

Øvre Klasgarden 22

HATLANE

notar



Prisantydning Kr 7 950 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 284/356 kvm Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Øvre Klasgarden 22

Enebolig i funksisstil | Svært attraktiv beliggenhet
| Fantastisk utsikt | Utleieleilighet | Garasje |
Flotte utearealer

Adresse	Øvre Klasgarden 22 6016 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 7 950 000,-
Omkostninger	Kr 199 840,-
Totalpris	Kr 8 149 840,-
BRA-i/BRA Total	284/356 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1960
Soverom	4
Etasje	2

Enebolig med svært attraktiv beliggenhet i Øvre Klasgarden i Hatlane i Ålesund. Her har man en luftig og nydelig utsikt sydover mot fjorden og fjellene som kan nytes både innenfra gjennom store vindusflater og utenfra via flere flotte utesoner. Boligen fra 1960 er bygget i funksisstil og det er etablert utleieleilighet i fremre del av underetasjen. Leie kr. 10 000/mnd. Her finner vi stue, kjøkken, bad, soverom og ellers bod- og gangarealer. Hovedetasjen har 3 soverom, bad, kjøkken og tre stilige og særpregede stueavdelinger. God takhøyde i fremre del med nevnte store vinduer som fremhever utsikten og slipper inn godt med lys. Romslig hagestue og terrasse på vestsiden av huset samt åpen hagestue i nordøstre hjørnet av eiendommen. I tillegg garasje med terrasse på toppen mot sydøst.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	32
Nøkkelinformasjon	33
Plantegning	45
Vedlegg	47
Budgivning	119

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning























































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig beliggende i Hatlane i Ålesund kommune. Hatlane er et rolig og attraktivt boligområde som ligger nær kysten og med kort avstand til både naturen og byens fasiliteter. Området er et attraktivt område for barnefamilier å bo i med kort avstand til både skole og barnehage. Det er også kort avstand til dagligvarebutikker samt idrettsanlegg.

Moa ligger en kort kjøretur unna og er ett av Norges største kjøpesenter. Her er det også kino, badeanlegg samt Liv og røre - hvor en kan spille bowling, biljard og dart.

Gode bussforbindelser som går både utover mot Ålesund sentrum og innover mot Moa.

Det er flotte turmuligheter langs Fjordstien som går langs kysten fra Bogneset til Åse.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvre Klasgarden 22, 016 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0022/25

SELGER

Bjarte Arild Giske

MATRIKKE

Gårdsnummer 47, bruksnummer 97,
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader er ikke oppgitt og vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 939 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plen, trappearrangement i betong, skiferheller, forstøtningsmurer, bedd/beplantning, overbygd uteplass og garasje.

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.04.2025. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Enebolig:

Taktekkingen er av pappbanebelegg fra ca 2020. Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak rundt 2020, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2020, og malte pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, gjenbygget i sin helhet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak rundt 2020. Det er en nyere glasskuppel i tak. Bygningen har malte hovedytterdører av nyere dato og malt 2-fløya balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1980-tallet. Fra hagestue og ut til veranda er det ei enkel plassbygd beisa tredør med plexiglass.

Det er mot vest en enkel hagestue den har terrassebord på gulv, enkle trevegger delvis kledd inne med plex i glass. Enkel takkonstruksjon i tre med panel i innvendig tak og og utvendig takteking med metallplater og lysplater i plast. Den innebygde terrassen er på ca 42 kvm. Utgang fra hagestuen til sydvestvendt veranda på ca 12 kvm, trekkverk med noe plexiglass.

Det er eldre støpte betongtrapper fra vei og opp til inngangspartiene. Nedre del har et enkelt trerekkverk, øvre del har ikke rekkverk på selve trappen, men et smijernsrekkverk på uteplass.

Garasje:

Garasje er av eldre dato, den er oppført i murkonstruksjoner. Den har del single og dels oppsprukket betongplate på gulv, støpte betongvegger og betongplate i innvendig tak. Det er laget til åpning for å montere port, men den er ikke montert. Det er et nyere malt trevindu med 2-lags glass. Det er på garasje taket etablerte terrasse med papptekking trerekkverk med plexiglass med høyde cirka 1,15 m.

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

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Det er mindre sprekker og avlasting/rust merker i pussede murfasade.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er opplyst om at vindsperre løsning rundt vinduer ikke er utført fagmessig, eier har hatt gående sak mot utførende. Forholdet er ikke utbedret.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik: Det gjøres oppmerksom på hagestuen ikke er en 100% tett konstruksjon. Konstruksjonen har ikke en like fagmessig utførelse over alt. Usikre fundamenteringsløsninger, kun besikket fundamenteringen i fremre del.

Innvendig > Overflater

Det er avvik: Det er stedvis i underetasje noe skader blant

annet i strekte tak etter eldre fuktskader.

Innvendig > Radon

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Automatsikringer i sikringsskap i hovedetasje, ny måler i 2019. Eget skap i underetasje med automatsikringer, felles måler. Det er enkelte synlige ledninger som ikke er festet, det er ukjent om de er i bruk og om de er strømførende.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeår og forskjellige tidsepoker etter det, samsvarserklæring kun på arbeid fra 2020 og utover, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik: Det er påvist bruk av papp inn mot badevegg.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 1. etasje > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Stedvis noe skader på innredning og manglende/løse flislaminat på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken underetasje > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Som hovedadkomst til boligen så skal det være rekkverk på trappene.

Stedvis noe sprekker. Mindre murkant ved inngangsparti mot nord har endel sig/skjevhet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Jfr og krypkjeller hvor det er klare tegn på fuktskader i bjelkelaget blant annet under kjøkken.

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende ildfast plate på gulv gjelder eldre kamin, kostnadsestimatet gjelder dette forholdet som utløser TG3, ikke rehabilitering av pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i

kjellergulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det renner synlig vann på berg inn i bod mot nordvest.

Innvendig > Krypkjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Manglende adkomst gjelder krypkjeller under boligdelen.

Det er synlig vann på fjell i bakre deler av krypkjeller mot nordvest under hovedetasje, det er videre i hjørne mot nordvest påvist fuktskader i trebjelkelag under kjøkken i hovedetasje, det er her målt ca 29 % fuktighet som tilsier at det vil være fuktskader i området. Det er påvist synlig vann på fjell i krypkjeller.

Det må foretas tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjeller for å unngå ytterligere fuktskader i overliggende konstruksjoner som bjelkelaget.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er særlig forstøtningsmur nedenfor garasje som vil kreve tiltak både i form av utbedring av si/sprekker og sikring. Det er også sprekker i mur ved inngangsparti til leilighet i underetasje.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Generell

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

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til normal bruk og må oppgraderes. Det mangler et sikkert tettesjikt, og badet har en åpen dusj med vindu i våtsonen, eldre

støpejernssluk, kun naturlig ventilasjon og løse flislaminat på veggene.

Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Generell

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

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til normal bruk og må oppgraderes. Det mangler et sikkert tettesjikt, eldre støpejernssluk, kun malte murvegger, kun naturlig ventilasjon etc.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.
Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, badet har 4 murvegger og støpt gulv mot grunnen.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 01.04.2025.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av avløp ca 10 meter ved vei

Arbeid utført av: Sunnmøre anlegg

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vann kommer inn fra fjell på nord i første etasje

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kommer vann fra berg på nordsiden i garasje.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur syd ved balkongen

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vaskekjerringer i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av sikringsskap. Ladeledning til bil bytte av støpsel

Arbeid utført av: Jansen elektro

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Teslalader satt inn av Jansen elektro

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Satt selv opp gulv vegger og tak på balkong

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny fasade isolasjon gipsvegger i tak og vegg
Arbeid utført av: Ah bygg

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Leietager i kjeller på ca 75 kvm

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/ manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja

Beskrivelse: 1.5 million i boligkreditt

Tilleggs kommentar: Vindsperre ikke satt riktig rundt vinduer.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

- 2020 - AH BYGG AS har foretatt utskiftning av bordkledning og vinduer samt ytterdør etc.

- 2020 - Ny varmtvannstank.

- 2019 - 2 stk varmepumper fra 2019 og 2022 utført av Alfa Miljø AS.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht reguleringsplan for reguleringsplan for Hatlane syd datert, 25.5.1976.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse- Nåværende iht - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, datert 9.3.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Boligen varmes opp med:

- Gulvvarme på bad i underetasje.

