



PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BLINDHEIMSHAUGEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 02.09.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Blindheimshaugen 31, 6012 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 17 BNR 809 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND
GRUNNKRETS MYRLAND

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	37 736
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	371 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
 Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Skytterholmen 116 250 m² 2005 529 m² 4 sov	10.11.2025	14 800 000	14 800 000	0	14 800 000	59 200
2 Naustvikskogen 25 343 m² 2010 1 823 m² 4 sov	19.02.2024	18 000 000	16 300 000	0	16 300 000	47 522
3 Skytterholmen 5 240 m² 2011 1 249 m² 5 sov	20.10.2025	12 500 000	12 200 000	0	12 200 000	50 833
4 Jogardshøgda 2 271 m² 2012 858 m² 5 sov	22.10.2022	13 000 000	12 502 000	0	12 502 000	46 133
5 Holmevatnet 14 338 m² 1986 2 037 m² 5 sov	16.06.2026	9 300 000	8 700 000	0	8 700 000	25 740
6 Øvre Skytterholmen 10 274 m² 1986 810 m² 6 sov	01.10.2025	8 750 000	8 400 000	0	8 400 000	30 657
7 Myrlandsvegen 9 D 263 m² 1984 935 m² 4 sov	29.10.2025	7 800 000	7 525 000	0	7 525 000	28 612

Stor funksienebolig med utleieleilighet og dobbel garasje.

Boligen ligger fint til på meget attraktiv utsiktstomt sentralt på Blindheim, cirka 15 km øst for Ålesund sentrum. Det er kort vei til daglige servicetilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg, busstopp og turterreng.

Tomten er pent opparbeidet med singlet gårds plass, støpt murplating, terrasser, hagestue, plen og beplantning. Fra eiendommen har du storslått utsikt mot sør og vest, samt meget gode solforhold til sent på kveld.



Boligen går over tre plan og holder høy standard på innredninger og overflater. Den har en sokkelleilighet som inneholder: entré, gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken. Hoveddelen består av garasje, hall, stue/kjøkken, spisestue, kontor, gang, garderobe, vaskerom, bad, 2 soverom. Andre etasje består av gang, 1 soverom, bad og walk-in garderobe.

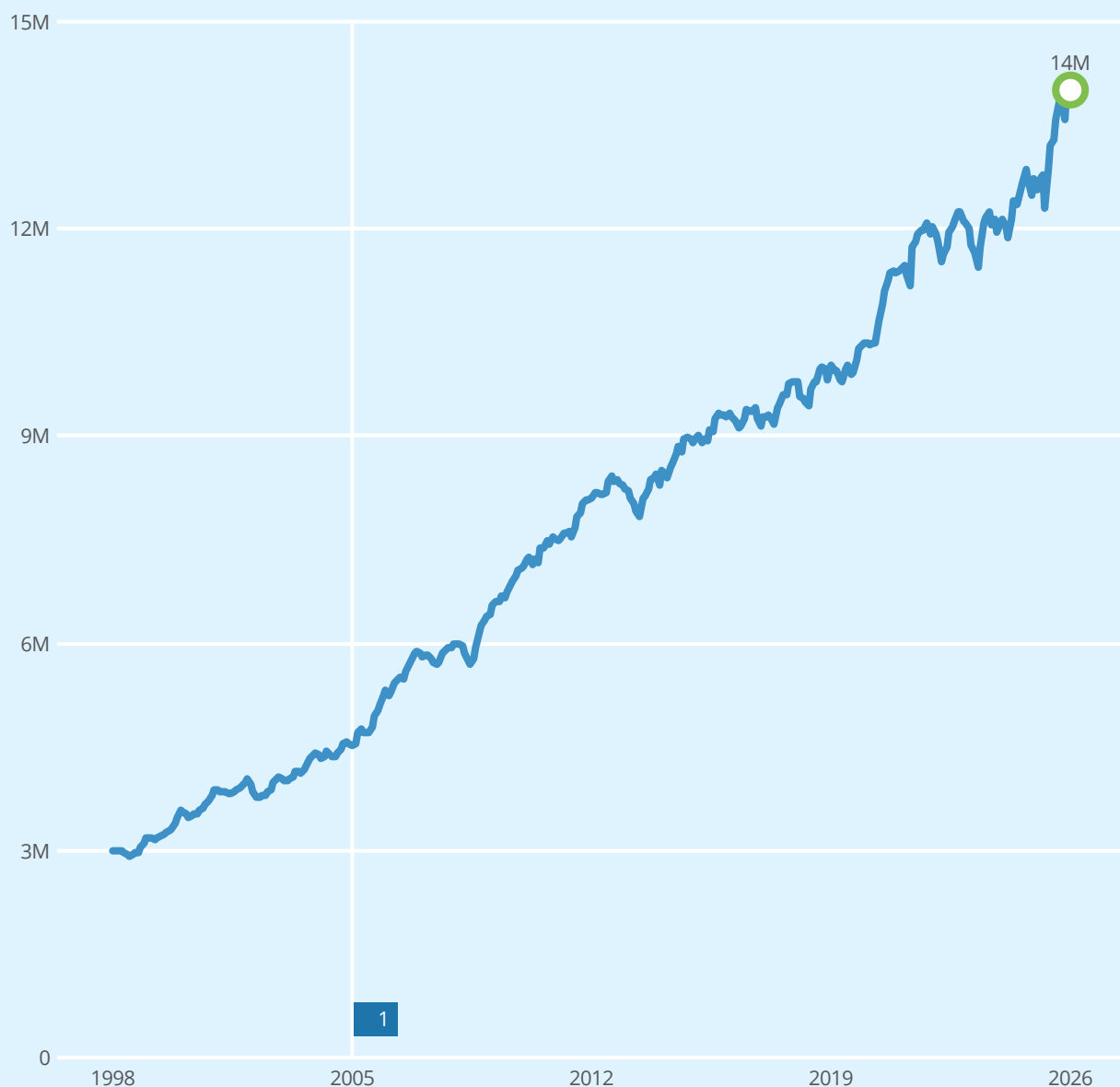
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
11.09.2002		11.09.2002	-	580 000	-	580 000	2
04.03.1999		04.03.1999	-	300 000	-	300 000	3

2

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

3

Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



Eneboliger til salgs i MYRLAND grunnkrets nå



Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i MYRLAND grunnkrets siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

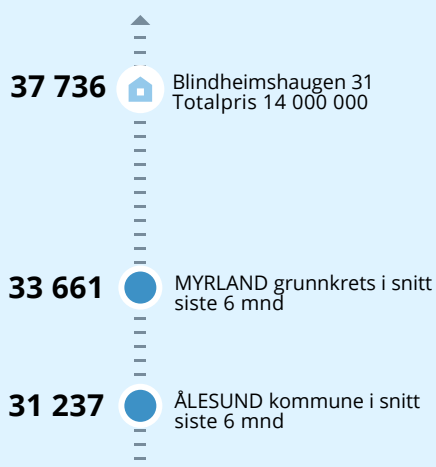


Solgt i snitt
i løpet av

15
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



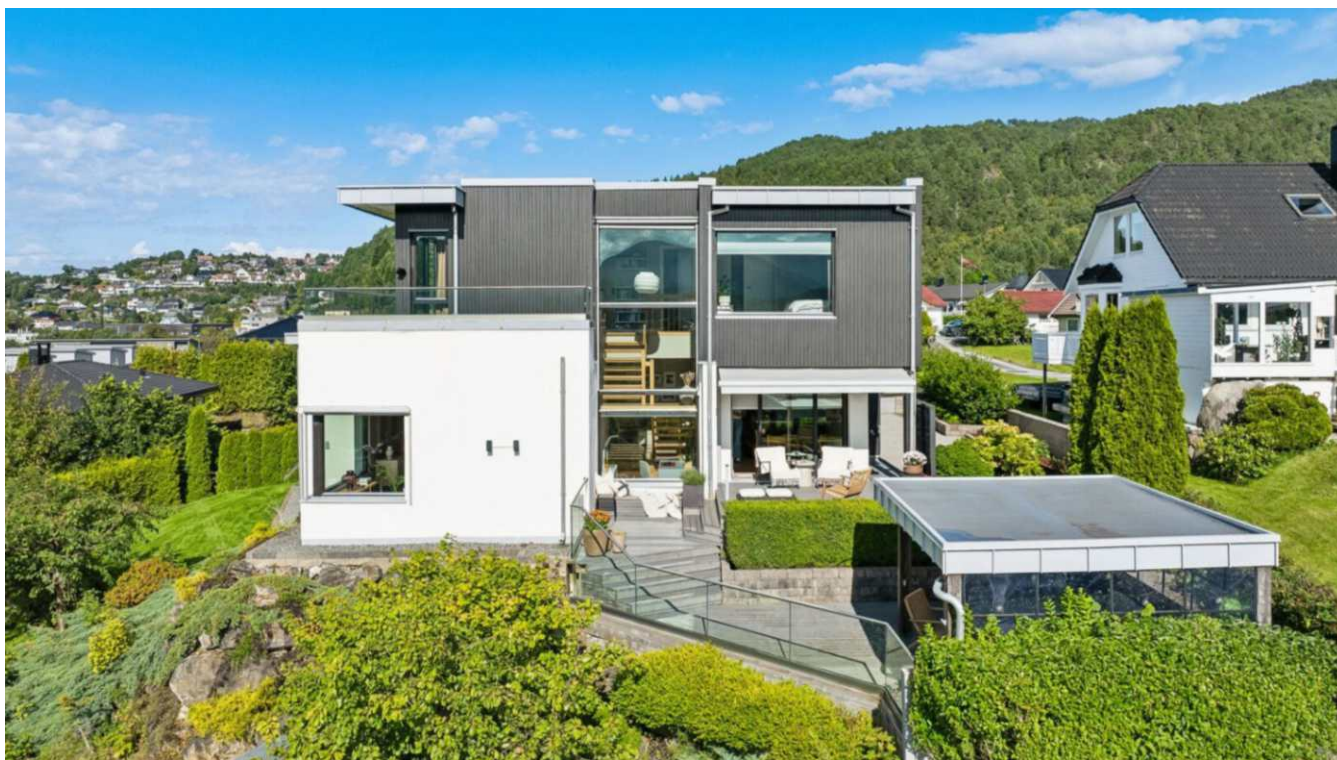
Tilstandsrapport

 Enebolig m/utleiedel
 Blindheimshaugen 31 , 6012 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 gnr. 17, bnr. 809

Markedsverdi

14 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 371 m²



Befaringsdato: 27.08.2026

Rapportdato: 03.09.2026

Oppdragsnr.: 20499-1381

Eiendomsverdi ref nr: SI1849

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik



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.

