

Hessavegen 78

HESSA | ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr 3 200 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 68/68 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Hessavegen 78

En tiltalende og påkostet enebolig, som
kombinerer klassisk sjarm med moderne komfort
| Pent uteområde | Gode solforhold

Adresse	Hessavegen 78 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Omkostninger	Kr 81 090,-
Totalpris	Kr 3 281 090,-
BRA-i/BRA Total	68/68 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1890
Soverom	0

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Hessavegen 78.

Hessavegen 78 er en trivelig og påkostet enebolig med gjennomtenkte løsninger og et oppgradert uttrykk. Boligen ligger fint til i et etablert og familievennlig område på Hessa, med kort gangavstand til både skole, barnehage og flotte turmuligheter i nærområdet.

Boligen går over to etasjer og byr på følgende planløsning:

1. etasje: Stue, kjøkken, helfiset bad/vaskerom, entré, gang og walk-in closet.
2. etasje: To innredede rom og trapperom.

Eiendommen har de siste årene vært gjenstand for betydelige moderniseringer, blant annet nytt kjøkken fra 2022, oppgraderte overflater samme år og renoverte bad i 2022/2023. Her får du et hjem som kombinerer klassisk sjarm med moderne komfort.

Kontakt megler for å melde deg på visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	40
Vedlegg	43
Budgivning	130

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

























Innredet rom, men er ikke godkjent for varig opphold. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.





Innredet rom, men er ikke godkjent for varig opphold. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.











Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Hessavegen ca 5 km vest for Ålesund sentrum og ligger i et etablert område med barneskole, barnehage og eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Boligen ligger ved rundkjøring og er utsatt for noe trafikkstøy. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

ADKOMST

Kjør fra Ålesund i retning Hessa. Følg hovedveien helt til du kommer til rundkjøringen på Hessa. Ta en runde i rundkjøringen, og boligen vil deretter ligge på høyre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved annonsert visning.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hessavegen 78, 6006 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0218/25

SELGER

Zenon Czerw
Kasia Czerw

MATRIKKE

Gårdsnummer 118, bruksnummer 63,
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 196 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med terrasseplattning, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Vannfontene. Gjør oppmerksom på at biloppstillingsplass foran boligen ikke er en del av tomten.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.09.2025, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1890

BYGGEMÅTE

Mindre enebolig på 2 etasjer pluss kjeller/krypkjeller, oppført i 1890 og tilbygd mot øst ca 1957 og ca 2012. Det er terrasseplattning mot nord, øst og sør. Boligen ble betydelig oppgradert og oppusset i 2007-2009 og overflateoppusset i 2022/23.

UTVENDIG

Yttertak er tekket med skifer. Decra metallpanner på tilbygg. Taket er besiktiget fra takstige på taket. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Yttervegger er av tømmerkonstruksjon som er utlektet og kledd med liggende bordkledning utvendig. Yttervegger av bindingsverk på tilbygg. Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrodd. Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra 2008. Det er noe rustflekker på hengsler, beslag etc. Ytterdør til 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt fra ca 2010.

Enkel kjellerdør av treverk. Terrasseplattning mot nord, øst og sør på ca 67 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv. Port av treverk, plassbygd plattning til renovasjonsdunker.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Ukjent type, men normalt med naturlig drenering med grøfter/singel. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er slemmet og malt utvendig. Det er forstøtningsmurer av betongstein. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med terrasseplattning, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Vannfontene. Gjør oppmerksom på at biloppstillingsplass foran boligen ikke er en del av tomten. Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- tilknyttet offentlig vann og avløp.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Dette gjelder skifertaket.

Utvendig - Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe rustskader på mønebeslag etc.

Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er dårlig/manglende musesperre i konstruksjonen.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Natursteinsmurer har naturlige sprekker og skjevheter.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Det er ikke observert tegn til skader eller svekkelser ved visuelle observasjoner.

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.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 29.09.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2022 og har eid boligen i 3 år og 1 mnd.

Er det dødsbo?
Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?
Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

Spm. 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei.

