. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Elektrisk håndkletørker.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er ikke dreneringsåpning i kassen for innebygd toalettsisterne.
Det var ikke krav til dreneringsåpning fra innebygde sisterner i byggeåret.
Det anbefales likevel å etablere system for lekkasjesikring, eksempelvis system for automatisk vannavstenging "Water- guard" eller tilsvarende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har en yttervegg, en vegg mot vaskerom og en vegg mot kjøkken med innredning.
Veggen med døren er smal, bare såvidt bredere enn døren.
Hulltaking var ikke praktisk mulig og ble ikke utført.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Hulltaking var ikke praktisk mulig og ble ikke utført.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1997.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet er av eldre dato og er oppført iht tidligere regelverk.
Grunnet alder er vaskerommets vanntette funksjon i dag usikker.
Vaskerommet fungerer med dagens bruk, der er ikke vanninstallasjoner utover opplegg for vaskemaskin og det søles derfor svært lite vann på gulvet.
Kostnadsestimatet beskriver total fornying.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller diffusjonssperre

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt glassfiberstrie på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 23 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er påvist "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser.
Ikke løse fliser eller sprukne fuger.
Vaskerommet er såpass gammelt at det nærmer seg tid for full fornying.
Det anbefales derfor ikke å gjøre enkeltstående tiltak som utbedring av bom under fliser.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist smøremembran ved sluken, ikke klemt med slukmansjett.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 23 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

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

Plastsluk i gulvet.
Synlig membran av eldre type ved sluken.
Membranen er smurt ned på sluken uten slukmansjett, og er ikke klemt med klemring.
Tettesjiktet er ca 29 år gammelt og har oppnådd sin forventede levetid.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren er ca 2 mm for liten.
Vaskerommet fungerer i dag men nærmer seg tid for total fornying.
Kostnadsestimat for fornying er lagt inn under sjekkpunkt for "generell" og er derfor satt til laveste interval her.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Plastsluk med eldre membransystem på vaskerommet

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra vaskerommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag.(9,3%)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2021.
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og DDV fra totalentreprenør, rørlegger Rønnestad as, og "våtromserklæring" fra flislegger Ålesund tømrerservice as
Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker.
Eier har tatt egne bilder underveis i arbeidet.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger en "våtromserklæring" datert 05.01.2021 der utførende foretak beskriver membransystemet som er benyttet og bekrefter at arbeidene er utført iht Tek 17. I tillegg eiers egne bilder som viser smøremembran før flislegging.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Det foreligger dokumentasjon på produkter og utførelse av tettesjiktet, men ikke tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2025

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er etablert en flislagt oppkant under døren, høyde ca 50 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Gulvet på badet har lite fall til sluk.
Anbefalt fall er minst 1:100. Dette gulvet har fall ca 1:250.
Mindre vannansamlinger kan oppstå på gulvet før vannet renner mot sluk.
Det er i noen grad kompensert for manglende fall ved en sokkel under døren, med høyde 50 mm.
Denne vil hindre at vann renner ut fra badet.
Badet fungerer med dagens bruk, det bades og dusjes i badekar.



LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran døren ble målt til ca 50 mm.
(Oppkant / sokkel under døren)

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Badekar med karkantarmatur.
Vegghengt wc

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill bak badekaret med motstandsmåler uten unormale utslag.(14,8 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

UNDERETASJE UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Plass for komfyr oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Kjøkkenfrontene ble malt i 2020.



Kjøkken utleiedel

UNDERETASJE UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt induksjonskoketopp.
Overskap med glassdører og lys.
Integrert stekeovn, kjøl / fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Kjøkken - øy med spiseplass og plass for eget spisebord.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Det er ikke komfyrvakt eller system for lekkasjesikring på kjøkkenet. Krav om dette ble innført i 2010, og var gjeldende da kjøkkenet ble fornyet i 2014.



Kjøkken hovedetasje

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Takmontert avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber
Stoppekraner for vann i bod / teknisk rom i underetasjen.