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

970 32 020



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 fuktspøk.

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 ivarettatt. 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.



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



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

Boligen er en enebolig med utleiedel fra 2006, med gjennomgående relativt høy standard og normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er imidlertid registrert flere forhold med TG2 som krever oppfølging, særlig knyttet til utvendig vedlikehold, våtrommenes alder og usikre restlevetid, samt enkelte tekniske installasjoner.

Tilstand og avvik

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjon og himling i stue, samt opplyst om tidvis vanninntrenging ved skyvebalkongdør. Årsaksforholdene bør kartlegges og nødvendige utbedringer gjennomføres for å begrense risiko for videre fukt- og følgeskader.

Utvendig er det registrert værslitt og stedvis råteskadet kledning, slitte vinduskarmer med forhøyede fuktverdier enkelte steder, samt behov for vedlikehold av ytterdører og beslag/nedløp. Takteking og balkongens tettesjikt er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon.

Alle våtrom er fra 2006 og mangler dokumentasjon på utførelse av membran. Det er registrert avvik ved fall mot sluk, mangelfull høydeforskjell ved sluk/dørterskel og enkelte overflateskader, slik at våtrommene må følges opp og fornyelse må påregnes på sikt.

Ventilasjonsanlegg, varmtvannsberedere og vannbårent varmeanlegg har nådd en alder som medfører usikker restlevetid. Vaskerommet har mangelfullt avtrekk, og fordelerskap for rør-i-rør har ikke tilfredsstillende synlig avrenning ved eventuell lekkasje.

HMS-forhold

Det er registrert lavt rekkverk ved balkong/terrasse, manglende håndløpere ved utvendige og enkelte innvendige trapper, manglende radonmåling og behov for kontroll av elektrisk anlegg utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Det vises eller til rapporten for detaljert informasjon.

Enebolig m/utleiedel - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har PVC-duk, type undertak er ukjent.
Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/metall.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Undertaksplater er av OSB plater.
Ytterveggene er av Isoblokk og pussede fasader. Bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning. Ny pusset mur fasade i 2018.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdører, skyvebalkongdører i malt tre med 2-lags glass og garasjeport i tre.
Balkong på loftet, ca. 14 m². Glassrekkverk og royaldekke.
Eiendommen har utvendige plattinger på terreng med et samlet areal på ca. 150 m², hvor deler er overbygget med paviljong. Deler av plattingene har også nyere glassrekkverk.
Eiendommen har utvendige trapper av tre med royal dekke og mur trapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og fliser. Vannbåren varme i alle gulv utenom loftstue, garderobe og soverom.
Vegger og himling har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong mellom hovedetasje og underetasje. Trebjelkelag mellom hovedetasje og loft. Deler av etasjeskiller mellom hovedetasje og underetasje er også av tre, tilrettelagt for mulighet til å sette inn trapp.
Det er stålppe og vedovn i boligen.
Det er en trapp i heltre mellom hovedetasjen og loftet, samt trinn mellom ulike nivåer.
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad loft
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtrommet er etablert i 2006.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Sjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Hovedetasje › Bad hovedetasje
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtrommet er etablert i 2006.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Sjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Våtrom › Hovedetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtrommet er etablert i 2006.
Veggene og himlingen har malt overflate.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Sjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Det er ingen avtrekk i dette rommet, men i garderoben ved siden av er det to stk.

Våtrom › Underetasje › Bad underetasje
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtrommet er etablert i 2006.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren.
Sjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

Beskrivelse av eiendommen

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon/elektrisk vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Hovedetasje › Kjøkken hovedetasje
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besikket i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon i underetasje.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank til hoveddelen og ca 200 liters varmtvannstank til utleiedelen.
Vannboren varme anlegg (luft-vann).
Det elektriske anlegget har automatsikringer og er fra 2006. El-bil lader.
Brannslukningsapparat og røykvarsler er observert.
Screens (solskjerming) i hovedetasje mot sør og vest.
Terrassemarkise (motorisert) over kjøkkenterrasse.
Skyvedørsgarderober og garderobeløsninger.
Fiber.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Drenerings type er ukjent. Det er observert fuktsikring med topplist.
Grunnmuren er i Isoblokk og betong.
Eiendommen har utvendige forstøtningsmurer av naturstein og betong.
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med en kombinasjon av flate partier inntil grunnmur, drenerende masser inntil grunnmur, samt fall langs og bort fra grunnmur. Ved befaring ble det ikke påvist noen unormale forhold per i dag.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	379 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	379 m ²
Totalpris	14 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 16 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/utleiedel

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

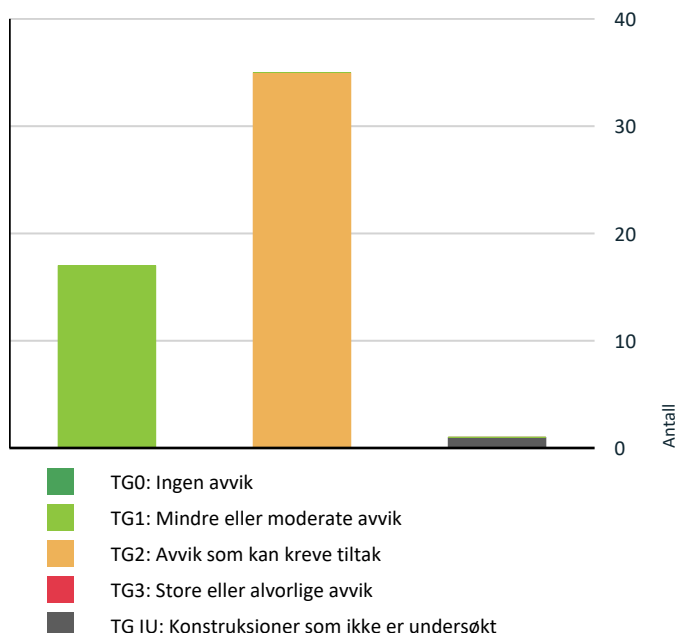
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er dermed ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble oppført i 2006. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 (TG 2) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/utleiedel

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur. Enkelte fester til nedløp mangler skruer.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen på stue i hovedetasjen



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist punktvis skader på pusset overflate ved varmepumpe. Det er påvist noe værslitt kledning og forhøyet fuktnivå i nedkant av kledningen, enkelte steder opp mot 30 vekt%. Det er også påvist punktvis råteskadet kledning.



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket. Det er også målt forhøyet fuktnivå i enkelte vinduer mot bakkenivå.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Det er påvist spor etter vannlekkasje fra skyvebalkongdøren på kjøkkenet. Eier har opplyst at det tidvis kommer inn vann ved en spesiell vindretning. Defekt dørhåndtak på balkongdør på loftet. Ytterdør i hovedetasjen er slitte og har skader i nedkant. Det er påvist løs pakning i karm til skyvebalkongdør i underetasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Vannnett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

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

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Parkett og laminat har en slitasegrad og enkelte skader utover det en kan forvente.

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Det er påvist misfarging og fuktskjolder i himlingen i stuen i hovedetasjen.

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er registrert nivåforskjell mellom rommene/nivåene som er større enn 25 mm. Dette er en del av boligens utforming.

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

I fordelerskapet i hovedetasjen er det påvist at lekkasjevann ikke ledes ut av skapet, noe som kan medføre risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje i vannrør.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på vaskerom i hovedetasjen. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Det er påvist begrenset ventilasjon på stue/kjøkken i underetasjen, da det kun er ventiler i vinduene.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Varmtvannstankene er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er stedvis observert fuktsikring uten topplist.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på alle steder, og det finnes noen flate partier. Dette medfører mulighet for vannansamlinger ved muren.

! Våtrom > Loft > Bad loft > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er montert dør i nærheten av dusjsonen og vindu over badekar, begge deler med materialer som ikke er fuktbestandige. Dette medfører økt risiko for fuktskader på grunn av eksponering for vann og fuktighet i våtsonen.

Det er påvist riss/slitte flisfuger i våtsonen.

! Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist sprekker i fliser.

! Våtrom > Loft > Bad loft > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg 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 døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

! Våtrom > Loft > Bad loft > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken hovedetasje > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er noe slitasje på overflatene i kjøkkeninnredningen.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er risiko for at vannlekkasje på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes direkte til sluk.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg 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 døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist riss/slitte flisfuger.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull tetting rundt avløpsrør til skyllekar.

Det er symptomer på at vanntett sjikt på vegger ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Påstrykningsmembran/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 døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er ikke avtrekk i dette rommet, men det er to avtrekk i garderoben ved siden av. Ventileringen av rommet er avhengig av at skyvedøren til garderoben står delvis åpen.

! **Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! **Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i fliser oppe i hjørnet mot taket.

! **Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist svelling i nedkant av dørlisten.

! **Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg 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 døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist en skade på benkeplaten.