Spm. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Lagt inn ny flis på gulvet og på vegger, takk, ny dusjkabin, ny wc, ny møbler og servant.

Spm. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
Svar: Nei.

Spm. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Nei.

Spm. 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Nei.

Spm. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei.

Spm. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Nei.

Spm. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei.

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

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

Spm. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Nei.

Spm. 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
Svar: Nei.

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

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

Spm. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Nei.

Spm. 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)?
Svar: Nei.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.

Spm. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Ja, hele huset har blitt malt, lagt inn ny terrassebord.

Spm. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Nei.

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

Spm. 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?
Svar: Nei.

Spm. 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Nei.

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?
Svar: Nei.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Nei.

Spm. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Nei.

Spm. 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)?
Svar: Nei.

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

2022:

- Innvendige overflater er oppusset/fornyset i 2022.
- Det opplyses om at badet ble oppusset i 2022/23 ved egeninnsats.
- Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2022.

2019:

- Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av skorstein fra 2019.

2018:

- Det ble utført el-tilsyn 5.6.2018 og påviste avvik ble rettet.

2009:

- 200 liter vv-bereder fra 2009 i kjeller.

2008:

- Det er opplyst at det elektriske anlegget i all hovedsak ble utskiftet/oppgradert i 2008/09.

2007:

- Deler av vannrør ble oppgradert ca. 2007-2009 og det er tidligere opplyst at deler av vannrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er opplyst tidligere at avløpsrør ble delvis oppgradert ca. 2007-09 og at deler av avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert til boliger i henhold til reguleringsplan for Hessa sør, reg.plan m/best, vedtatt 04.05.1985, og reg. endring innen reg. plan HESSA SØR. Veg 4 og veg 7 fra Hessaskaret og østover, vedtatt 03.06.1999. En mindre del av eiendommen og eneboligen mot sørvest er regulert til gang-/sykkelvei.

Området nord og øst for eiendommen er regulert til boliger og området vest og sør for eiendommen er regulert til gang-/sykkelvei samt kjørevei.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Området nord, sør og øst for eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Området ved for eiendommen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende og kjørevei.

BEBYGGELSESPPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Haram kommune datert 18.09.2025.

PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 18.09.2025.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 17.09.2025 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata – Tettsted

- Tettsted – Areal: 196.33m².

Temadata – Befolkningsstatistikk

- 32 – 124 innbyggere (500 – 2 000 per km²) – Areal: 196.33m².

Temadata – Forurensning – Støy

- Støy gul sone veg (55–65 dBA) – Areal: 68.32m².

Temadata – Geologi – Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

- Areal over marin grense – Areal: 196.33m².

Temadata – Geologi – Radon

- Radon aktsomhet – Moderat til lav – Areal: 196.33m².

Temadata – Geologi – Løsmasser

- Løsmasser – Tykk morene – Areal: 196.33m².

Temadata – Kulturminner – Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

- Enkeltminner – Ikke fredet – Areal: 260.63m².

Temadata – Kulturminner – Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

- Annet SEFRAK-bygg.
- Lokalitet – Areal: 260.63m².

Temadata – Landbruk – ar5

- Bebygd – Areal: 196.33m².

Temadata – Natur – Vassdrag

- Vassdragsområde – Areal: 196.33m².

Temadata – natur – Natyrtyper

- Kystlandskap – Areal: 196.33m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) – Areal: 196.33m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

- Grundig kartlagt med funn – Areal: 196.33m².

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt

Dok-analyse rapport er 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

Til oppvarming har eneboligen varmematter i gulv i stue/kjøkken og varmekabler i gulv entrè og bad/vaskerom. Det er panelovn i stue og på 2 innreda rom.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Sist registrerte feiing ble utført den 16.05.2025. Sotmengde i skorstein ble registrert til: Lite sot.

Fyringsanlegget i boligen er fjernet.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Det er ikke opparbeidet parkeringsplass på tomten. Eier har parkert på nedsiden av boligen. Dette er kommunal grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Veien brøytes ikke av kommunen, men av eier. 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.