Stoppekraner for vann, i bod / teknisk rom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Luftet over tak.
Påvist to stakeluker i bod / teknisk rom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra bad og vaskerom i hoveddelen.
Naturlig ventilasjon med veggventiler i utleiedelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Sokkelleiligheten har veggventiler i alle boligrom og mekanisk avtrekk fra badet.
Dette var normalt i byggeåret.
Der er likevel spor etter kondensering på innsiden av vinduene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilering.
Bruken av leiligheten kan være medvirkende.
Det anbefales å forbedre ventileringen i underetasjen, enten med mer avtrekk eller flere ventiler.

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumper i stuen i 1 etg og i gangen på loftet.
Varmepumpen på loftet er fra 2024, den i stuen har ukjent alder.



Luft til luft varmepumpe i stuen i 1 etg

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe på loftet

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

To varmtvannstanker hhv 120 og 200 liter fra 2024 i bod / teknisk rom

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



To nye varmtvannstanker i teknisk rom

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
To sikringsskap med automatsikringer, separate målere og jordfeilbrytere.
Installasjonsåret er 1997.
Det er gjort utvidelser og endringer i regi av tidligere eier i fbm nytt kjøkken i 1 etg i 2014, og lagt opp ny kurs til boblebad etter at hagestuen ble oppført.
Det er gjort endringer i fbm fornying av bad i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Dagens eier har ikke samsvarserklæringer på endringer og utvidelser utført i regi av tidligere eier.
Det foreligger samsvarserklæringer fra Jansen elektro as på arbeider i fbm nye bad.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, utleiedel



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, hoveddel

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukkere



Røykvarsler

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Håndslukker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.
Fuktsikring med grunnmurplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker på ukjent fundament mot grunnen

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mindre støttemurer av betong og lettklinkerblokker nord for huset

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Lokal utbedring må utføres.

Det er oppsprekking i en liten støttemur av lettklinkerblokker bak huset.
Årsaken antas å være jordtrykk fra fyllingen bak.
Lokal utbedring vil trolig holde en stund, men sprekkene kan komme tilbake.
For fullgod utbedring må muren rives og gjenoppføres.



Sprekker i mur av lettklinker og sprekk i overgang mellom mur av lettklinker og betongmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.
Støpte dekker på terrenget nord for huset.
Støpt trapp på terrenget ved hjørne nordøst og langs del av grunnmuren mot øst.
Støpt dekke langs grunnmuren mot øst.
Singel mellom grunnmur og plen mot sør og vest.



Singel langs grunnmuren mot sør og vest



Støpt dekke mot øst

Tilstandsrapport



Støpt dekke mot nord

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret
Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og oppbevaring

Byggeår **Kommentar**
2003

Standard
Garasjen har normalt god standard

Vedlikehold
Garasjen er normalt godt vedlikeholdt

Beskrivelse
Dobbel garasje.
Oppført med asfaltert dekke innvendig, yttervegger av betong og lettklinkerblokker.
Bindigsverk med bordkledning i fronten og i gavlene.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmer av tre og sporfrest, malt dørblad med glassfelt.
To isolerte stålporter med automatiske portåpnere i fronten.
Tak som saltak av fagverkstakstoler, tekket med dobbeltkrum betongstein.
Innfelte downlights over portene.
Delvis gulv på takstolenes undergurter, som en hems med mulighet for oppbevaring.
Innlagt strøm, lys og stikkontakter.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
279 m²/232 m²

Enebolig: Teknisk rom, 2 Bod, 3 Gang, 2 Stue/kjøkken, 5 Soverom, 3 Bad, Vaskerom, Kott, Hagestue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 7 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 800 000**