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk/håndløpere på utvendig trapper.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper i trappeløpet mellom nivåene i hovedetasjen, noe som kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIEDEL



Byggeår
2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående relativt høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har PVC-duk, type undertak er ukjent. Det er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur.
- Enkelte fester til nedløp mangler skruer.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktnntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Fester til nedløp bør kompletteres med skruer for å sikre tilstrekkelig feste. Manglende fester kan føre til nedløp løsner, noe som kan medføre vannskader på fasade og grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av OSB plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen på stue i hovedetasjen

Konsekvens/tiltak

- Årsaken til fuktskjoldene bør kartlegges nærmere for å avdekke om det foreligger lekkasje eller kondensproblematikk. Skadet konstruksjon må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling, råte og soppdannelse.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av Isoblokk og pussede fasader. Bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning. Ny pusset mur fasade i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktvis skader på pusset overflate ved varmepumpe.
- Det er påvist noe værslitt kledning og forhøyet fuktnivå i nedkant av kledningen, enkelte steder opp mot 30 vekt%. Det er også påvist punktvis råteskadet kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skadene lokalt.
- Værslitt/råteskadet kledning og forhøyet fuktnivå bør utbedres ved å skifte ut skadet treverk og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råteskader og forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket. Det er også målt forhøyet fuktnivå i enkelte vinduer mot bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas lokalt vedlikehold og utbedring av vinduskarmene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdører, skyvebalkongdører i malt tre med 2-lags glass og garasjeport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spor etter vannlekkasje fra skyvebalkongdøren på kjøkkenet. Eier har opplyst at det tidvis kommer inn vann ved en spesiell vindretning.
- Defekt dørhåndtak på balkongdør på loftet. Ytterdør i hovedetasjen er slitt og har skader i nedkant.
- Det er påvist løs pakning i karm til skyvebalkongdør i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre lekkasjen ved skyvebalkongdøren. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.
 - Dørhåndtaket på balkongdøren bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet. Ytterdøren i hovedetasjen bør utbedres eller eventuelt byttes ut, da skader og slitasje i nedkant kan føre til redusert levetid, dårligere tetthet og økt risiko for fuktskader.
 - Løs pakning i karm til skyvebalkongdør bør festes eller skiftes ut for å sikre god tetting.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong på loftet, ca. 14 m². Glassrekkverk og royaldekke. Rekkverkshøyde målt til 91 cm.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Eiendommen har utvendige plattinger på terreng med et samlet areal på ca. 150 m², hvor deler er overbygget med paviljong. Arealet er ikke nøyaktig oppmålt. Det er både betongplattinger og treplattinger med nyere royal-dekke. Deler av plattingene har også nyere glassrekkverk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har utvendige trapper av tre med royal dekke og mur trapper. Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk/håndløpere på utvendig trapper.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Rekkverk bør monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett, laminat og fliser. Vannbåren varme i alle gulv utenom loftstue, garderobe og soverom (i følge eier). Stedvis noe knirk, men ikke i stor grad.

Vurdering av avvik:

- Parkett og laminat har en slitasjegrad og enkelte skader utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging og fuktskjolder i himlingen i stuen i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser, samt utbedre kondensproblemer knyttet til slukene på balkongen over. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong mellom hovedetasje og underetasje. Trebjelkelag mellom hovedetasje og loft. Deler av etasjeskille mellom hovedetasje og underetasje er også av tre, tilrettelagt for mulighet til å sette inn trapp.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Loft:

- På loftstue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 6 mm gjennom hele rommet.
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje:

- På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På soverom nordvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 14 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: Flere nivå i denne etasjen samt ned til garasjedel.

Underetasje:

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 7 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På soverom nordvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 5 mm gjennom hele rommet.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene/nivåene som er større enn 25 mm. Dette er en del av boligens utforming.

Konsekvens/tiltak

- Nivåforskjellene er en del av boligens opprinnelige utforming, og det er derfor ikke nødvendig med tiltak. Konsekvensen er at det kan oppleves som mindre brukervennlig for enkelte.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn i boligen. Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Pipe vurderes normalt av lokalt feiervesen eller brannvesen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat på betong. Veggene består av isolerte blokker fylt med betong uten utforing. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig. Det er utført overflatemålinger uten at unormale forhold er påvist.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp i heltre mellom hovedetasjen og loftet, samt trinn mellom ulike nivåer. Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper i trappeløpet mellom nivåene i hovedetasjen, noe som kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpene for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen unormale forhold observert eller opplyst av eier.

VÅTROM

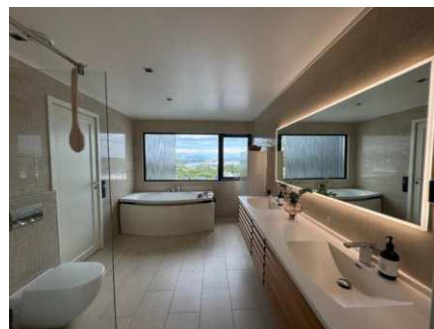
LOFT > BAD LOFT

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD LOFT

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2006, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

LOFT > BAD LOFT

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er montert dør i nærheten av dusjonen og vindu over badekar, begge deler med materialer som ikke er fuktbestandige. Dette medfører økt risiko for fuktskader på grunn av eksponering for vann og fuktighet i våtsonen.
- Det er påvist riss/slitte flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk og overvåk situasjon jevnlig
- Fugene bør utbedres eller skiftes ut ved behov for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid. Riss og slitasje i fuger øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader.

LOFT > BAD LOFT

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med vannbåren varme. Det er 15 mm fall mot sluk fra skyvedør til sluk i dusj, ellers relativt flatt gulv, nedsenket sone i dusj. Hullrom under noen fliser, men er ikke løse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg 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 døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

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.
- 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.



LOFT > BAD LOFT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende 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.

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

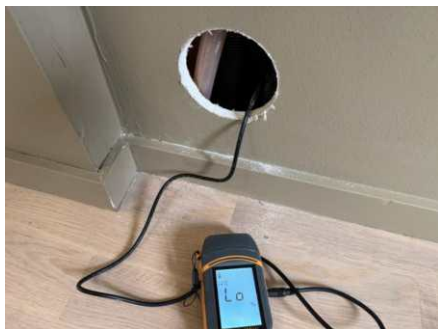
LOFT > BAD LOFT

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i garderoben, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 vektprosent som tilsvarer tørt treverk.



HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2006, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 20 mm i dusjsonen. Dusjsone med nedsenket nivå der dusjvann håndteres greit i dusjsonen. Hullrom under en flis, men er ikke løs.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.
- Det er risiko for at vannlekkasje på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Vannrettet sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørrterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg 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 vannrettet sjikt mot døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

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.
- 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.



HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- 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.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt fordi tilliggende konstruksjoner består av mur. Det er utført overflatemålinger, og det er ikke påvist unormale forhold.

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).



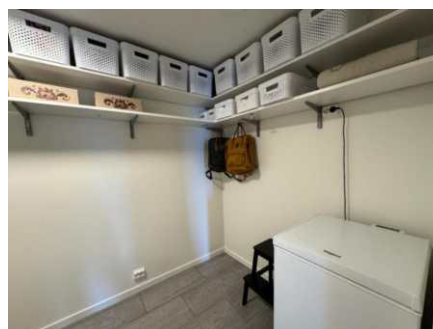
HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2006, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og himlingen har malt overflate.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 5 mm. Hullrom under noen fliser, men er ikke løse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist riss/slitte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Et våtrom 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fugene bør utbedres eller skiftes ut ved behov for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid. Riss og slitasje i fuger øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Synlig vanntett sjikt mangler eller er ukjent på vegger. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull tetting rundt avløpsrør til skyllekar.
- Det er symptomer på at vanntett sjikt på vegger ikke tilfredsstillende dagens forventninger til tettefunksjon.
- Påstrykningsmembran/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 døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull tetting rundt avløpsrør til skyllekar bør utbedres for å hindre lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Forholdet har fungert ved begrenset vannpåkjenning, men tåler ikke større eller langvarig vannbelastning uten økt risiko for fuktskade. Varsom bruk anbefales.
- 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.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen avtrekk i dette rommet, men i garderoben ved siden av er det to stk. Ifølge eier har løsningen fungert fint med åpen dør til garderobe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke avtrekk i dette rommet, men det er to avtrekk i garderoben ved siden av. Ventileringen av rommet er avhengig av at skyvedøren til garderoben står delvis åpen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres eget avtrekk i dette rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Dagens løsning med avhengighet av åpen skyvedør gir økt risiko for dårlig luftkvalitet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 vektprosent som tilsvarer tørt treverk.

Tilstandsrapport

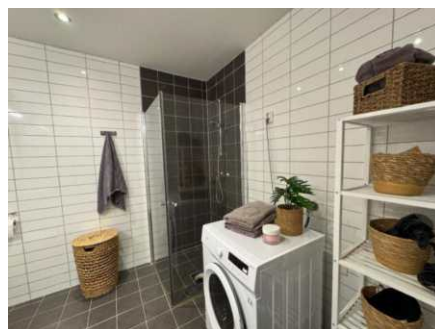


UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2006, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser oppe i hjørnet mot taket.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist svelling i nedkant av dørlisten.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør vurderes utbedring av svellingen i nedkant av dørlisten for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde estetisk standard.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg 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 døråpning (i forhold 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.
- 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.



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon/elektrisk vifte.

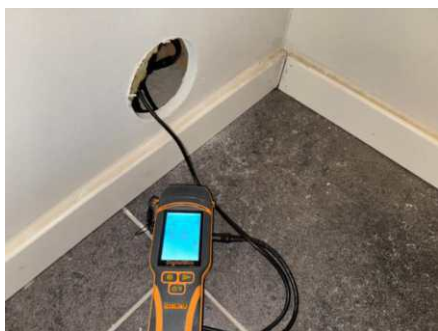
Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 vektprosent som tilsvarer tørt treverk.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN HOVEDETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er noe slitasje på overflatene i kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader bør utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Slitasjen er av kosmetisk karakter og har ingen konstruksjonsmessig konsekvens.