- Varmepumpe på stue fra 2019.

- Varmepumpe i underetasje fra 2022.

- Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue i hovedetasje mot syd, eldre koks kamin i andre stue - ikke vært i bruk på mange år.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomt grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være

tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en byggeanmeldelse angående garasje datert 17.10.1961.

Det foreligger godkjent vedtak av huset datert 11.09.1958. Det foreligger også et nytt og korrigert vedtak angående boligen datert 23.02.1959.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Hovedetasje samsvarer med tegning fra 1958. Hagestue mot vest og nord fremgår ikke på tegninger. I underetasje er det etablert et bad i deler av ene bod på tegning, mens bad på tegning er blitt bod, mens ei annen bod er tatt inn i kjøkken. Dette er bruksendringer som krever søknad.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, bad, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt.

Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltillfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Underetasje utleiedel: Stue, kjøkken underetasje, gang, bad, soverom og gang. Hoveddel: Gang og 4 bod. 1.etasje: Stue, kjøkken, spisestue, stue, bad, 3 soverom, vindfang, bod og enkel hagestue.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 01.04.2025, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

INNvendig

Hovedetasje er i stor grad overflateoppusset rundt 2020. Den har laminat på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak. Beisa trebord på gulv i bod. Underetasje har

i fremre del en utleieenhet med laminat på gulv, malte vegger malte innvendige tak. Bakre del av kjeller og mot vest har åpne murkonstruksjoner, Trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue i hovedetasje mot syd, eldre koksamin i andre stue - ikke vært i bruk på mange år.

Sotluke i kjellergang, det står en eldre ovn foran denne. Det er sannsynligvis et kryperom under boligdelen i underetasjen, men ingen adkomst, krypkjeller i bakre deler av kjeller mot nordvest. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Kjøkken

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med malte glatte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap og komfyr. Det er nyere laminat på gulv, Det er og en «vaskeromsdel» på kjøkkenet med enkelt opplegg for vaskemaskin, det er et vannstoppsystem i dette området. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i underetasje har innredning med glatte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert vannstoppsystem. Laminat på gulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1.etasje

Bad i hovedetasje er i stor grad originalt fra byggeår, med noe enkle oppgraderinger i ettertid, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv, flislaminat og malte plater på vegger fra byggeår. Badet har toalett, innredning med servant og åpen dusj. Det er naturlig ventilering.

Bad underetasje

Bade i underetasje er av eldre, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malte murvegger og malte innvendige tak. Badet har toalett, servant, noe innredning og dusjhjørnet med to glassdører. Det er eldre støpejernssluk.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i bod i kjeller med vannmåler. Stedvis noe vannstoppsystem.

- Boligen har i hovedsak avløpsrør i støpejern fra byggeår, mindre deler i plast.

- Boligen har periodisk avtrekk fra bad, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

- Varmepumpe luft til luft i spisestue fra 2019 i hovedetasje.

- Varmepumpe luft til luft i stue fra 2022 i underetasje.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2020 montert i bod i underetasje.

- Automatsikringer i sikringsskap i hovedetasje, ny måler i 2019.

- Eget skap i underetasje med automatsikringer, felles måler.

- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

- Komfyr

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 284 m²

BRA - e: 30 m²

BRA - b: 42 m²

BRA totalt: 356 m²

TBA: 12 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 129 m² Stue, kjøkken underetasje, gang, bad, 4 boder, 2 ganger og soverom.

1. etasje

BRA-i: 155 m² Stue, kjøkken, spisestue, stue, bad, 3 soverom, vindfang og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Garasje

HAGESTUE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-b: 42 m² Enkel hagestue

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Kommentar:

Hagestuen er vurdert arealmessig i tråd med standard NS 3940 og et innglasset areal, men gjør oppmerksom på at dette "rommet" har en vesentlig enklere konstruksjonsmåte enn resten av bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Svar: Ja

Kommentar: Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja

Kommentar: Jfr liste

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Ja

Kommentar: Stue midt i huset har noe begrenset lysinnslipp, også kommentert i byggemelding i 1958.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 950 000,-

VERDITAKST

Kr 8 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 117,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløpsgebyr, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr.

Det er installert vannmåler og kostnader vil variere etter forbruk.

Avgiften fordeles på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 888,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Avgiften fordeles på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 431 124,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 724 494,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 7 950 000,- (Prisantydning)

kr. 198 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 199 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 8 149 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1958/304025-2/58 17.12.1958 BESTEMMELSE OM GJERDE

1961/300335-1/58 21.01.1961 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om grunnavståelse

Rettighetshaver: Ålesund kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1958/304025-1/58 17.12.1958 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 47

BNR: 58

2020/535611-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 47 BNR: 97

2024/890257-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 97

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt
forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag
som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

GRUNNBOKSDATO

07.04.2025

FORSIKRINGSSKAP

Winterberg

DIVERSE OPPLYSNINGER OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av
nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

10.04.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler
MNEF

Epost: audun@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.75% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	12 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og drone	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om
meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og
annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i
garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP
Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk
hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved
boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har
samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer
om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2
200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på
Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for
Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som
kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller
næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av

oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegninger



Øvre Klasgarden 22

notar

notar.no @notaraleund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Øvre Klasgarden 22

notar.no @notaraleund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ØVRE KLASGARDEN 22

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Vedtak
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Klasgarden 22, 6016 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 47, bnr. 97

Markedsverdi

8 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 18845-2602

Referansenummer: KJ1006

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren

Vår ref:



møretakst



mintakst.com



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseidommer

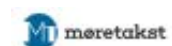
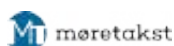


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1960 med utleieenhet i underetasje.
Boligen har hovedetasje + underetasje + krypkjeller.

Jfr Rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappbanebelegg fra ca 2020.
Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak rundt 2020, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2020, og malte pussede murfasader.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, gjenbygget i sin helhet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak rundt 2020. Det er en nyere glasskuppel i tak.
Bygningen har malte hovedytterdører av nyere dato og malt 2-fløya balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1980-tallet.
Fra hagestue og ut til veranda er det ei enkel plassbygd beisa tredør med plexiglass.
Det er mot vest en enkel hagestue den har terrassebord på gulv, enkle trevegger delvis kledd inne med plex i glass. Enkel takkonstruksjon i tre med panel i innvendig tak og og utvendig taktekkning med metallplater og lysplater i plast. Den innebygde terrassen er på ca 42 kvm.
Utgang fra hagestuen til sydvestvendt veranda på ca 12 kvm, trekkverk med noe plexiglass.
Det er eldre støpte betongtrapper fra vei og opp til inngangspartiene. Nedre del har et enkelt trekkverk, øvre del har ikke rekkverk på selve trappen, men et smijernsrekkeverk på uteplass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje er i stor grad overflateoppusset rundt 2020. Den har laminat på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak. Beisa trebord på gulv i bod.
Underetasje har i fremre del en utleieenhet med laminat på gulv, malte vegger malte innvendige tak. Bakre del av kjeller og mot vest har åpne murkonstruksjoner, Trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue i hovedetasje mot syd, eldre koksamin i andre stue - ikke vært i bruk på mange år.
Sotluke i kjellergang, det står en eldre ovn foran denne.
Det er sannsynligvis et kryperom under boligdelen i underetasjen, men ingen adkomst, krypkjeller i bakre deler av kjeller mot nordvest.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje
Bad i hovedetasje er i stor grad originalt fra byggeår, med noe enkle oppgraderinger i ettertid, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv, flislaminat og malte plater på vegger fra byggeår. Badet har toalett, innredning med servant og åpen dusj. Det er naturlig ventilering.