Markedsvurdering
Enebolig med garasje og utleiedel.
Fint beliggende i et etablert boligområde på sørsiden av Hessa.
Ca 2 km til dagligvarebutikken i Skarbøvika, ca 5 km til Ålesund sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, barnehage og barneskole.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter med Hessafjorden, Tueneset og Sukkertoppen like ved.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Naustvegen 34A ,6006 ÅLESUND 153 m²	2016	4 sov	29-04-2026	6 990 000	**7 000 000**		7 000 000	**44 872**
2	Skusetmarka 24 ,6006 ÅLESUND 146 m²	2012	3 sov	16-04-2026	6 200 000	**6 100 000**		6 100 000	**41 781**
3	Øvre Tangskjærvegen 10A ,6006 ÅLESUND 210 m²	2011	5 sov	24-08-2023	7 500 000	**7 600 000**		7 600 000	**36 190**
4	Richard Eidsvigs veg 18 ,6006 ÅLESUND 186 m²	1984	3 sov	03-12-2025	5 300 000	**6 350 000**		6 350 000	**32 234**
5	Richard Eidsvigs veg 25 ,6006 ÅLESUND 201 m²	2000	5 sov	14-09-2020	5 250 000	**5 675 000**		5 675 000	**28 234**
6	Hessavegen 50 ,6006 ÅLESUND 157 m²	1970	3 sov	18-06-2024	4 350 000	**4 600 000**		4 600 000	**27 879**
7	Niklagarden 6 ,6006 ÅLESUND 175 m²	1976	4 sov	04-11-2025	4 500 000	**4 910 000**		4 910 000	**24 307**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	9 044
Kommunale avgifter	Kr.	34 657
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**55 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**310 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 860 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		25		25	
Underetasje utleiedel	77			77	
1 etasje	94	22		116	64
Loft	61			61	
SUM	**232**	**47**			**64**
SUM BRA	**279**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Teknisk rom, bod under veranda	
Underetasje utleiedel	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, kott under trappen	Hagestue	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Areal for terrasser er samlet under 1 etg.
Den lavere terrassen mot vest ligger i høyde mellom undertg og 1 etg, og utgjør ca 27 m² av det oppgitte arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På loftet er to soverom slått sammen til ett stort soverom.
Ett soverom er utvidet inn i opprinnelig bod / kott.
Loftstuen er avdelt / ombygd til soverom.
Forholdet med utvidelse av soverom inn i inntegnet bod på loftet vil normalt være søknadspliktig, da det omfatter bruksendring fra bod til boligrom.

Hagestuen fremstår på tegningen som åpen og uten vinduer.
Det er montert både vinduer og foldedør i hagestuen.

Boden under verandaen mot vest er større enn på tegningen.
Boden er inntegnet under bakre del av verandaen, men veggen mot sør er trukket et stykke lenger frem.
Utvidelsen endrer ikke utnyttelsen av tomten, da boden i sin helhet ligger under veranda, men det utvidede arealet er trolig likevel søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert ny varmepumpe på loftet, 2022, Ålesund klima
Montert nye varmtvannstanker, 2024, Dolmen og sønner as

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg et loft, uten målbart areal, med mulighet for oppbevaring

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på sørsiden av Hessa.
Ca 2 km til dagligvarebutikken i Skarbøvika, ca 5 km til Ålesund sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, barnehage og barneskole.
Fine tur- og rekreasjonsmuligheter med Hessafjorden, Tueneset og Sukkertoppen like ved

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i "Reguleringsplan for Hessa sør" fra 1985.

Om tomten

Skrånende, sørvendt tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser foran garasjen mot nord.
Støttemur langs veien mot nord.
Terrassert skråning med støttemur, beplantet skråning og hekk mot veien mot sør.
Støpte dekker og støpte trapper på terrenget langs huset mot nord og øst.
Terrasse og hagestue mot vest.
Øvrige areal er beplantet med gressplen, busker og trær.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Ruben Pedersen Barstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	118	636		0	827.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skusetmarka 3

Hjemmelshaver

Barstad Ruben Pedersen, Hersvik Vivian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.05.1985		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.01.1996	Bolig	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.07.2020	Garasje	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.06.2020	Hagestue	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.05.2005	Haestue	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2000	Garasje. Ikke datert, dato fra kommunens stempel.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	
2	31.07.2026	
3	31.07.2026	
4	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skusetmarka 3 , 6006 ÅLESUND
Gnr 118 - Bnr 636
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Skusetmarka 3, 6006 ÅLESUND **20 Jul 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skusetmarka 3	Skusetmarka 3	

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?

Juli 2020

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.