BEBYGGELSE

Eneboligen ligger i et etablert område med barneskole, barnehage og eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

SKOLEKRETS

Skolekrets 10 - Hessa: Opptaksområde Hessa barneskole og Skarbøvika ungdomsskole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca. 250 meter fra eiendommen.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som enebolig med en boenhet. Boligen kan leies ut i sin helhet 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. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. 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 Enebolig

Etter det Ålesund kommune opplyser så foreligger det verken bygganmeldelse, byggemeldte tegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller lignende knyttet til våningshusets opprinnelse i deres arkiver, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av huset kan derfor ikke dokumenteres. Våningshuset har imidlertid vært i bruk siden cirka 1890. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger derfor ofte ikke forannevnte dokumentasjon. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

OMBYGGING OG REPARASJON

Det foreligger en byggemeldelse datert 06.04.1957 knyttet til ombygging og reparasjon av våningshuset. Det foreligger en innstilling datert 25.04.1957 som sier at bygningsrådet fant å ikke kunne godkjenne de anmeldte tegningene da høyden i rommene er for liten, og at

adkomsten til soverommene er ikke forskriftsmessig. I innstillingen så bemerkes det at forandringen består i at taket skal løftes ca 55 cm og at det skal innredet 3 soverom på loftet. Høyden for disse rommene blir bare 2,0 meter. Adkomsten til soverommene bli ikke lovlig da trappen er for steil. Ved å forandre trappen som angitt på tegningen vil forholdet bli noe bedre. Den 02.05.1957 så vedtok bygningsrådet å ikke kunne godkjenne de anmeldte tegninger da høyden i rommene er for liten, og at adkomsten til soverommene ikke er forskriftsmessig. I følge vedtaket datert 03.05.1957 så godkjente ikke bygningsrådet noen ombygging av selve våningshuset, men de samtykket i at taket blir reparert samt vinduene og det blir bygget ny trapp til loftet.

For å spesifisere dette nærmere så skriver kommunen følgende i en mail til meglerforetaket den 07.10.2025; "I forbindelse med reparasjon av taket, ble det søkt om å heve taket og etablere 3 soverom på loftet. Etter heving av taket, var innvendig høyde oppgitt til 2 m. Etter flere runder med behandling, ble det vedtatt at taket kunne repareres, og bygges ny trapp til loftet. Omsøkte ombygging ble imidlertid ikke godkjent. Det ble altså ikke godkjent soverom, eller andre rom, på loftet."

Kopi av byggeanmeldelse, byggemeldte tegninger, innstilling og vedtakene fra 1957 følger vedlagt i salgsoppgaven.

OMINNREDNING

Det foreligger et vedtak datert 14.05.1964 knyttet til installasjon av wc og dusj i eksisterende tilbygg. Bygningsrådet godkjente den anmeldte ominnredning på betingelse av det den oppføres forskriftsmessig. I vedtaket gjøres det spesielt oppmerksom på at der ikke må være direkte dørforbindelse mellom wc og kjøkken.

Kopi av vedtak fra 1964 følger vedlagt i salgsoppgaven.

TILBYGG

Boligen ble tilbygd mot nord i 2012. Dvs at eksisterende tilbygg ble utvidet til hele bredden på huset. Dette tiltaket er ikke byggemeldt. Se mer informasjon nedenfor.

SKORSTEINSREHABILITERING

Det foreligger en ferdigattest datert 23.05.2019 knyttet til skorsteinsrehabilitering.

Kopi av ferdigattest fra 2019 følger vedlagt i salgsoppgaven.

TIDLIGERE UTHUS

Det foreligger en søknad om endring av takkonstruksjon på et uthus datert den 24.08.1968. Uthuset er fjernet fra eiendommen, og det er ukjent når dette skjedde. Uthuset er ikke registrert i matrikkelens bygningsinformasjon per i dag.