Bad underetasje

Bade i underetasje er av eldre, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malte murvegger og malte innvendige tak. Badet har toalett, servant, noe innredning og dusjhjørnet med to glassdører. Det er eldre støpejernssluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med malte glatte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er nyere laminat på gulv, Det er og en «vaskeromsdel» på kjøkkenet med enkelt opplegg for vaskemaskin, det er et vannstoppsystem i dette området.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i underetasje har innredning med glatte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert vannstoppsystem. Laminat på gulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i bod i kjeller med vannmåler. Stedvis noe vannstoppsystem.
Boligen har i hovedsak avløpsrør i støpejern fra byggeår, mindre deler i plast.
Boligen har periodisk avtrekk fra bad, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg
Varmepumpe luft til luft i spisestue fra 2019 i hovedetasje.
Varmepumpe luft til luft i stue fra 2022 i underetasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2020 montert i bod i underetasje.
Automatsikringer i sikringsskap i hovedetasje, ny måler i 2019.
Eget skap i underetasje med automatsikringer, felles måler.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein/betong og noe naturstein.
Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Vannledning opplyst å være skiftet ut i ca 2012. Deler av avløp er og fornyet omtrent samtidig iflg eier. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	356 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	326 m ²
Totalpris	8 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

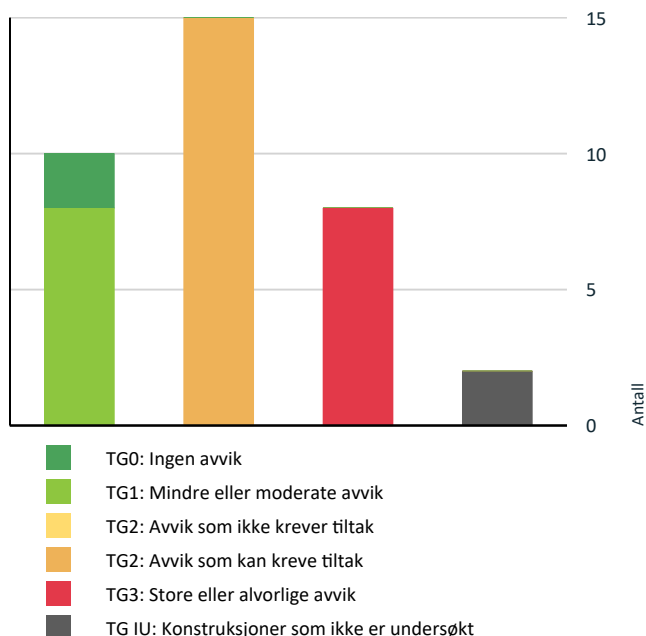
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Hovedetasje samsvarer med tegning fra 1958. Hagestue mot vest og nord fremgår ikke på tegninger

I underetasje er det etablert et bad i deler av ene bod på tegning, mens bad på tegning er blitt bod, mens ei annen bod er tatt inn i kjøkken. Dette er bruksendringer som krever søknad.

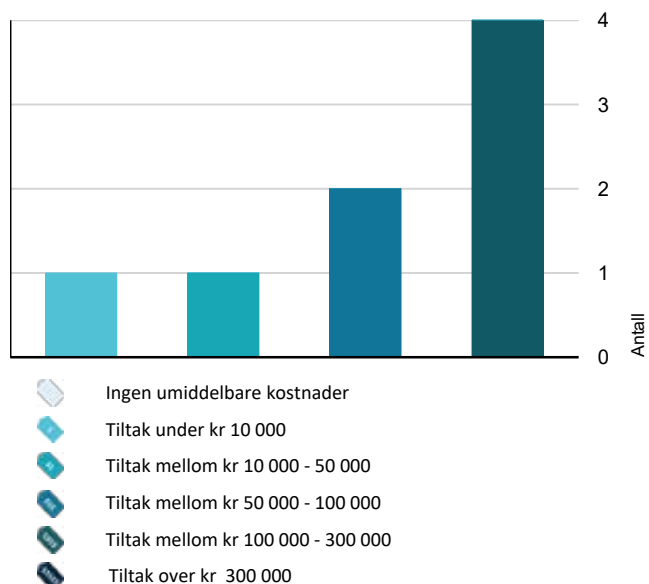
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen, som ble oppført i 1960, enkelte konstruksjoner er oppgradert senere år, mens andre er fra byggeår. Selv om konstruksjoner er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), indikerer dette kun normal slitasje i forhold til byggeår og materialer, ikke at de er feilfrie. For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er opplyst om på den aktuelle vurderingen. Når det gjelder kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3, er det viktig å merke seg at disse er beheftet med usikkerhet. Faktiske kostnader kan variere avhengig av valgte løsninger og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å konsultere fagfolk for mer nøyaktige kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje og åpen hagestue, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Som hovedadkomst til boligen så skal det være rekkverk på trappene.

Stedvis noe sprekker. Mindre murkant ved inngangsparti mot nord har endel sig/skjevhet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Jfr og krypkjeller hvor det er klare tegn på fuktskader i bjelkelaget blant annet under kjøkken.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

Manglende ildfast plate på gulv gjelder eldre kamin, kostnadsestimatet gjelder dette forholdet som utløser TG3, ikke rehabilitering av pipe.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det renner synlig vann på berg inn i bod mot nordvest.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Manglende adkomst gjelder krypkjeller under boligdelen.

Det er synlig vann på fjell i bakre deler av krypkjeller mot nordvest under hovedetasje, det er videre i hjørne mot nordvest påvist fuktskader i trebjelkelag under kjøkken i hovedetasje, det er her målt ca 29 % fuktighet som tilsier at det vil være fuktskader i området. Det er påvist synlig vann på fjell i krypkjeller.

Det må foretas tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjeller for å unngå ytterligere fuktskader i overliggende konstruksjoner som bjelkelaget.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er særlig forstøtningsmur nedenfor garasje som vil kreve tiltak både i form av utbedring av si/sprekker og sikring. det er også sprekker i mur ved inngangsparti til leilighet i underetasje.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Generell [Gå til side](#)

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

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til normal bruk og må oppgraderes. Det mangler et sikkert tettesjikt, og badet har en åpen dusj med vindu i våtsonen, eldre støpejernssluk, kun naturlig ventilasjon og løse flislaminat på veggene.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Generell [Gå til side](#)

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

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til normal bruk og må oppgraderes. Det mangler et sikkert tettesjikt, eldre støpejernssluk, kun malte murvegger, kun naturlig ventilasjon etc.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er mindre sprekker og avlasting/rust merker i pussede murfasade.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er opplyst om at vindsperre løsning rundt vinduer ikke er utført fagmessig, eier har hatt gående sak mot utførende. Forholdet er ikke utbedret.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på hagestuen ikke er en 100% tett konstruksjon. Konstruksjonen har ikke en like fagmessig utførelse over alt. Usikre fundamenteringsløsninger, kun besiktiget fundamenteringen i fremre del.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis i underetasje noe skader blant annet i strekte tak etter eldre fuktskader.

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Automatsikringer i sikringsskap i hovedetasje, ny måler i 2019.
Eget skap i underetasje med automatsikringer, felles måler.
Det er enkelte synlige ledninger som ikke er festet, det er ukjent om de er i bruk og om de er strømførende.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeår og forskjellige tidsepoker etter det, samsvarserklæring kun på arbeid fra 2020 og utover, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.
- Tomteforhold > Fuktisikring og drenering** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist bruk av papp inn mot badevegg.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 1. etasje > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Stedvis noe skader på innredning og manglende/løse flislaminat på vegg over kjøkkenbenk.
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken underetasje > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Tilbygg / modernisering

2020	Vinduer, fasade	AH BYGG AS har foretatt utskiftning av bordkledning og vinduer samt ytterdør etc.
2020	Varmtvannstank	Ny varmtvannstank
2019	Varmepumpe	2 stk varmepumper fra 2019 og 2022 utført av Alfa Miljø AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappbanebelegg fra ca 2020, utført av en fagperson iflg eier, men ikke fremlagt faktura e.l.. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak rundt 2020, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2020, og malte pussede murfasader. Det er opplyst om at det er foretatt etterisolering i forbindelse med ny kledning i 2020, men ukjent omfang/type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre sprekker og avlasting/rust merker i pussede murfasade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, gjenbygget i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak rundt 2020. Det er en nyere glasskuppel i tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er opplyst om at vindsperre løsning rundt vinduer ikke er utført fagmessig, eier har hatt gående sak mot utførende. Forholdet er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas utbedring av tetting rundt vinduer utvendig skal forholdet utbedres.

Dører

Bygningen har malte hovedytterdører av nyere dato og malt 2-fløya balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1980-tallet. Fra hagestue og ut til veranda er det ei enkel plassbygd beisa tredør med plexiglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er mot vest en enkel hagestue den har terrassebord på gulv, enkle trevegger delvis kledd inne med plex i glass. Enkel takkonstruksjon i tre med panel i innvendig tak og og utvendig takteking med metallplater og lysplater i plast. Den innebygde terrassen er på ca 42 kvm. Utgang fra hagestuen til sydvestvendt veranda på ca 12 kvm, tretrekkverk med noe plexiglass, høyde ca 1,18 m.