Hele eierforholdet

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 23448775

Informasjon om selger

Selger

Barstad, Ruben Pedersen

Selger

Hersvik, Vivian

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad i overetasje og i utleiedel renovert ved overtakelse av boligen i 2020.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arthur Rønnestad eftf. AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet varmtvannsberedere til hovedenhet og utleiedel

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dolmen og sønner AS

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

Beskriv feilen og omfanget
Kom vann inn igjennom skille rundt terassedør på sørsiden, ved uvær. Lekkasjen ble lokalisert og er utbedret.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Lekkasje fra vask i kjøkken i hovedetasje, rant ned i taket på gang til kjellerleilighet. Forsikringssak, og ble utbedret av Frantzvåg snekkerservice.

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert ny varmepumpe, til 2 etasje i boligen.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ålesund Klima

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Var observert sølvkre på bad i hovedetasje, dette har ikke vært observert de siste årene etter rensing av sluk.

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 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ 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

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 17000991

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Frank Mansfield
Skusetmarka 3

6006 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/05/2048-2/ 118/636	09.06.2005

GNR.118 BNR.636 - MELDING OM TILTAK

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om tiltak" mottatt 23.05.05, angående bygging av tak over terrasse på ovennevnte eiendom.

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

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

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

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet mht. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Ferdigmeldingsskjema

Postadresse: Rådhuset, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11** Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200 Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE

Frank Artur Mansfield
Skusetmarka 3

6006 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Klaudia Karolina Krol
Tlf. 70 16 26 25

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/15251-2 20/74068	L42 118/636	23.07.2020

Gbnr. 118/636 - Bekreftelse - Skusetmarka 3 - Enebolig

Tiltak:	Enebolig	
Byggested:	Gbnr: 118/636	Skusetmarka 3
Tiltakshaver:	Frank Artur Mansfield	
Bygningsnr.:	19973573	

Vi viser til din søknad om ferdigattest mottatt 22.06.2020.
Vi bekrefter at enebolig på gbnr.118/636 er et lovlig oppført byggetiltak.
Rammetillatelse datert: 21.04.1996.
Igangsettingstillatelse datert: 21.05.1996 (reg. i matrikkel 27.6.1996).

I henhold til SAK10 §8-1. Ferdigstillelse av tiltak:
«Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl. § 21-10 femte ledd».
I henhold til plan- og bygningsloven §21-10. Sluttkontroll og ferdigattest:
«Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
(...) **Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998**».

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 20/15251» og gbnr. 118/636.
Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/
Dokument fra før 2020 finner du her https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/

Med helsing
Klaudia Karolina Krol
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00
Besøksadresse: www.alesund.kommune.no
Nytt organisasjonsnummer: 920.415.288

ÅLESUND KOMMUNE

Frank Artur Mansfield
Skusetmarka 3

6006 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Klaudia Karolina Krol
Tlf. 70 16 26 25

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/15249-2 20/65394	L42 118/636	26.06.2020

Gbnr. 118/636 - Ferdigattest - Skusetmarka 3 - Tak over terrasse/Hagestue

Tiltak:	Tak over terrasse/Hagestue
Byggested:	Gbnr. 118 / 636 Skusetmarka 3
Tiltakshaver:	Frank Artur Mansfield, Mai Britt Helland Mansfield
Søknad komplett:	23.06.2020
Byggetillatelse:	Melding om tiltak, datert 09.06.2005
Bygningsnummer:	Tak over terrasse på hus nr. 19973573

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

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

Med helsing
Klaudia Karolina Krol
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:
www.alesund.kommune.no

Nytt organisasjonsnummer:
920.415.288

ÅLESUND KOMMUNE

Mai Britt Helland Mansfield
Skusetmarka 3

6006 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Klaudia Karolina Krol
Tlf. 70 16 26 25

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/15248-3 20/65314	L42 118/636	01.07.2020

Gbnr. 118/636 - Ferdigattest - Skusetmarka 3 - Garasje

Tiltak:	Garasje
Byggested:	Gbnr. 118 / 636 Skusetmarka 3
Tiltakshaver:	Mai Britt Helland Mansfield
Ansvarlig søker:	Oscar Larsen AS
Søknad komplett:	23.06.2020
Byggetillatelse:	Saksnr:395, datert 04.05.2000
Bygningsnummer:	19989682