LOVLIGHETSVURDERING ENEBOLIG

Det foreligger ikke originale tegninger fra 1890. Det eneste tegningsgrunnlaget meglerforetaket har til å gjøre en lovlighetsvurdering er søknadstegningene fra 1957. Tar man disse i betraktning så er det registrert følgende avvik:

Loftsetasje

- Taket er trolig hevet i samsvar med forannevnte søknadstegninger, selv om denne ombyggingen ikke ble godkjent etter søknad i 1957. I følge ovennevnte vedtak og informasjon fra kommunen så er ikke loftet godkjent for beboelse. I byggeanmeldelse fra 1957 så omtales dessuten loft som "Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brennsele."
- På ikke godkjente søknadstegninger var det inntegnet 2 rom mot nordvest, men disse er per i dag slått sammen til ett rom. I tillegg er raftekottene på hver side fjernet. Det ene raftekottet er innlemmet som en del av rommet, og det andre er omgjort til skyvedørsgarderobe tilknyttet rommet.
- På ikke godkjente søknadstegninger er det inntegnet 2 raftekott som er fjernet og innlemmet i rommet mot sørøst.
- På ikke godkjente søknadstegninger er det på loft inntegnet 4 vinduer mot nordvest; 2 små og 2 større vinduer. De 2 største vinduene er i dag erstattet med ett vindu.
- Vinduer i loftsetasje er ikke godkjent som rømningsvei og det er bare en rømningsvei fra etasjen.

Første etasje

- Inntegnet alkove er i dag en del av stue (vegg fjernet).
- Det er inntegnet 2 stuer i boligen, men den ene stuen samt del av inntegnet kjøkken er i dag innredet til kjøkken. Det er laget åpen løsning mellom stue og kjøkken (tidligere vegg fjernet).
- Den resterende delen av opprinnelig kjøkken, samt opprinnelig bad er i dag innredet til bad.
- Da nåværende eier overtok boligen i 2022 så var trappen fra loftsetasjen vinklet i første etasje (avviker fra tegning). Nåværende eier har fjernet vinkel og forlenget trappen.
- Boligen ble trolig tilbygd i 1957 (inntegnet som bad/wc), selv om installasjon av wc og dusj først ble byggemeldt i eksisterende tilbygg i 1964. Deler av dette tilbygget fungerte også som et overbygg til inngangspartiet. I 2012 ble imidlertid dette tilbygget utvidet til hele bredden på huset, og arealet fremstår i dag som entré/gang og garderobe/skyvedørgarderobe.
- Det er inntegnet et vindu på tilbygg (bad) mot nordvest, men dette er fjernet. Det er istedenfor installert et vindu mot nordøst.
- Tak høyde i første etasje er fra 1,95 meter (under bjelkelag) til 2,05 meter.

Kjelleretasje

- I byggeanmeldelse fra 1957 så omtales kjeller som "Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brendsel."
- Det er inntegnet 2 vinduer og en dør mot sørvest, men ett av vinduene er per i dag fjernet/murt igjen.
- Tak høyde i kjeller/krypkjeller er under 1,9 meter og ikke målbart areal.

VIKTIG INFORMASJON

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 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 har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boden, kott, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til tak høyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

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, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

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. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger - et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK-registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene.

På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

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

I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 17.09.2025 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomheten er registrert som moderat til lav. Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

INNHold

KJELLER

Uinnredet kjellerrom.

Kjeller har ca 20 kvm gulvareal (usikkert pga full-lagret areal), men har takhøyde under 1,9 meter og er ikke målbart areal.

FØRSTE ETASJE

Stue/kjøkken, bad/vaskerom og entré/gang med garderobe.

Entré/gang/garderobe ble utvidet/tilbygd i 2012. Tilbygget er ikke byggemeldt.

Takhøyde i første etasje er fra 1,95 meter (under bjelkelag) til 2,05 meter.

LOFT

2 innreda rom og trapperom.

Boligen har 2 innreda rom som benyttes som soverom, men ingen av disse tilfredsstiller kravene til godkjenning. Loftet var opprinnelig godkjent som bodareal. Senere er trolig taket hevet og loftet innredet til beboelse, men dette er ikke godkjent av kommunen, jfr. søknad/vedtak fra 1957. Vinduer i loftsetasje er ikke godkjent som rømningsvei, og det er bare en rømningsvei fra etasjen.