Konstruksjonen er bygd av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på hagestuen ikke er en 100% tett konstruksjon. Konstruksjonen har ikke en like fagmessig utførelse over alt. Usikre fundamenteringsløsninger, kun besiktiget fundamenteringen i fremre del.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen vil kreve jevnlig ettersyn og vedlikehold.

TG 3 Utvendige trapper

Det er eldre støpte betongtrapper fra vei og opp til inngangspartiene. Nedre del har et enkelt trerekkeverk, øvre del har ikke rekkverk på selve trappen, men et smijernsrekkeverk på uteplass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Som hovedadkomst til boligen så skal det være rekkverk på trappene.

Stedvis noe sprekker. Mindre murkant ved inngangsparti mot nord har endel sig/skjevhet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring av sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Hovedetasje er i stor grad overflateoppusset rundt 2020. Den har laminat på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak. Beisa trebord på gulv i bod.

Underetasje har i fremre del en utleieenhet med laminat på gulv, malte vegger malte innvendige tak.

Bakre del av kjeller og mot vest har åpne murkonstruksjoner. Ene boden i bakkant har enkelt opplegg for vaskemaskin, men ikke vurdert som vaskerom. Det er eldre sluk i gulvet her.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis i underetasje noe skader blant annet i strekte tak etter eldre fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis overflateoppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i stue midt i huset i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue mot syd i hovedetg over en lengde på ca 2 m. Begge rommene har og over 30 mm høydeforskjeller gjennom hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i underetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i underetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Jfr og krypkjeller hvor det er klare tegn på fuktskader i bjelkelaget blant annet under kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet i forhold til skjevheter gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater likevel skal overflateoppusses. Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget.

Det må og foretas tiltak i forhold til fuktskader påvist i krypkjeller mot nordvest.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue i hovedetasje mot syd, eldre koksamin i andre stue - ikke vært i bruk på mange år. Sotluke i kjellergang, det står en eldre ovn foran denne.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende ildfast plate på gulv gjelder eldre kamin, kostnadsestimatet gjelder dette forholdet som utløser TG3, ikke rehabilitering av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I rom under terreng er vurdert de fullverdige rommene i bakre deler av underetasje som ligger mot tilfylt terreng, ikke utgravd bakkjeller er vurdert under krypkjeller.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, veggene er betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det renner synlig vann på berg inn i bod mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Så lenge grunnmuren står direkte på fjell er det bortimot umulig å etablere en tett konstruksjon utvendig fra. Det viktigste er derfor å lage system inne i rommet som håndterer fuktnivået f.eks. avrenning ut av rommet eller avfuktere e.l. Uansett viktig at rommene i bakkant har åpne murkonstruksjoner og god ventilering. Kostnadsestimat er basert på slike enkle tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Krypkjeller

Det er et kryprom i bakre deler av underetasjen mot nordvest med adkomst fra luke i vegg i gang. Fremre del av kryperommet har pukket gulv med god høyde, mens resten er synlig fjell/berg, med begrenset høyde i bakre deler.

Det er sannsynligvis og et kryperom under fremre del av underetasje (boligdelen). det er påvist noen ventiler mot syd, men ikke påvist noen adkomst til denne, eier har heller ikke kjennskap om noe slikt. Utifra snitt-tegningene er det og sannsynlig med et slikt kryperom, men ukjent høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Manglende adkomst gjelder krypkjeller under boligdelen.

Det er synlig vann på fjell i bakre deler av krypkjeller mot nordvest under hovedetasje, det er videre i hjørne mot nordvest påvist fuktskader i trebjelkelag under kjøkken i hovedetasje, det er her målt ca 29 % fuktighet som tilsier at det vil være fuktskader i området. Det er påvist synlig vann på fjell i krypkjeller.

Det må foretas tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjeller for å unngå ytterligere fuktskader i overliggende konstruksjoner som bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må foretas tiltak på fuktskader i bjelkelag. Det vil være vanskelig å unngå synlig vanninntrenging i krypkjeller med dagens konstruksjon hvor betonggrunnmur er støpt direkte ned på fjellet. Det må gjøres tiltak for å lede vannet bedre ut av krypkjeller og bedre ventilering, eventuelt montere avfuktere i krypkjeller. Kostnadsestimatet er usikkert. og er basert på slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 3 Generell

Bad i hovedetasje er i stor grad originalt fra byggeår, med noe enkle oppgraderinger i ettertid, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv, flisaminat og malte plater på vegger fra byggeår. Badet har toalett, innredning med servant og åpen dusj. Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til normal bruk og må oppgraderes. Det mangler et sikkert tettesjikt, og badet har en åpen dusj med vindu i våtsonen, eldre støpejernssluk, kun naturlig ventilasjon og løse flisaminat på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad 1.etasje



Sluk bad 1.etasje

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bruk av papp inn mot badevegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved oppgradering av badet bør papp fjernes.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 3 Generell

Bade i underetasje er av eldre, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malte murvegger og malte innvendige tak. Badet har toalett, servant, noe innredning og dusj hjørnet med to glassdører. Det er eldre støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til normal bruk og må oppgraderes. Det mangler et sikkert tettesjikt, eldre støpejernssluk, kun malte murvegger, kun naturlig ventilasjon etc.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk i bad i underetasje



Bad i underetasje

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, badet har 4 murvegger og støpt gulv mot grunnen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1.ETASJE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er nyere laminat på gulv, Det er og en «vaskeromsdel» på kjøkkenet med enkelt opplegg for vaskemaskin, det er et vannstoppsystem i dette området.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Stedvis noe skader på innredning og manglende/løse flislaminat på vegg over kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Oversikt kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN UNDERETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert vannstoppsystem. Laminat på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

UNDERETASJE > KJØKKEN UNDERETASJE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i bod i kjeller med vannmåler. Stedvis noe vannstoppsystem. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har i hovedsak avløpsrør i støpejern fra byggeår, mindre deler i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra bad, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft til luft i spisestue fra 2019 i hovedetasje.

Varmepumpe luft til luft i stue fra 2022 i underetasje.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2020 montert i bod i underetasje.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer i sikringsskap i hovedetasje, ny måler i 2019.
Eget skap i underetasje med automatsikringer, felles måler.
Det er enkelte synlige ledninger som ikke er festet, det er ukjent om de er i bruk og om de er strømførende.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeår og forskjellige tidsepoker etter det, samsvarserklæring kun på arbeid fra 2020 og utover, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Med senere oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent I nåværende eiers eiertid har Jansen elektro AS utført arbeid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger på boligmappa.no dokumentasjon fra 2021 og utover til 2024 fra Jansen Elektro AS og fra Alfa Elektro AS, men ikke noe på arbeid tidligere.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jfr beskrivelse.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Jfr vurdering under Rom under terreng og krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein/betong og noe naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er særlig forstøtningsmur nedenfor garasje som vil kreve tiltak både i form av utbedring av si/sprekker og sikring.

det er også sprekker i mur ved inngangsparti til leilighet i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Skader på forstøtningsmurer må utbedres for å lukke avviket, det henvises også til utvendige trapper/platter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ei sydvendt bratt skråning, det er kompensierende tiltak mot nord i forhold til fuktbelastning inn mot mur slik som drenerende masser etc.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Vannledning opplyst å være skiftet ut i ca 2012. Deler av avløp er og fornyet omtrent samtidig iflg eier. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vurdert utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Åpen hagestue



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er på tomta mot nord østre hjørne oppført ei enkel åpen hagestue med treterassebord på gulv og enkle trekonstruksjoner på vegger med liggende bordkledning enkel takkonstruksjon dekket med lysplater i plast. Ca 15 kvm overbygg.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1962

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje er av eldre dato, den er oppført i murkonstruksjoner. Den har del single og dels oppsprukket betongplate på gulv, støpte betongvegger og betongplate i innvendig tak. Det er laget til åpning for å montere port, men den er ikke montert. Det er et nyere malt trevindu med 2-lags glass.

Det er på garasje taket etablerte terrasse med papptekking trerekkverk med plexiglass med høyde cirka 1,15 m.