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

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

Med helsing
Klaudia Karolina Krol
avdelingsarkitekt

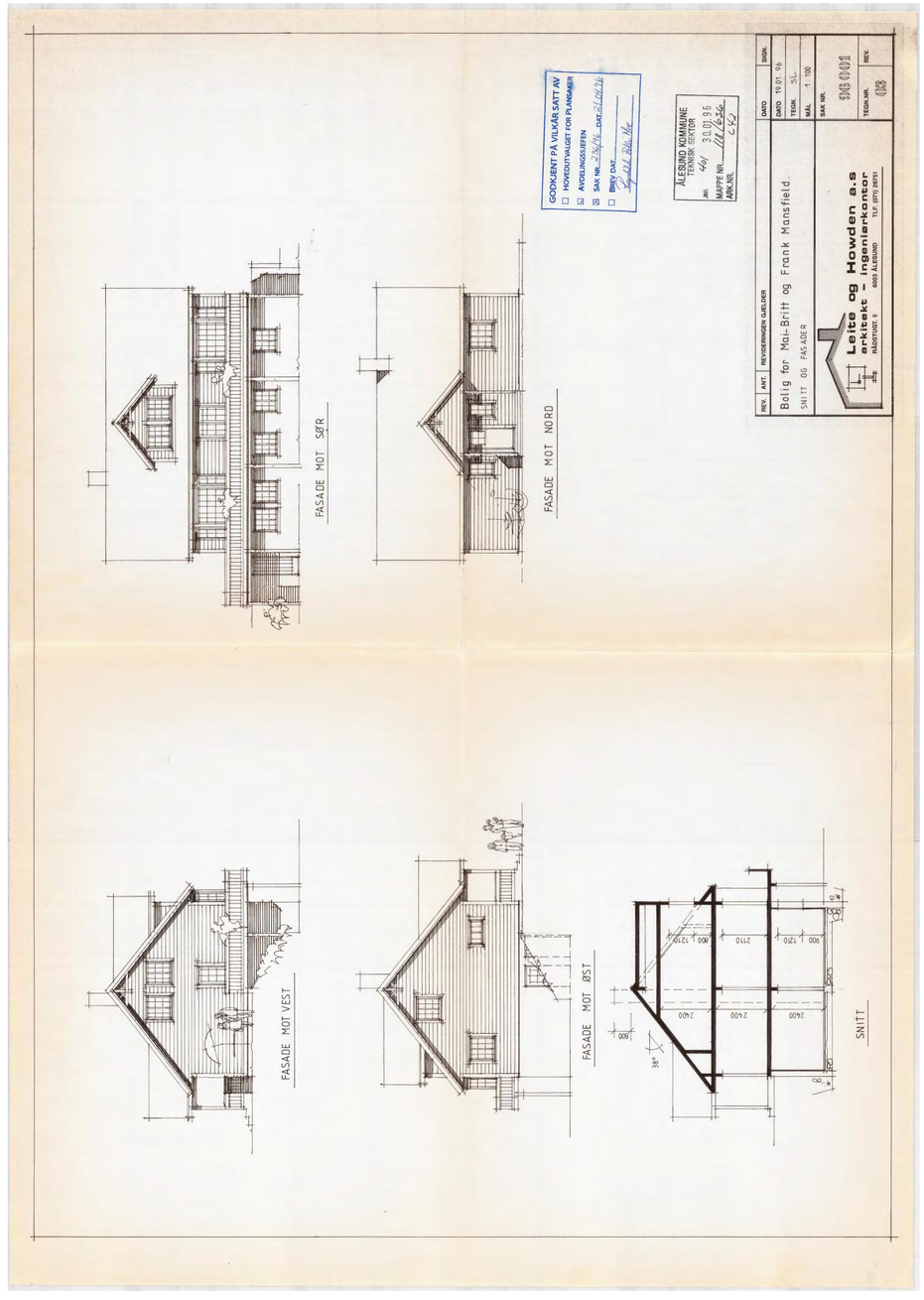
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