HOVEDETASJE > KJØKKEN HOVEDETASJE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en skade på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbart utbedringstiltak. Skaden er av kosmetisk karakter og har ingen konstruksjonsmessig konsekvens.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- I fordelerskapet i hovedetasjen er det påvist at lekkasjevann ikke ledes ut av skapet, noe som kan medføre risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje i vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning fra fordelerskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes trygt ut av skapet og ikke inn i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende avrenning er økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler ved lekkasje.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Jevnlig skiftet filter og også rengjort kanalnett i 2025 i følge eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på vaskerom i hovedetasjen.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist begrenset ventilasjon på stue/kjøkken i underetasjen, da det kun er ventiler i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det bør etableres flere ventiler eller forbedres ventilasjonsløsning på stue/kjøkken i underetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank til hoveddelen og ca 200 liters varmtvannstank til utleiedelen.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstankene er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannboren varme anlegg (luft-vann). Anlegget er fra byggeåret, med pumpe fra ca. 2011. Ifølge eier har det vært jevnlig tilsyn av fagperson, også i løpet av de siste fem årene. Eier opplyser at sløyfen til garasjen er sprukket i fordelerskapet, og at denne muligens kan repareres. Sløyfen er per i dag ikke tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer og er fra 2006. El-bil lader. Det foreligger dokumentasjon i sikringsskapet og på boligmappa.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler er observert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenerings type er ukjent. Det er observert fuktsikring med topplst.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis observert fuktsikring uten topplst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres topplst der dette mangler for å hindre at fukt trenger inn bak fuktsikringen.
- Konsekvensen av manglende topplst er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader over tid.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i Isoblokk og betong.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har utvendige forstøtningsmurer av naturstein og betong. Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med en kombinasjon av flate partier inntil grunnmur, drenerende masser inntil grunnmur, samt fall langs og bort fra grunnmur. Ved befaring ble det ikke påvist noen unormale forhold per i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på alle steder, og det finnes noen flate partier. Dette medfører mulighet for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen på sikt.

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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk/håndløpere på utvendig trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper i trappeløpet mellom nivåene i hovedetasjen, noe som kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Rekkverk bør monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpene for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2010

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Bod oppført i enkel standard med lettklinkerblokker med utvendig pusset fasade. Bygget har relativt flatt tak med PVC-taktekking og terrassedekke mot grunn. Adkomst via enkel ytterdør i tre.

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
379 m²/371 m²

Enebolig m/utleiedel: Stue m/trapp, 3 Bad, 5 Soverom, Garderobe, Vindfang, Hall, 2 Spisestue, Kjøkken, Stue, Lekerom, Vaskerom, Garasje, 3 Bod, Entré, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 14 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 16 300 000

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

14 500 000

Konklusjon markedsverdi

14 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen har en særegen og attraktiv beliggenhet på Blindheimshaugen, i et etablert, rolig og familievennlig boligområde på Blindheim i Ålesund. Beliggenheten er høytliggende med svært gode solforhold og flott, vid utsikt. Det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud på Blindheim og Moa. Området har også gode turmuligheter, blant annet med stiadkomst mot Høgkubben.

Den romslige tomten har gode kvaliteter som fint opparbeidet oppholdsareal. Eiendommens beliggenhet, tomtestørrelse og øvrige kvaliteter vurderes å bidra positivt til markedsattraktiviteten.

Det foreligger få relevante og direkte sammenlignbare omsetninger i nærområdet og i nyere tid. Registrerte omsetninger i området er benyttet som støtte i verdifastsettelsen, men eiendommene avviker fra vurderingsobjektet med hensyn til blant annet beliggenhet, tomt, type og standard. Markedsverdien er derfor fastsatt etter en samlet skjønnsmessig vurdering av eiendommens kvaliteter, opp mot tilgjengelig markedsgrunnlag.

Det begrensede sammenligningsgrunnlaget medfører noe usikkerhet knyttet til verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Skytterholmen 116 ,6020 ÅLESUND 240 m² 2005 4 sov	09-11-2025	14 800 000	14 800 000		14 800 000	59 200
2 Rindebakken 9 ,6010 ÅLESUND 0 m² 2020 4 sov	24-06-2026	14 500 000	13 700 000		13 700 000	55 020
3 Skytterholmen 5 ,6020 ÅLESUND 220 m² 2011 5 sov	19-10-2025	12 500 000	12 200 000		12 200 000	50 833
4 Naustvikskogen 25 ,6010 ÅLESUND 343 m² 2010 4 sov	18-02-2024	18 000 000	16 300 000		16 300 000	47 522
5 Jogardshøgda 2 ,6012 ÅLESUND 271 m² 2012 5 sov	21-10-2022	13 000 000	12 502 000		12 502 000	46 133
6 Rindehøgda 16 ,6010 ÅLESUND 0 m² 2014 4 sov	07-05-2026	17 500 000	16 800 000		16 800 000	37 168

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt	Kr.	53 780
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/utleiedel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	16 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/utleiedel	Kr.	12 700 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	12 790 000
------------------------------------	------------	-------------------

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.	3 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	16 300 000
--	------------	-------------------

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

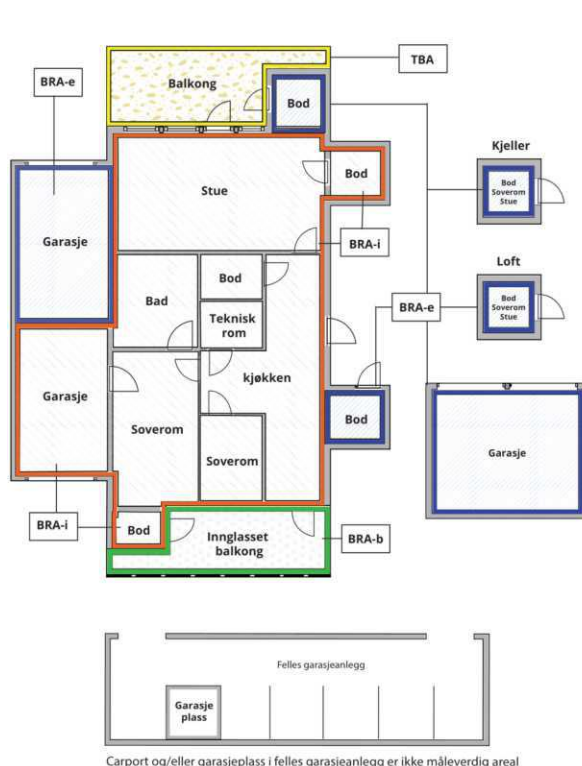
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	59			59	14
Hovedetasje	219			219	
Underetasje	93	8		101	
SUM	371	8			14
SUM BRA	379				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, bad loft, soverom 1, garderobe		
Hovedetasje	Vindfang, hall, spisestue, kjøkken hovedetasje, spisekrok, stue, gang, soverom 2, soverom 3, bad hovedetasje, vaskerom, garasje, bod		
Underetasje	Entré, bad underetasje, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod	Bod/teknisk rom	

Kommentar

I tillegg til balkong på loft har eiendommen utvendige plattinger på terreng på tilsammen ca 150 m² der deler er overbygget med paviljong, ikke oppmålt areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en utforming med flere vinkler og uregelmessige vegger, noe som gjør det vanskelig å måle arealet helt nøyaktig. Oppgitt areal er derfor basert på en omtrentlig beregning og noe avvik bør påregnes.

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						7	7
SUM						7	7
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig areal på ca 7 m2, men med lav himlingshøyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er dermed ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Torgeir Emblem	Kunde
	Anne Grethe Emblem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	809		0	1056.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blindheimshaugen 31

Hjemmelshaver

Emblem Anne Grethe, Emblem Torgeir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en særegen og attraktiv beliggenhet på Blindheimshaugen, i et etablert og familievennlig boligområde på Blindheim i Ålesund. Området ligger høyt, med nærhet til både skole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og turmuligheter, herunder stiadkomst mot Høgkubben.

Den romslige tomten gir gode muligheter for opphold med flere soner, samtidig som beliggenheten byr på svært gode solforhold og flott, vid utsikt. Området fremstår som rolig og trivelig, samtidig som det er kort avstand til servicetilbud og øvrige fasiliteter på Blindheim og Moa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og pumpesystem (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer, plen, støpt platting, trapper og paviljong.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	14.08.2026	Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	31.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	31.08.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	10.09.2026	Korrigert tekst.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260167
Adresse	Blindheimshaugen 31		
Postnr.	6012	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Torgeir Emblem		
Selgers navn	Anne Grethe Emblem		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Bygget i 2006 av selgere

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er pumpekum/avløpskvern på leilighet i u.etg, pumpe tilknyttet off.nett. Hovedplan og loft er knyttet til offentlig nett.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det har vært sporadisk mindre problem med kondens ved innvendig taknedløp i et hjørne av stue, har medført flekker på gips i et begrenset område i hjørne på stua. Takstmann ble gjort oppmerksom på dette ved taksering/befaring.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

T E

A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

En lekkasje på ene feltet på skyvedør på kjøkken, dette har medført noe skade på parkett i dette området. Det er betong og leca under/rundt området. Ingen fare for skade på øvrig bygningsskropp. Takstmann ble gjort oppmerksom på dette ved befaring/taks.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Murene (som er pusset iso-blokk) ble renoveret for 8 år siden. Pusset ned og lagt på ny armeringsduk og 2-lags fiberpuss.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse og faktura - må evnt finnes frem (pakket bort ifbm flytting)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Initialer selger:

T E
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montasje av el-bil lader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura (kan fremskaffes, pakket bort ifbm flytting)

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

T E

A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Av hvem?:

Service på ventilasjonsanlegget (høsten 2025 - litt usikker på om dato er helt eksakt) - Nordisk Ventilasjonsrens AS. Alle kanaler og anlegg ble renset og justert inn.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, kanaler og anlegg ble renset og stilt inn igjen. Filter byttet.