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

326 m²/284 m²

Enebolig: 3 Stuer, Spisestue, 2 Bad, 4 Soverom,
Vindfang, 5 Bod, 2 Kjøkken, Enkel hagestue, 3 Gang

Andre bygg: Åpen hagestue, Garasje
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 500 000

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 8 800 000

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

8 500 000

Konklusjon markedsverdi

8 500 000

Markedsvurdering

Enebolig med utleieenhet fra 1960 beliggende i Øvre Klagarden i Hatlane i Ålesund kommune. Eiendommen ligger attraktivt til ca 8 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Boligen er endel vedlikeholdt rundt 2020, endel konstruksjoner gjenstår imidlertid jfr Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger fint med svært gode sol og utsiktsforhold mot syd.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Klargarden 24 ,6016 ÅLESUND 177 m² 1962 3 sov	26-02-2025		8 425 000		8 425 000	47 599
2 Øvre Klargarden 7 ,6016 ÅLESUND 198 m² 1938 5 sov	13-04-2023	8 000 000	8 750 000		8 750 000	44 192
3 Ratvikvegen 113 ,6015 ÅLESUND 168 m² 2013 4 sov	11-11-2024	7 390 000	7 000 000		7 000 000	41 667
4 Bognesvegen 12 ,6016 ÅLESUND 260 m² 1972 4 sov	26-09-2024	8 500 000	9 150 000		9 150 000	35 192
5 Øvre Klargarden 25 ,6016 ÅLESUND 175 m² 1961 4 sov	26-09-2024	6 840 000	6 000 000		6 000 000	34 286
6 Nedre Bogneset 20 ,6016 ÅLESUND 232 m² 1965 6 sov	15-05-2024	7 900 000	7 850 000		7 850 000	33 836
7 Slevika 19 ,6016 ÅLESUND 245 m² 1978 5 sov	13-10-2024	8 800 000	8 200 000		8 200 000	33 469
8 Øvre Klargarden 4 ,6016 ÅLESUND 176 m² 1982 4 sov	19-09-2024	6 175 000	5 800 000		5 800 000	32 955
9 Øvre Klargarden 29 ,6016 ÅLESUND 319 m² 1991 4 sov	11-11-2024	8 500 000	7 550 000		7 550 000	23 668

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

Eiendomsskatt	Kr.	7 888
Kommunale avgifter ca - vannmåler varierer	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Diverse	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 700 000

Åpen hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Åpen hagestue	Kr.	90 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 990 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 800 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 3 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 800 000
--	------------	------------------

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

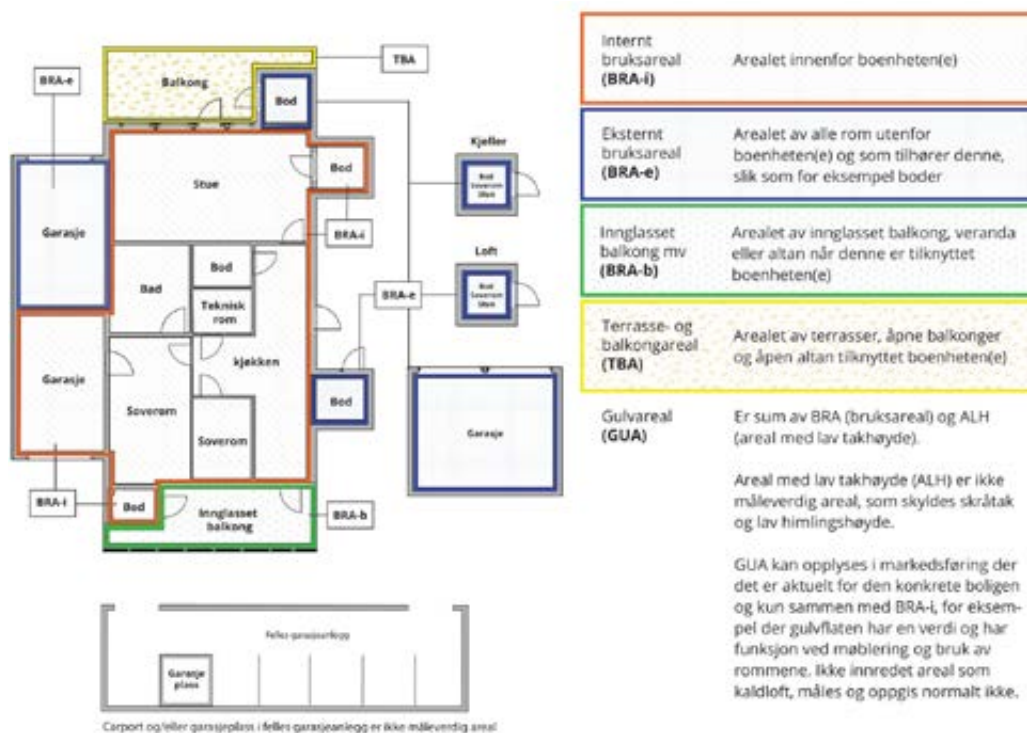
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	155		42	197	12
Underetasje	129			129	
SUM	284		42		12
SUM BRA	326				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Spisestue, Stue, Bad 1.etasje, Soverom, Soverom, Soverom, Vindfang, Bod, Kjøkken 1.etasje, Enkel hagestue		
Underetasje	Gang, Bad underetasje, Bod, Gang, Bod, Bod, Gang, Stue, Soverom, Kjøkken underetasje, Bod 4		

Kommentar

Hagestuen er vurdert arealmessig i tråd med standard NS 3940 og et innglasset areal, men gjør oppmerksom på at dette "rommet" har en vesentlig enklere konstruksjonsmåte enn resten av bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Hovedetasje samsvarer med tegning fra 1958. Hagestue mot vest og nord fremgår ikke på tegninger
I underetasje er det etablert et bad i deler av ene bod på tegning, mens bad på tegning er blitt bod, mens ei annen bod er tatt inn i kjøkken. Dette er bruksendringer som krever søknad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?



Ja



Nei

Kommentar: Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Jfr liste

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?



Ja



Nei

Kommentar: Stue midt i huset har noe begrenset lysinnslipp, også kommentert i byggemelding i 1958.

Åpen hagestue

Romfordeling

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	230	54
Åpen hagestue	0	0
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Bjarte Arild Giske	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	47	97		0	939.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Klasgarden 22

Hjemmelshaver

Giske Bjarte Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med utleieenhet fra 1960 beliggende i Øvre Klasgarden i Hatlane i Ålesund kommune. Eiendommen ligger attraktivt til ca 8 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, mindre del til veggrunn.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, trappearrangement i betong, skiferheller, forstøtningsmur, bedd/beplantning, overbygd uteplass og garasje.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.09.1958		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.04.2025	Korrigert

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KJ1006>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0022/25	

Selger 1 navn
Bjarte Arild Giske

Gateadresse	
Øvre Klagarden 22	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6016

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1-0022/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av avløp ca 10 meter ved vei

Arbeid utført av

Sunnmøre anlegg

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann kommer inn fra fjell på nord i første etasje

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommer vann fra berg på nordsiden i garasje.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i mur syd ved balkongen

9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskekjerringer i kjeller.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av sikringsskap. Ladeledning til bil bytte av støpsel

Arbeid utført av

Jansen elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Teslalader satt inn av Jansen elektro

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt selv opp gulv vegger og tak på balkong

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny fasade isolasjon gipsvegger i tak og vegg

Arbeid utført av

Ah bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leietager i kjeller på ca 75 kvm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1.5 million i boligkreditt

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Vindsperre ikke satt riktig rundt vinduer

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarte Giske	a72523151a50321587861a0 bfd012ad5781ddb2f	01.04.2025 09:43:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 97 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Øvre Klasgarden 22
6016 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Bygg godkjent revet	Byggetiltak Ca. angivelse	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekan	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Kumlokk
Veg	Trapp	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Toppunkt Ålesund	Eiendomsteig
Bebygd område	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 97 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Øvre Klasgarden 22
6016 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv		VeggFrittstående
	Hekk		MurFrittstående		MurLoddrett
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekan		VegAnnenAvgrensning
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forsenkningskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen		Bygg godkjent revet
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Kjøreveg		Frisikt
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Lekeplass
	Næring/tjenesteyting		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Kjøreveg
	Fortau		Annen veggrunn - grøntareal		Parkering
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag			Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



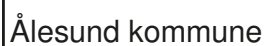
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