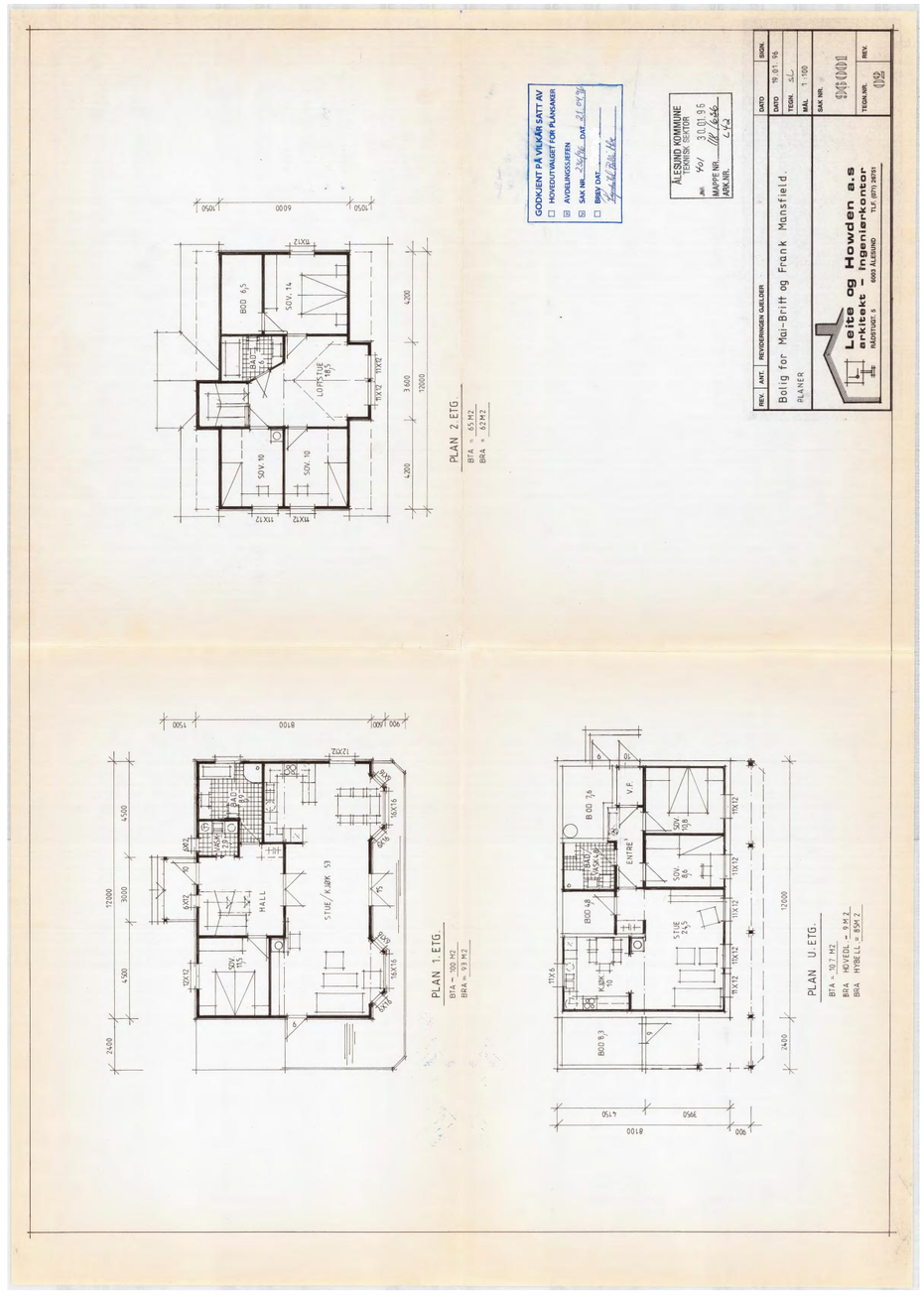
Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no