Oljetank**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

U.etg/sokkel er leilighet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Huset er bygget og omsøkt med sokkelleilighet

Skadedyr/Sopp/Mugg**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon**35. Er det foretatt radonmåling?**

Initialer selger:

T E
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Antar megler fremskaffer dette.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Initialer selger:

T E
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐

Nei

☒

Ja

Øvrige kommentarer:

Norgespris på hele huset (inkl leilighet) - ut 2026

Initialer selger:

T E

A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.09.2026

Signert av Torgeir Emblem

Signert av Anne Grethe Emblem

Initialer selger:
T E
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Blindheimshaugen 31, 6012 ÅLESUND

Dato for energimerking

18.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-334327

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

20004673

Gårdsnummer

17

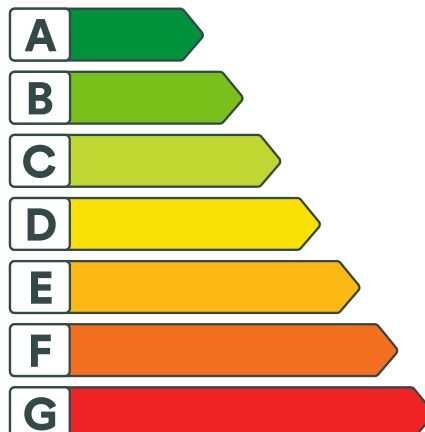
Bruksnummer

809

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

372,0 m²

Oppvarmet bruksareal

349,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

134,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

129,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 114 kWh

Torgeir Emblem
Blindheimshaugen 31
6012 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/17405, 26/123040	L42 17/809	13.10.2026

Gbnr. 17/809 - Ferdigattest - Blindheimshaugen 31 - Boligbygg

Behandling:

Delegert sak nummer: 1414/26	Dato: 13.10.2026
------------------------------	------------------

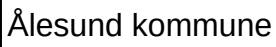
Tiltak:	Boligbygg
Byggested:	Gbnr. 17 / 809 Blindheimshaugen 31
Tiltakshaver:	Torgeir Emblem
Ansvarlig søker:	Judith Musther Siv Ark
Søknad komplett:	01.10.2026
Byggetillatelse:	Delegert vedtak 530/04 datert 04.08.2024
Bygningsnummer:	20004673
Midlertidig brukstillatelse:	03.10.2006

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, jf. SAK10 § 8-1 sjette ledd bokstav b.

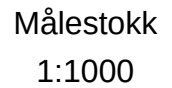
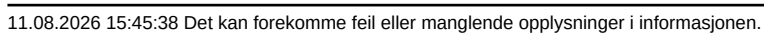
Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Emma Molnes
juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 809	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Blindheimshaugen 31 6012 ÅLESUND			
Annen info:				



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant
 Elv	Eiendomsteig	 Lekeplass
 Bebygd område	 Skog	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



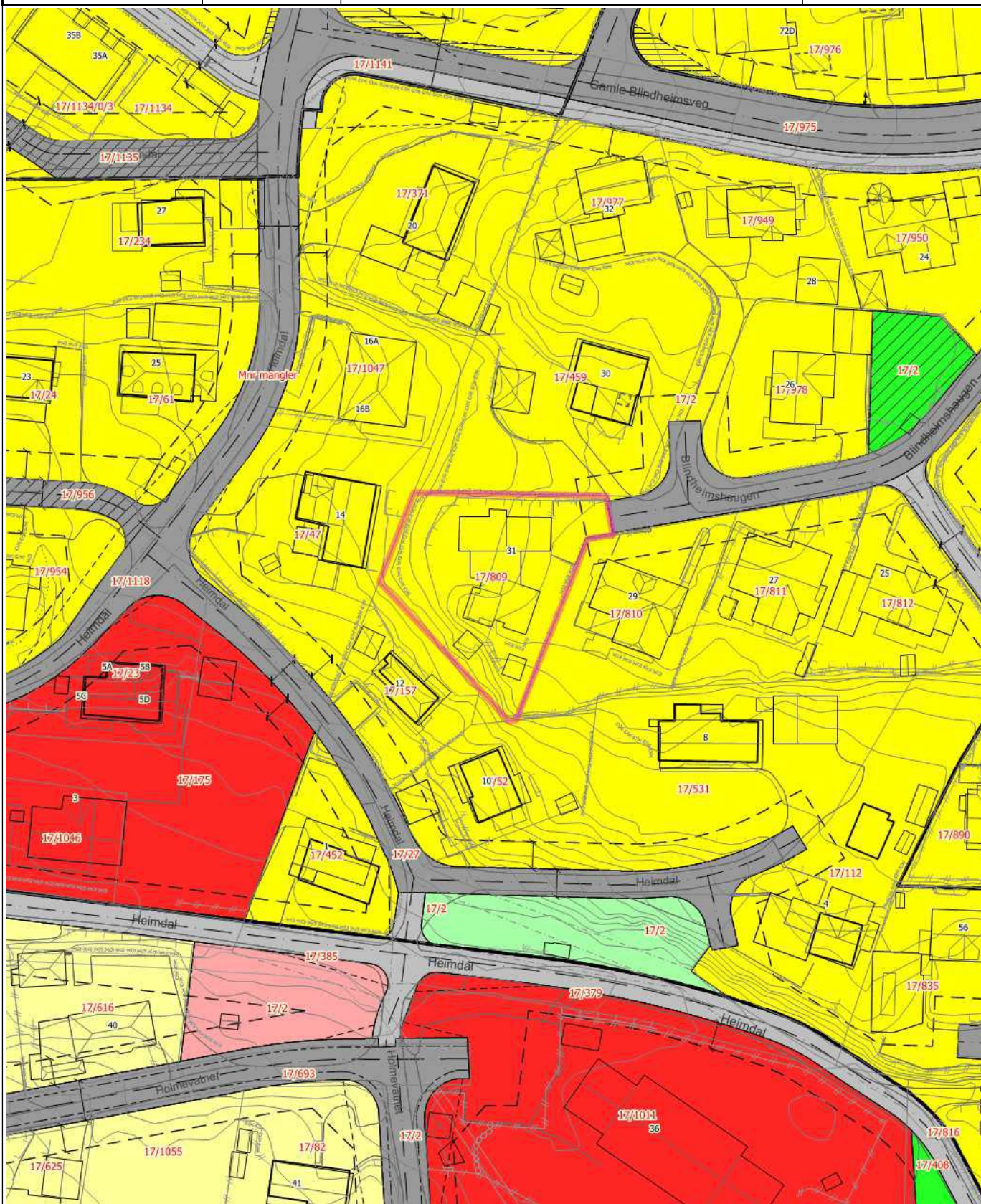
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 809	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Blindheimshaugen 31 6012 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elvekan	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 Påskrift reguleringsplan	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Avkjørsel	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone	 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Offentlig bebyggelse	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Park
 Anlegg for lek	 Kommunalteknisk virksomhet	 Felles avkjørsel
 Felles lekeareal		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
BLINDHEIM, DEL 4.

1.

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

I. BYGGEOMRÅDER.

- Boliger, felt B
- Industri, felt I
- Offentlige bygg, felt O
- Forretninger, kontor m.v., felt S

II. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveger
- Gangveg/fortau
- Andre trafikkareal, felt T

III. FRIOMRÅDE

- Park, lek m.v., felt F

IV. SPESIALOMRÅDER

- Transformator kiosker, felt SP

V. FELLESAREAL

- Felles lekeplass, felt FA
- Felles avkjørsel

2.

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

3.

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

FELLESBESTEMMELSER.

4.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

5.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område godkjent av bygningsrådet. Illustrasjonsplan utarbeidet i tilknytning til reguleringsplanen er veiledende for tomtedeling og husplassering.

6.

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

7.

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

8.

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

9.

Støyskjermingstiltak er vist i reguleringsplanen med særskilt symbol. De tomter som grenser til slike skjerm, kan tillates bebygd, men gis ikke brukstillatelse, før den aktuelle del av støyskjermen er oppført. Med aktuell del menes en slik del av skjermen som trengs for å skjerme boligen.

Støyskjermens høyde er vist på reguleringskartet. Den forutsettes plassert i reguleringsformåls grensen om ikke annen beliggenhet framgår av kartet.

10.

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

Grunn som Ålesund kommune eier innenfor feltene B.9,11,12 og 13, ialt 11 tomter, skal reserveres til boliger for eldre inntil eventuelle andre tomter til formålet er sikret annet sted innenfor bydelen.

I. BYGGEOMRÅDER.

Boliger, felt B.

11.

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

12.

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for vedkommende tomt eller husgruppe. Situasjonsplanen skal foruten de punkter nevnt under 7 og 8, også vise hustype, husplassering, garasjeplassering samt eventuell terrengbehandling.

13.

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

INDUSTRI - FELT 1.

14.

Bebyggelsen skal nyttes til industri, håndverksvirksomhet o.l. og tillates oppført i to etasjer eller med gesimshøyde inntil 9,0 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride $U=0,5$.



-4-

15.

Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

16.

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

OFFENTLIGE BYGG - FELT O.

17.

I områdene tillates oppført offentlige bygg i samsvar med de formål som framgår av reguleringskartet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

18.

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

FORRETNINGER - FELT S.

19.

I området kan oppføres bebyggelse som innredes til forretninger, katorer, bevertningssteder, serviceinstitusjoner o.l. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Boliger kan innredes med bygningsrådets samtykke. Utnyttingsgraden skal ikke overstige $U = 0,5$.

20.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Bensinstasjon eller serviceanlegg for bil tillates ikke.

21.

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for senteret hvor det redegjøres for punktene nevnt i 7 og 8 og med høydeoppriss for området i sin helhet.

Dersom bebyggelsen som ønskes oppført er høyere enn 2 etasjer, skal det utarbeides bebyggelsesplan i samsvar med plan- og bygningslovens 28-2.

II. TRAFIKKOMRÅDER.

Kjøreveger.

22.

Til Veg 1 og 8 tillates ikke andre kryss eller avkjørsler enn de som framgår av reguleringsplanen, jfr. illustrasjonsplanen.

Andre trafikkareal - felt T.

23.

Områdene skal søkes parkmessig behandlet, dog ikke slik at trafikksikkerheten nedsettes.

III. FRIOMRÅDER.

Park, lek m.v. - felt F.

24.

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

25.

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

IV. SPESIALOMRÅDER.

Transformatorkiosker - felt SP.

26.

I området tillates bare oppført transformatorkiosker med inntil 20 m² grunnflate.

V. FELLESOMRÅDER.

27.

Felles lekeplasser som er vist på reguleringskartet er felles for de tomter som har avkjørsel til den veg fellesarealet støter til.

28.

Felles avkjørsler er felles for de tomter som ifølge illustrasjonsplanen har avkjørsel til denne.

Ålesund 17.11.1986.