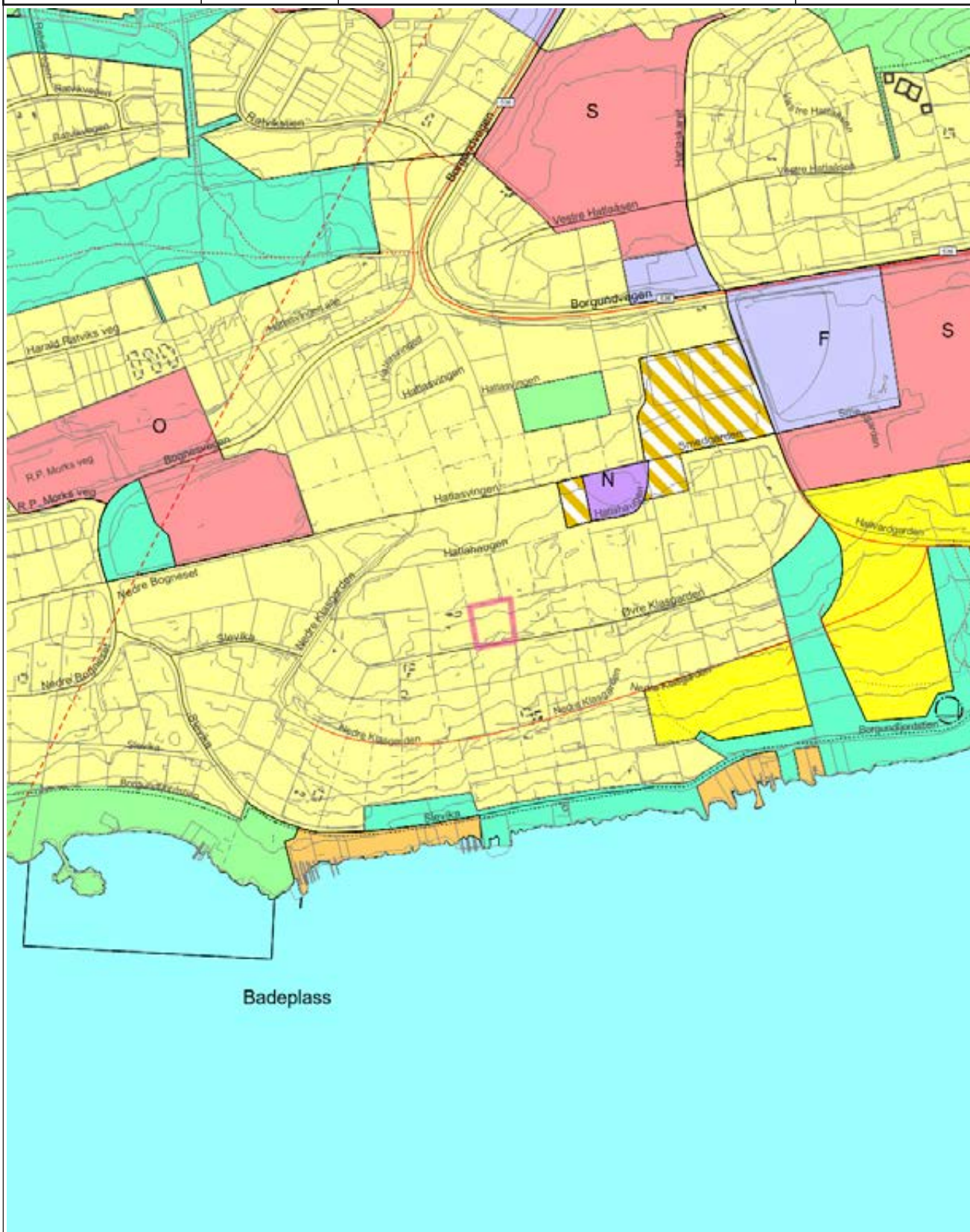
Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Øvre Klasgarden 22 6016 ÅLESUND
----------	------------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn..		Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..		Sti		Vegbom
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	Eiendomsgrense fiktiv		Flytebrygge landgang		Frittstående mur
	Loddrett mur		Slipp		Voll
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forsenkingskurve Ålesund		Høydekurve 5m Ålesund
	Elvekant		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		KpOmråde kommunedelplan gjeldende
	Bygg godkjent revet		Byggetiltak Stikningsberegnet		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
	Atkomstveg - Tunnel - Fremtidig		Sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Fremtidig		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for båndleggingssoner
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner		Boligbebyggelse
	Fritidsbebyggelse		Forretninger		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsvirksomhet		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Boligbebyggelse
	Blågrønnstruktur		Naturområde		Frrområde
	Naturområde		Friluftsområde		

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.

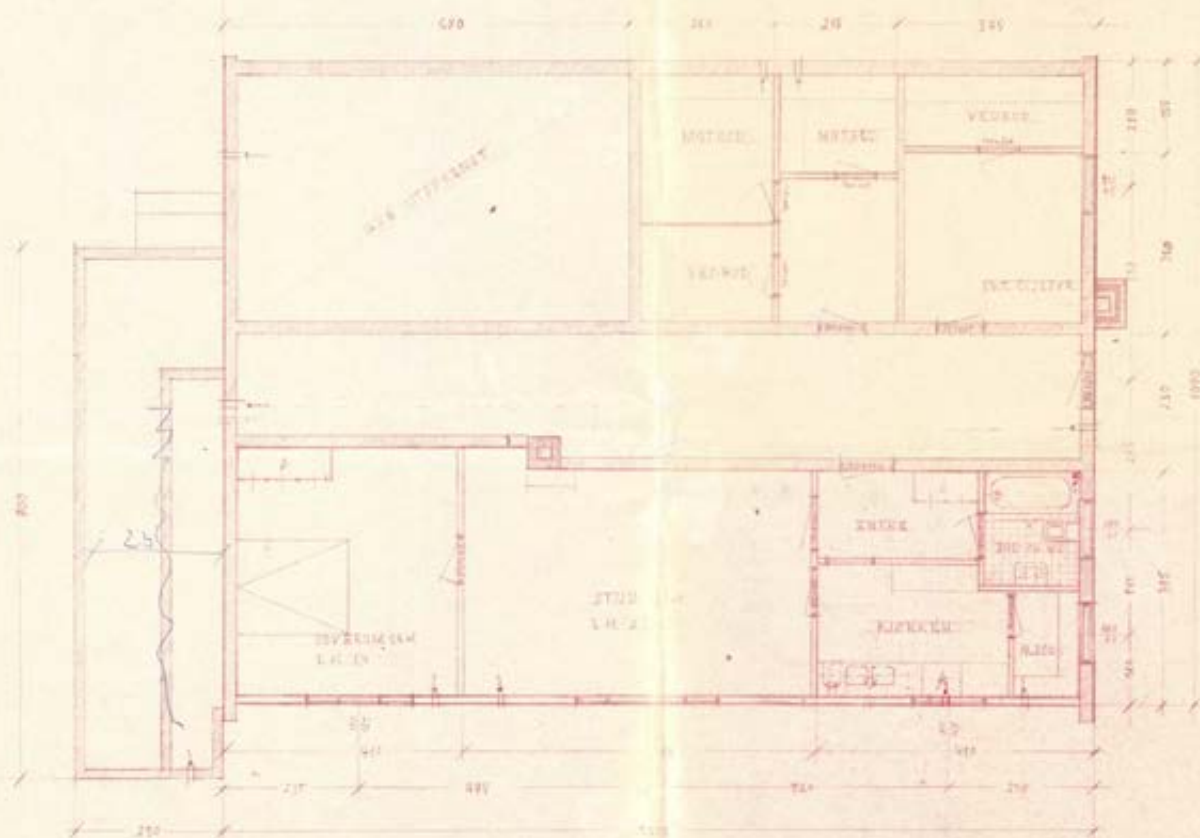
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

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	

В.ч. 1. № 2758

Vedtatt i Borgund
byggningsråds møte
11.9.1981 Sak nr 259.
[Signature]
bygningssjef



KJELLSTEDTAGE

APR 13 50

YANINGSHUO (HOTLINE)

FOR HERE HAKELD GISEL

JUNI 1958

John A. M.