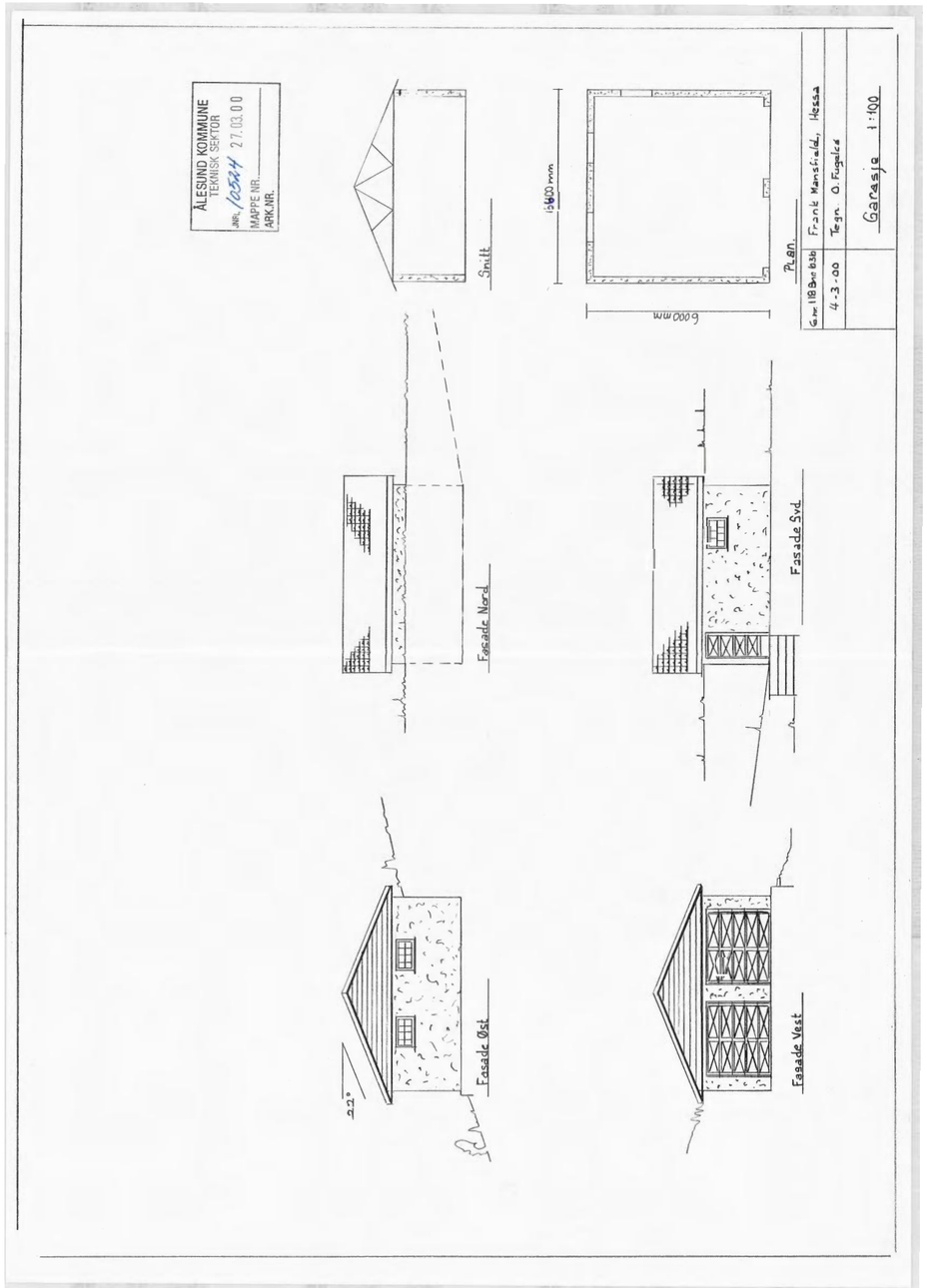
Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:
www.alesund.kommune.no

Nytt organisasjonsnummer:
920.415.288


FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
SNITT
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 23/96 DAT. 21.02.96
☐ BRSV DAT.
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 461 30.01.96
MAPPE NR. 118636
ARK.NR. C42
REV. | ANT. | REVISJONEN GJELDER | DATO | SIGN.
Bolig for Mai-Britt og Frank Mansfield
SNITT OG FASADER
Leite og Howden a.s
arkitekt - ingeniørkontor
RÅDSTUGT. 5 6003 ÅLESUND TLF. (071) 26731
DATO 19.01.96
TEGN. SLC
MÅL. 1:100
SAK NR. 9616001
TEGN.NR. 103
REV.