Revidert: 1.6.1987

-"- : 5.4.1988



Lidufvane



Ålesund kommune

Kommunedelplan

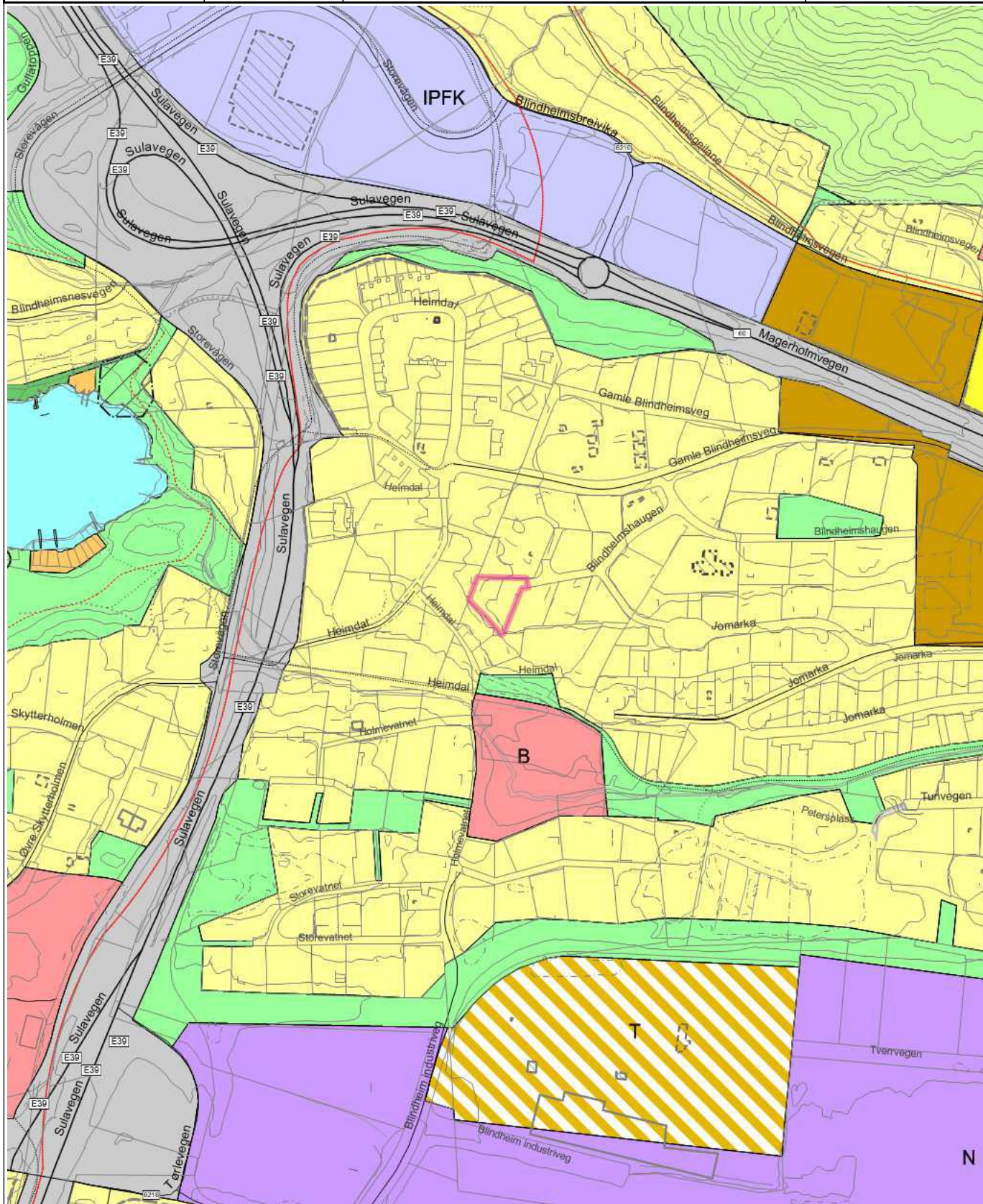
Eiendom: Gnr: 17 Bnr: 809 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Blindheimshaugen 31
6012 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Idrettsanlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Skjerm	Slipp	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Samferdsel tiltak	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Stikningsberegnet	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - Tunnel - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Bevaring kulturmiljø	Boligbebyggelse - Nåværende	Fritidsbebyggelse - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende	Forretninger - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Næringsbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Boligbebyggelse - Fremtidig
Veg - Nåværende	Grønnstruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende
Grønnstruktur - Fremtidig	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



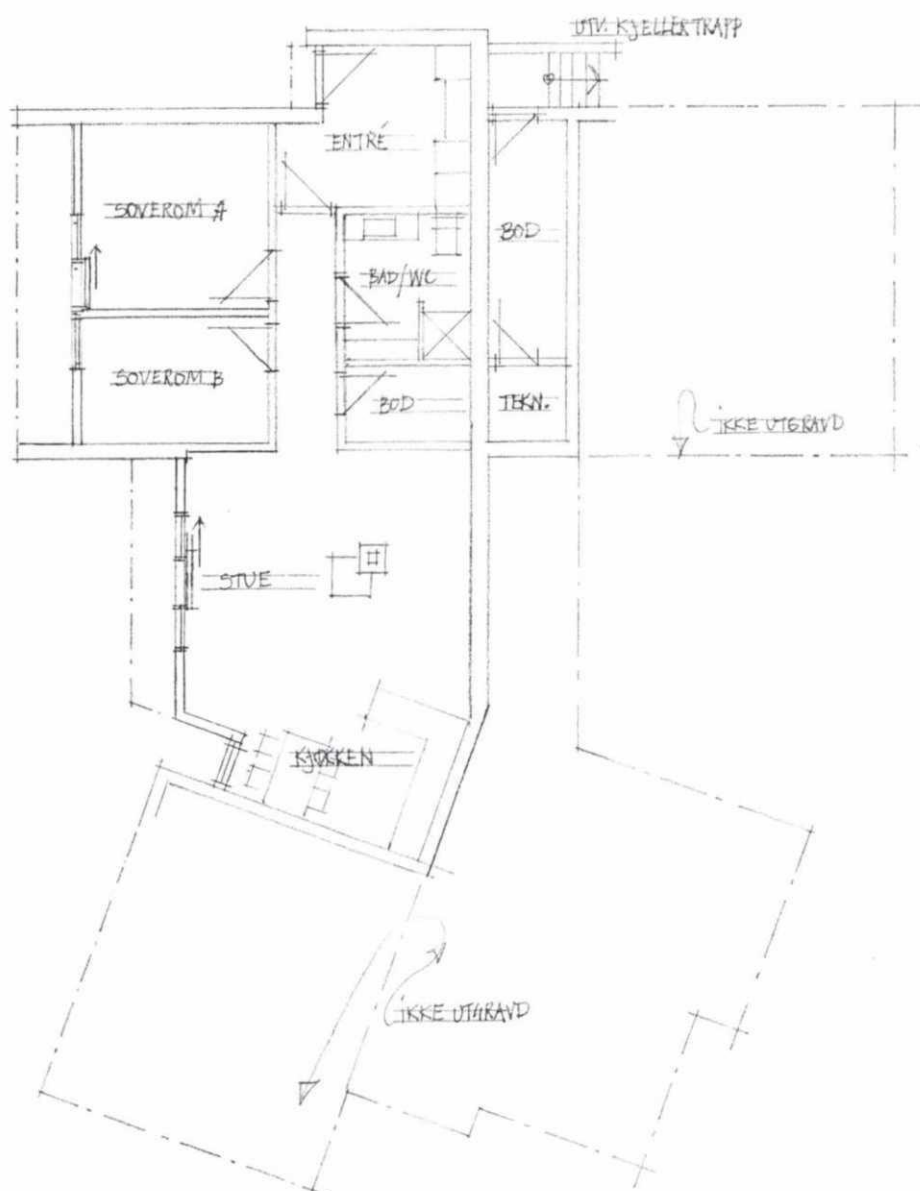
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