FASADE NORD

MAR 1938

VÄNNEHUS I HATLUND
FÖR HERR HENRIK SÖDER
JUNI 1938

Henrik Söder



FRONT VIEW

MAY 1920

VÄNINGSBROS I HATLENG
FOR MRS. HENRIK SIEKE
JUNI 1921

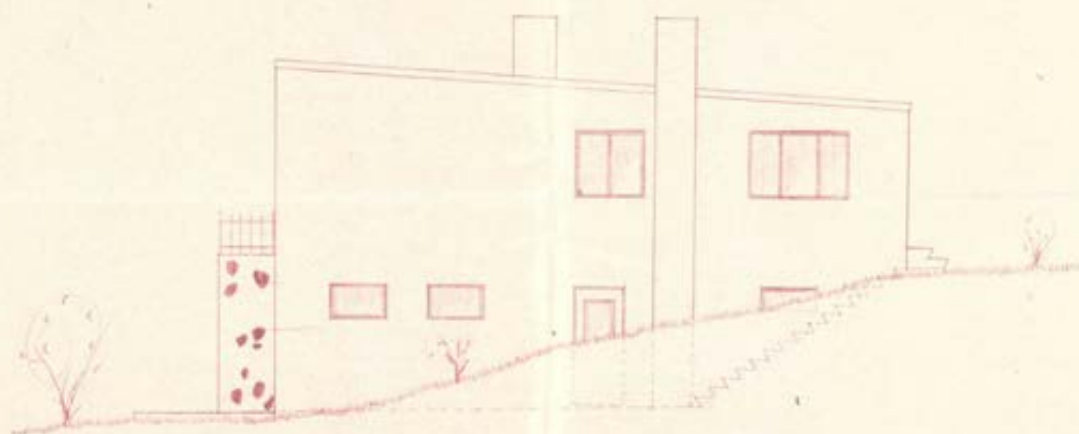
Edgar K. Allen



FASADE SYD

MPL 1138

VONHUS 1 HETLARE
FOR HERR HERRLICK
JUNI 1958

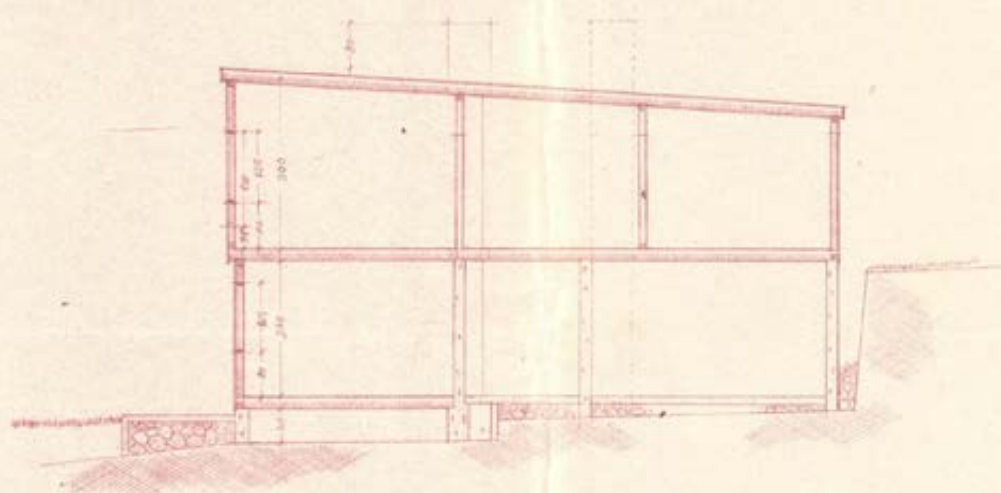


FRONT ELEVATION

MAR 1922

WINDING	1	WINDING
FOR	WINDING	WINDING
WINDING	WINDING	WINDING

John W. W.



SNITT

MÅL 1:60

VÄNINGSHUS I HÖRLAND

FÖR HERR HAROLD RISKY

JUNI 1928

Olaf Mellin

B.b-råd J. nr 45/61

Vedtatt, på de i bysammeldelsen
angitte betingelser,
i Borsrådets forsamlingssak nr. 358
6/10 1961
Kjartanngård

Fasade Øst - M. 1:50

Skisse - H. H. - M. 1:50

Fasade Vest - M. 1:50

Grundeis - M. 1:100

Forstærkningsskisse

gatedør

Fasade Syd - M. 1:50

Gårds- for Harald Erik Hatlone Halsund - Sept. 1961 J. Sivertsen	Målestokk	1:100	1:50
	Bygning	1:100	1:50
Beregnet av:			



Herr Harald Giske,

Hatlane.

Anm. av våningshus, nye tegninger.

Bygningsrådet har behandlet Deres byggeanmeldelse i møte
den 11/9 - 58.

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger. Arbeidet må
utføres i samsvar med bygningsloven og forskriftene."

Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger,
byggeanmeldelse, samt melde fra om ansvarshavende for byggearbeidet.
Anmeldelsesgebyr må være betalt før godkjente tegninger blir utlevert.
Gebyr for bygningskontroll skal betales når bygget er kommet under tak.

BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

Herr Harald Giske,
Hatlane.

Anm. av garasje. Hatlane.

Bygningsrådet har behandlet Deres søknad i møte den 6/10 - 61

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner den anmeldte garasje på betingelse av at avstanden til gatekanten blir minst 5,0 m. Garasjen må plasseres etter anvisning av bygningssjefen."

Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger, byggeanmeldelse samt melde fra om ansvarshavende for byggearbeidet. Anmeldelsegebyr må være betalt før godkjente tegninger blir utlevert. Gebyr for bygningskontroll skal betales når bygget er kommet under tak

BORGUND BYGNINGSRÅD
Bygningssjef

Gåseid, den 11/9 - 58.

Liste nr. 11.

Sak nr. 259/58.

Anm. Gebyr kr. 16.75
Betalt

Harald Giske,

Hatlane.

47/97

Anm. av våningshus. Hatlane.

Det anmeldte bygg skal oppføres på en tomt syd for Liavåg i Hatlane. Tegningene har vært behandlet av bygningsrådet en gang tidligere.

Til de nye tegningene har en ikke noe å bemerke.

Innstilling:

" Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger. Arbeidet må utføres i samsvar med bygningsloven og forskriftene."

Litsyns Gebyr kr. 129.05.
Betalt

Gåseid, den 19/2 - 59.

Liste nr. 1.

Sak nr. 4/59.

Harald Giske,
Hatlane.

47/97

Ad: Anmeldt våningshus skriv fra forsyningsnemnda.

I skriv av 5. januar 1959 har Fylkesforsyningsnemnda meddelt at de tegninger som hr. Harald Giske har anmeldt og fått godkjent av bygningsrådet, er i strid med bygningsloven. Fylkesforsyningsnemnda har bedt om ny behandling.

I skriv av 29/1 - 59 har bygningssjefen i Borgund bedt om å få påpekt de bestemmelser i bygningsloven som ikke er overholdt.

Av svarskrivet av 29/1 - 59 fra distriktsarkitekten framgår det at tegningene ikke er i strid med bygningsloven, men at planløsningen på enkelte punkt ansees for å være mindre bra.

Bygningsrådet fikk anmeldt tegninger i juli 1958. Tegningene ble ikke godkjent på grunn av følgende mangler:

"Bygningsrådet fant ikke å kunne godkjenne de anmeldte tegninger da et av soverommene og dagligstuen har for liten lysflate. Utvendig røkepipe er ikke forskriftsmessig. Vaskerom og kjøkken bør være adskilt." Nye tegninger ble anmeldt i sept. 1959. Disse ble godkjent på følgende betingelser:

"Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger. Arbeidet må utføres i samsvar med bygningsloven og forskriftene."

Med hensyn til distriktsarkitektens bemerkninger kan en opplyse at bygningsrådet neppe har noen hjemmel i bygningsloven for å kreve innvendig trapp mellom kjeller og 1 ste etasje. De nevnte avtrekk er noe som bygningskontrollen påser blir gjort. Bygningsrådets vedtak har dekning for dette.

Med hensyn til soverommet i kjelleren så bemerker en at mot syd

ligger det helt fritt, mot vest er terrenget fjernet i til underkant golv i ca. 2,5 m. bredde. For å få understøttelse får terassen i 1 ste etasje er det støpt en mur i 2,5 m. avstand fra vestveggen. Under terassen er det laget et redskapsrom. Ved å ventilere dette rommet antar en at soverommet i kjelleren skulle bli helt tilfredsstillende. I tilfelle dette ikke går kan en bare fjerne en del av de oppsatte murer slik at luften får sirkulere.

Bygningssjefen er fortsatt av den mening at tegningene ikke er i strid med bygningsloven.