PLAN 2.ETG
BTA = 65 M2
BRA = 62 M2
PLAN 1.ETG
BTA = 100 M2
BRA = 93 M2
PLAN U.ETG
BTA = 10.7 M2
BRA HOVEDL. = 9 M 2
BRA HYBELL. = 8 M 2
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 23/96 DAT. 21.02.96
☐ BRSV DAT.
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 461 30.01.96
MAPPE NR. 118636
ARK.NR. C42
REV. | ANT. | REVISJONEN GJELDER | DATO | SIGN.
Bolig for Mai-Britt og Frank Mansfield
PLANER
Leite og Howden a.s
arkitekt - ingeniørkontor
RÅDSTUGT. 5 6003 ÅLESUND TLF. (071) 26731
DATO 19.01.96
TEGN. SLC
MÅL. 1:100
SAK NR. 9616001
TEGN.NR. 102
REV.



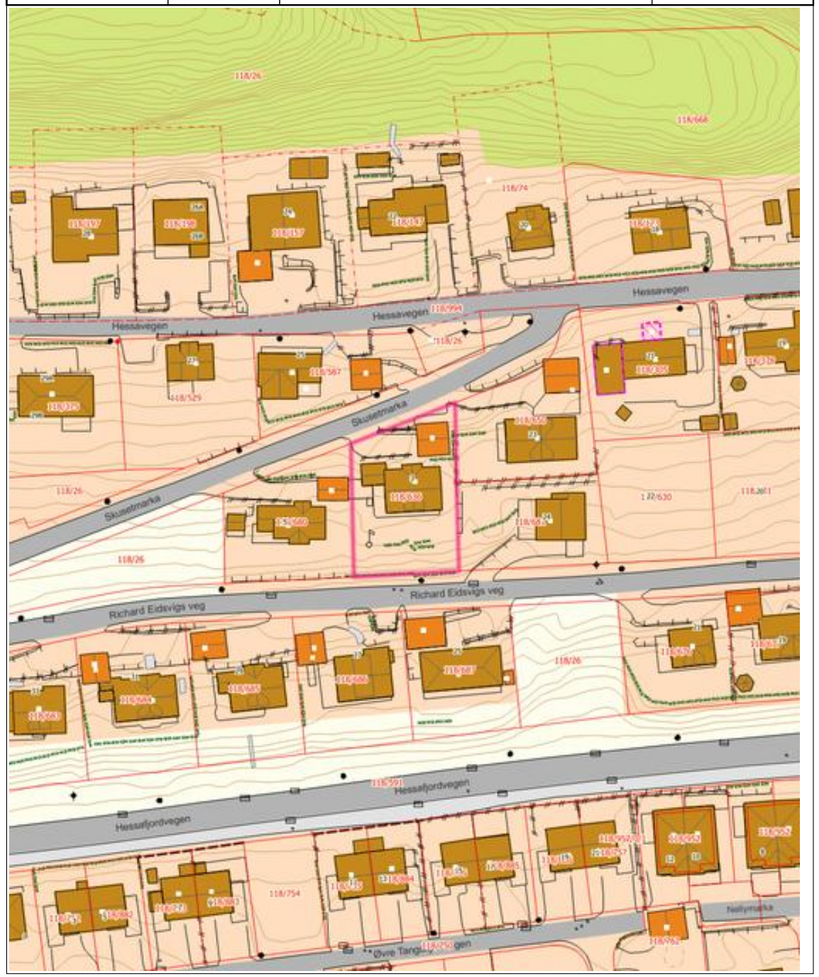
Vedlegg

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 636	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skusetmarka 3 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang
Skjerm	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Bebygd område
Skog	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 636	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Skusetmarka 3 6006 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Skjerm	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Skjerm
Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Skjerm	Byggetiltak Ca. angivelse
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje	Boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde	Park
Felles avkjørsel	Felles lekeareal	Friområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 forsikringsselskapet 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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Skusetmarka 3, 6006 ÅLESUND. Gnr. 118, bnr. 636, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260135
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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