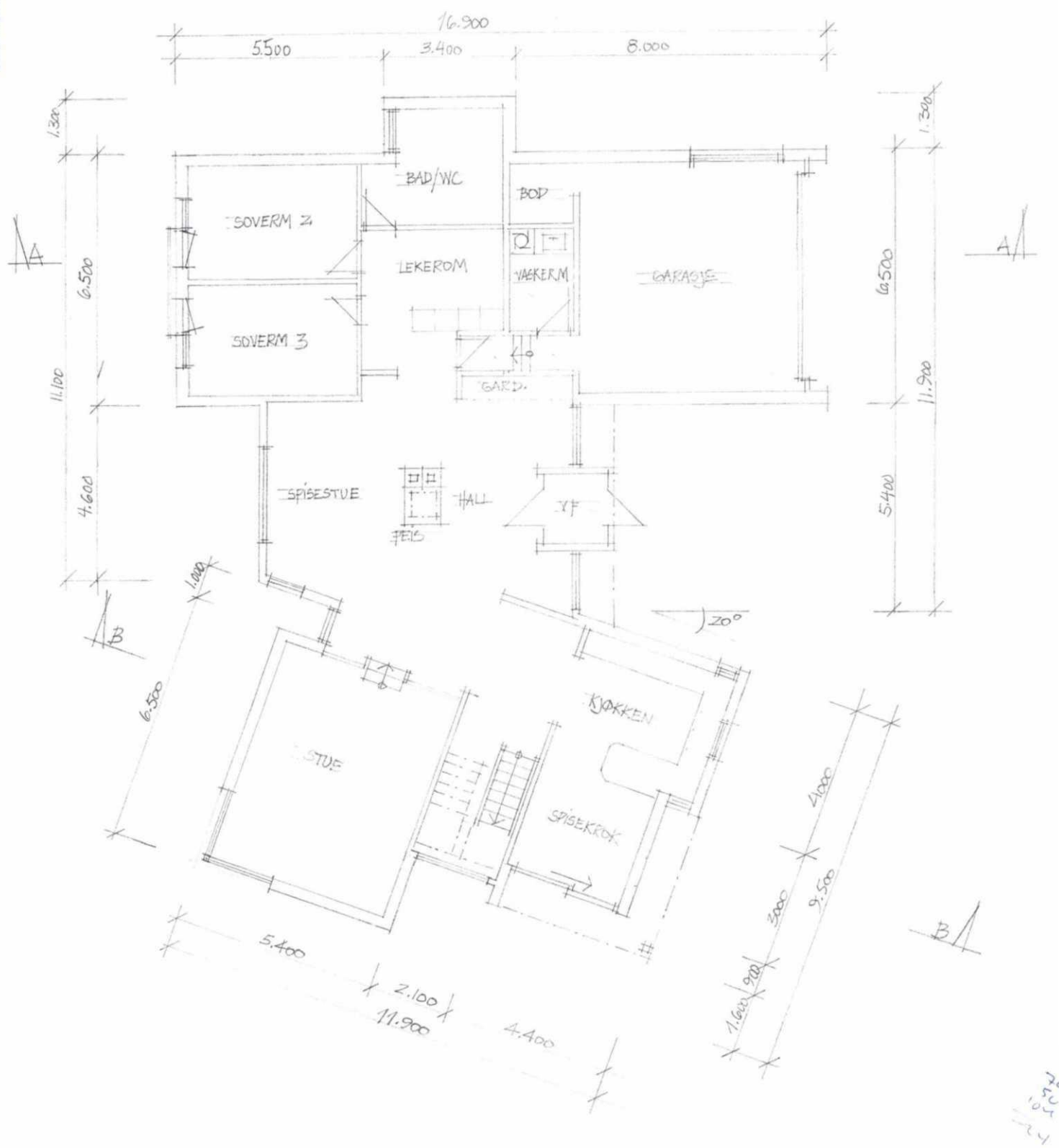


ENEBOLIG FOR TORGEIR OG ANNE GRETHE EMBLEM
Gnr 17 Bnr 809 Blindheimshaugen Ålesund

PLAN UNDERETASJE

Målestokk 1: 100

ARKILAG SIVILARKITEKTER Dato: 06.04.04
Kvernhusåkeren 1 6016 Ålesund Tlf 70 15 45 75/ 992 40 144



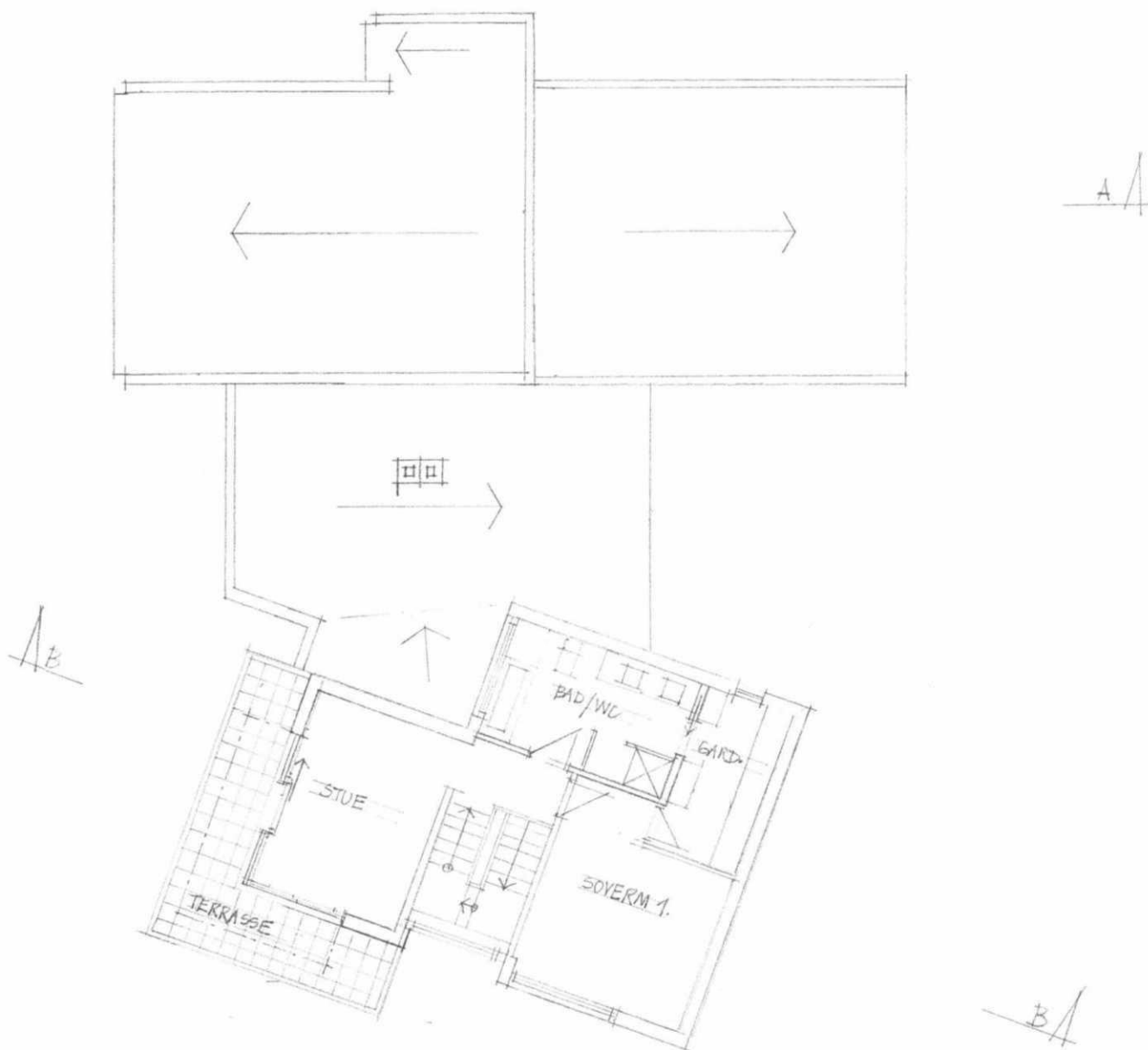
ENEBOLIG FOR TORGEIR OG ANNE GRETHE EMBLEM
Gnr 17 Bnr 809 Blindheimshaugen Ålesund

PLAN HOVEDETASJE

Målestokk 1: 100

ARKILAG SIVILARKITEKTER
Kvernhusåkeren 1 6016 Ålesund Tlf 70 15 45 75/ 992 40 144

Dato: 06.04.04

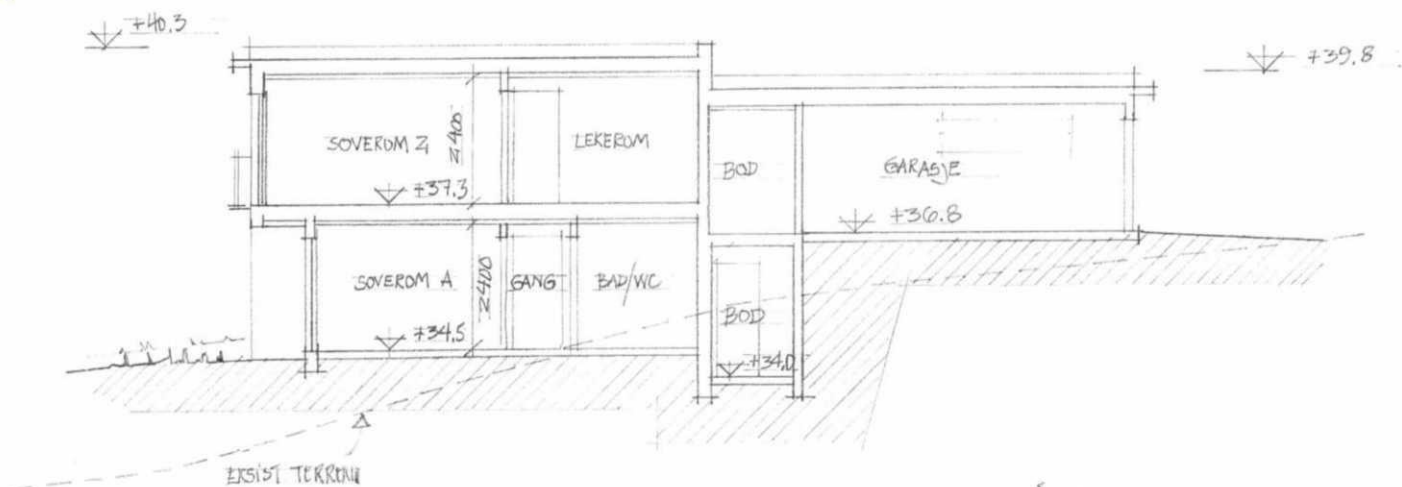


ENEBOLIG FOR TORGEIR OG ANNE GRETHE EMBLEM
Gnr 17 Bnr 809 Blindheimshaugen Ålesund

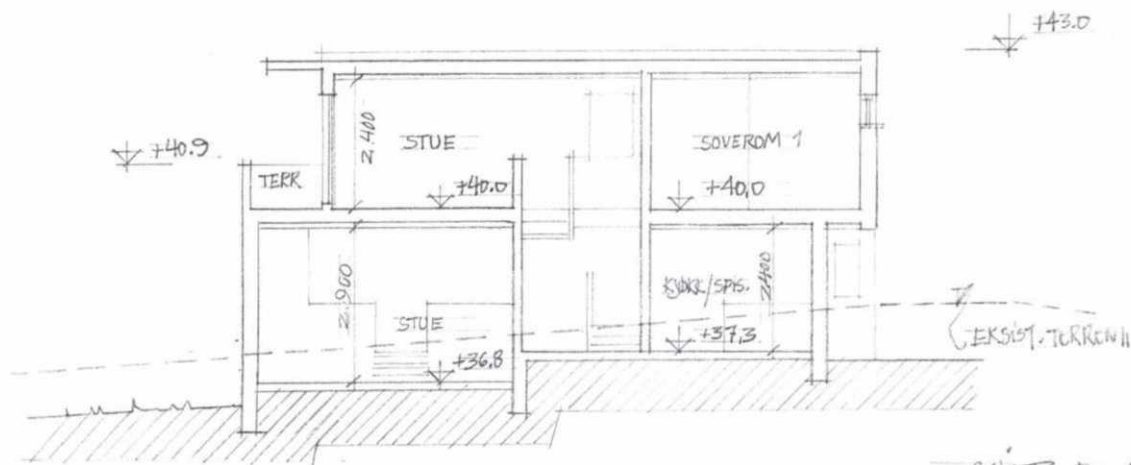
PLAN LOFTSETASJE

Målestokk 1: 100

ARKILAG SIVILARKITEKTER Dato: 06.04.04
Kvernhusåkeren 1 6016 Ålesund Tlf 70 15 45 75/ 992 40 144