Innstilling:

" Bygningssrådet har behandlet Fylkesforsyningsnemnda sitt skriv av 5. januar 1959. Bygningssrådet fastholder at tegningene ikke er i strid med bygningsloven og forskriftene. Videre vil bygningssrådet påpeke at det etter bygningsloven er det neppe noen hjemmel for å kreve innvendig trapp mellom kjeller og 1ste etasje. For leiligheten i kjelleren bemerker en at terrenget ligger under golv både på østsiden og sydsiden. Mot vest er terrenget fjernet i en avstand av 2,5 m. fra vestveggen. At det blir nødvendig ventilasjon for bad og w.c. blir alltid påpasset av bygningsskontrollen. Bygningssrådet har den gang tegningene ble godkjent betinget godkjennelse av at arbeidet ble utført i samsvar med bygningsloven og forskriftene. Med hensyn til den lange spise-og dagligstue, så ble denne ikke godkjent av bygningssrådet ved første gangs behandling. Først etter at det var innlagt overlys og det var et spesielt ønske fra byggherren å beholde denne stuen slik, fant bygningssrådet å kunne godkjenne planene. Vil derfor henstille til Fylkesforsyningsnemnda å gi hr. Giske byggeleyleve."

Herr Harald Giske,
Hatlane.

Anm. av våningshus. Ny behandling.

Bygningsrådet har behandlet Deres bæk i møte den 19/2 - 59.

Vedtak:

" Bygningsrådet har behandlet Fylkesforbyggingsnemnda sitt skriv av 5. januar 1959. Bygningsrådet fastholder at tegningene ikke er i strid med bygningsloven og byggeforskriftene. Videre vil bygningsrådet påpeke at det etter bygningsloven neppe er noen hjemmel for å kreve innvendig trapp mellom kjeller og 1ste etasje. For leiligheten i kjelleren bemerker en at terrenget ligger under golv både på østsiden og sydsiden. Mot vest er terrenget fjernet i en avstand på 2,5 m. fra vestveggen. Nødvendig ventilasjon for bad og w.c. blir alltid påbudt av bygningskontrollen. Bygningsrådet har den gang tegningene ble godkjent betinget godkjenningen av at arbeidet ble utført i samsvar med bygningsloven og forskriftene. Med hensyn til den lange spise- og dagligstue, så ble denne ikke godkjent av bygningsrådet ved første gangs behandling. Først etter at det var innlagt overlys og da det var et spesielt ønske fra byggherre å beholde denne stuen slik, fant bygningsrådet å kunne godkjenne planene. Bygningsrådet vil henstille til fylkesforsyningsnemnda å gi herr Giske byggeløyve på de anmeldte tegninger;

BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

Møre og Romsdal Fylkesforsyningsnemnd

Sentralbord 592

Molde

Borgund bygningsråd,
Gåseid.

J.nr.7/59.

Søknad byggeløyve - boligbygg for herr Harald Giske, Hatlane.

Nærværende søknad ble ved første gangs behandling i fylkesbyggenemnda besluttet oversendt distriktsarkitekt Schistad for gjennomgåelse og uttale hva angikk tegningene.

Søknaden kom tilbake hit med slik uttale som vedlagte avskrift av distriktsarkitektens brev av 8.des.f.å. viser. Søknaden ble deretter returnert til herr Giske med anmodning om at tegningene ble rettet i samsvar med de merknader som var gitt av distriktsarkitekten i det fra ham ovenfor nevnte brev. Herr Giskes reaksjon på dette går frem av hans brev av 16/12-58. Saken ble så forelagt for fylkesbyggenemndas formann, fylkesagronom O.G.J.Rangnes og nestformannen distriktsarkitekt Schistad som begge fremholder at den planlagte leilighet er mindre bra, og at ~~det~~ bygget ikke er i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

Etter dette ble det besluttet at saken blir å sende Borgund bygningsråd til behandling og videre forføyning.

Under henvisning til ovenstående oversendes derfor nærværende søknad med tegninger og bilag i det en ber om at bygningsrådet tar seg av saken.

Molde, 5. januar 1959.


Asbjørn Dalen.

J.nr. 181/59.

Borgund Bygningsråd,

Gåseid.

Ang. byggeløyve for herr Harald Giske, Borgund.

I mitt brev til Fylkesforsyningsnemnda (8.des.1958) er det sett opp en del punkter som viser uferdig planløsning.

Man skulle være kommet så langt i planløsning nu at man ikke behøvde å jage husmoren ut og rundt huset i all slags vær (storm og holke) hver gang hun skulle i kjelleren.

Bygningsrådene har plikt på seg til å gjennomgå planene kritisk og sørge for at kommunen får hus som har et visst minimum av praktiske forbindelser.

Fylkesbyggenemnda hevder at innvendig adkomst til birommene er et av disse minste-krav .

I mitt brev av 8.des. 1958 står det ingenting om at tegningene strider mot bygningsloven .

Da tegningene kom tilbake igjen ble det såvidt jeg husker sagt at tegningene burte sendes til Borgund bygningsråd sammen med mine bemerkninger.

Det ville være av interesse for Fylkesforsyningsnemnda å få se bygningsrådets reaksjon på den reiste kritikk over planene.

Kommunal og arbeidsdepartementet har 28/6-1954 sendt ut en Normalvedtekt om beboelsesrom i kjeller.

Jeg har hørt mange klager fra kjellerbeboere at det er så skadelig for deres familier å bo i kjeller så nu må de få byggeløyve så familien får sunne boliger. Dette har også vært en hyppig foreteelse i Borgund. Ingen myndigheter bør derfor være behjelpelig med å skaffe flere dårlige kjellerboliger enn vi allerede har. Dette har vært et alminnelig syn på saken også i andre fylker ettersom departementet har funnet det nødvendig å sende ut den nye "Normalvedtekt til bygningsloven § 104, pkt. 8 av beboelsesrom i kjeller".

STATENS DISTRIKTSARKITEKT

FOR
ROMSDAL, SUNNMØRE OG SUNNDALEN
MOLDE
TELEFON: 540

Det står under pkt. 5:

"Golv (underkant golv) i hele kjellerleiligheten må ligge over det tilstøtende terreng i minst 1 m avstand fra veggliv. Kan dette ikke oppnås, må omgivende terreng fjernes ut for leilighetens 3 yttervegger. Vanlige 50 cm luftgraver godkjennes ikke".

På dette punkt strider tegningen mot Kommunaldepartementets normalvedtekt.

Molde, 29. jan. 1959.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT

for

Romsdal, Sunnmøre og Sunndalen

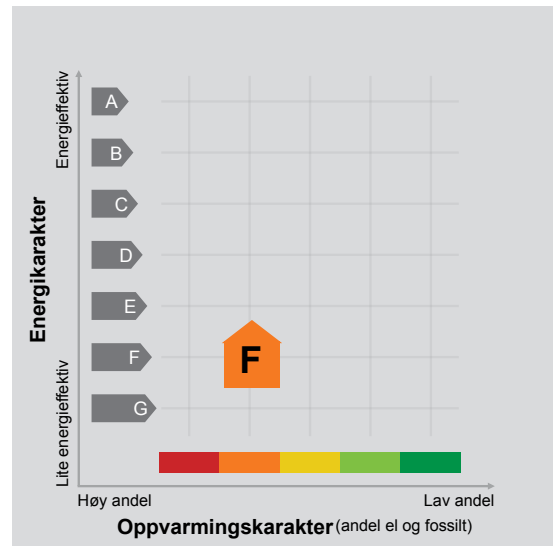
MOLDE

Ole Lind Schistad
Ole Lind Schistad.

Gjenpart sendt Møre og Romsdals Fylkesforsyningsnemnd, Molde.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Klagarden 22
Postnummer	6016
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178977466
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104593
Dato	09.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Etterisolering av yttervegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	284
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

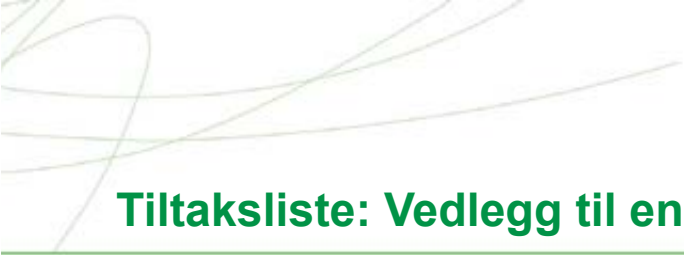
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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 esignatur, 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.

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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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 melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0022/25

Adresse: Øvre Klasgarden 22, 6016 ÅLESUND, gnr. 47, bnr.
97 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 90603774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.04.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/