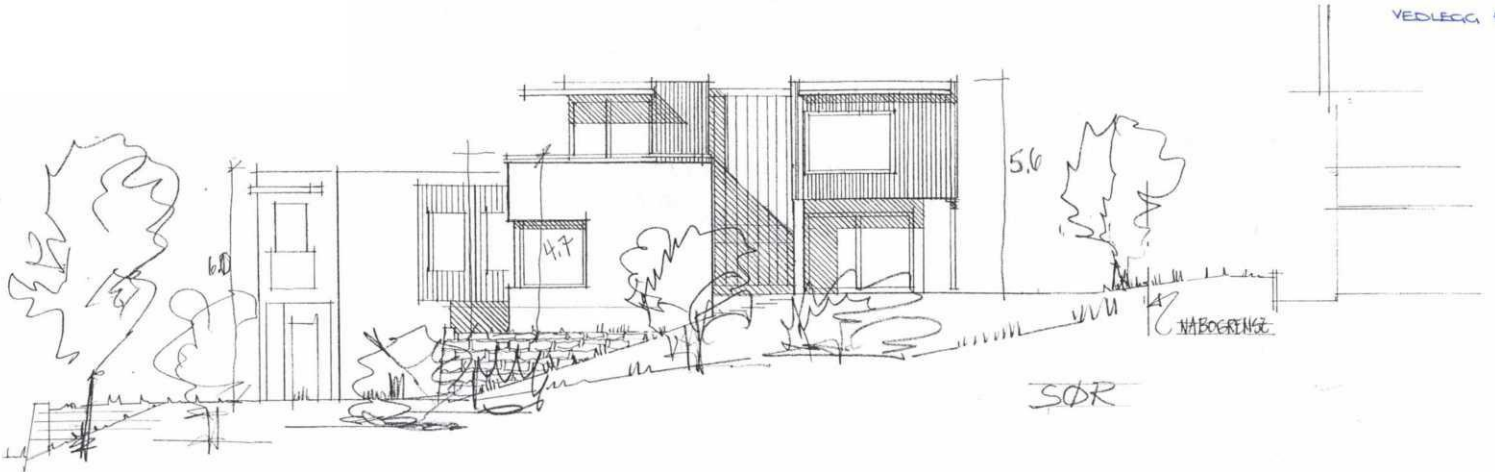
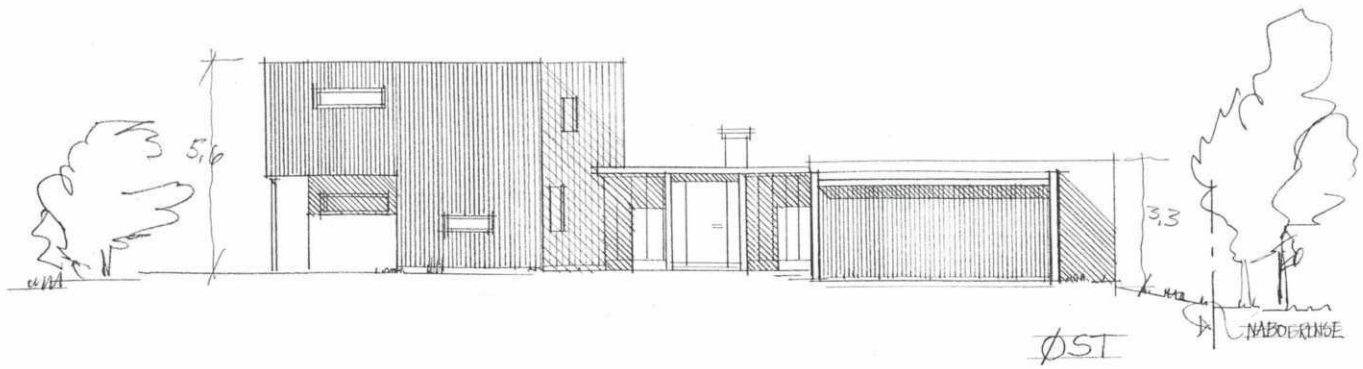


SNITT A-A



SNITT B-B

VEDLEGG E-6



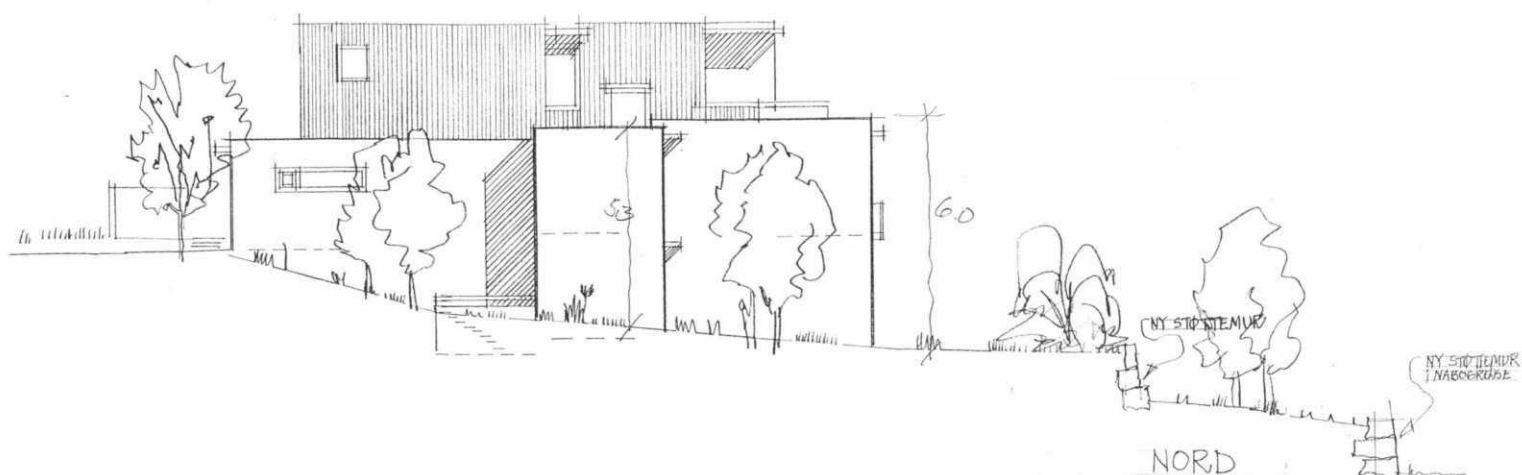
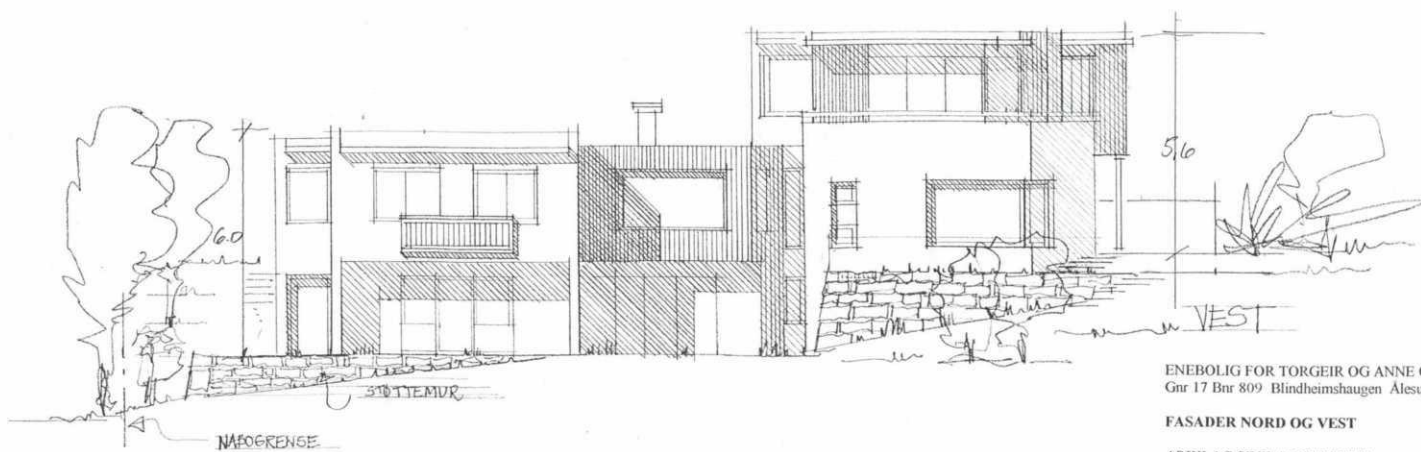
ENEBOLIG FOR TORGEIR OG ANNE GRETHE EMBLEM
Gnr 17 Bnr 809 Blindheimshaugen Ålesund

FASADER SØR OG ØST

Målestokk 1: 100

ARKILAG SIVILARKITEKTER Dato: 06.04.04
Kvernhusåkeren 1 6016 Ålesund Tlf 70 15 45 75/ 992 40 144

VEDLEGG E-7.



ENEBOLIG FOR TORGEIR OG ANNE GRETHE EMBLEM
Gnr 17 Bnr 809 Blindheimshaugen Ålesund

FASADER NORD OG VEST

Målestokk 1:100

ARKILAG SIVILARKITEKTER
Kvernhusåkeren 1 6016 Ålesund Tlf 70 15 45 75/ 992 40 144

Dato: 06.04.04

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Blindheimshaugen 31, 6012 Ålesund
Gnr. 17, Bnr. 809, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:

313260167

Meglerforetak:

PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler:

René Skarmyr

Telefon / Mobil:

70 13 23 70 / 928 06 319

E-post:

rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	<hr/>
Beløp med bokstaver	Kr	<hr/>

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-