For å spesifisere dette nærmere så skriver kommunen følgende i en mail til meglerforetaket den 07.10.2025; "I forbindelse med reparasjon av taket, ble det søkt om å heve taket og etablere 3 soverom på loftet. Etter heving av taket, var innvendig høyde oppgitt til 2 m. Etter flere runder med behandling, ble det vedtatt at taket kunne repareres, og bygges ny trapp til loftet. Omsøkte ombygging ble imidlertid ikke godkjent. Det ble altså ikke godkjent soverom, eller andre rom, på loftet."

Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

INNENDIG

Kjeller har støpte betongflater på gulv, natursteinsmurer og stubblofthimling av tømmer og trekonstruksjoner med panelkledning. 1. etasje har laminat og vinylbelegg på gulv

, tømmervegger, platekledning med trespiler og flis på vegger. Stubblofthimling av treverk med panelkledning. Det er varmematter i gulv i stue/kjøkken, varmekabler i gulv i entrè. Loft har laminat og teppe på gulv, mdf-panelplater på vegger og panel og takesplater i himling. Innvendige overflater er oppusset/fornyset i 2022. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i kjeller. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Bygningen har kjeller/krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk. Enkel, plassbygd trapp. Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.

VÅTROM

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, flis og våtromsplater på vegger. Nedsenket dusjnisse med glassdører, veggmontert toalett, benk med servantskål, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det er dusj og opplegg for vaskemaskin i ene delen, toalett og servant i den andre delen av rommet. Nedsenket gulvflater. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2022/23 ved egeninnsats.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter. Det er integrert koketopp med kullfilterventilator, integrert stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap med dispenserfunksjon. Det er fliser mellom benk og overskap. laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2022. Det er integrert kullfilterventilator i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannrør av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er montert utvendig vannutkast.
- 200 liter vv-bereder fra 2009 i kjeller.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje er det målt ca 60 mm høydeforskjell på 2 meter i gang, ca 40 mm høydeforskjell i stue/kjøkken. Det er målt 20 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom i loftsetasje. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Krypkjeller

- Det er påvist andre avvik:
Kjeller var stablet full av lagrede gjenstander på befaringstidspunkt og full inspeksjon var ikke mulig. Det er spor etter noe mott i trekonstruksjoner. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt fra 13,5 til 19 vekt-% fukt i treverk, som ansees som normalt utifra konstruksjon.

Innvendig - Innvendige trapper

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Deler av vannrør ble oppgradert ca 2007-2009 og det er tidligere opplyst at deler av vannrør er utført uten bruk av rørlegger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

• Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger. Det er opplyst tidligere at avløpsrør ble delvis oppgradert ca 2007-09 og at deler av avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger. Det kan være noe eldre avløpsrør i huset.

Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

• Det er påvist andre avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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

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 i handelen: Integrert koketopp og integrert stekeovn.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende innbo og løsøre skal ikke medfølge i handelen:

- Hengende lamper
- Alle Møbler
- Tv
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Side by side kjøleskap
- Garderobe med kurver som er ikke fast montert til vegg, og de som står fritt på gulve
- Speil som henger
- Alle hagemøbler
- Hage pynt og fontener som står fritt
- Hageoppbevaringsskap som står fritt
- Alt som er ikke fastmontert/integrert
- Elektronisk dørlås (det blir montert klassisk lås istede)

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: 68 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, entré og walk-in closet.

2. etasje

BRA-i: 26 m² 2 innreda rom og trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m² Terrasseplattning mot nord, øst og sør på ca. 67 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

Kjeller har ca. 20 m² gulvareal (usikkert pga full-lagret areal), men har takhøyde under 1,9 meter og er ikke målbart areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - ENEBOLIG

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

Kommentar: Det er ikke forevist originale tegninger. Det foreligger enkle reparasjonstegninger fra 1957, men det er avvik i forhold til hvordan boligen er innredet idag. I loftsetasje er 2 rom slått sammen til ett rom. I 1. etasje er alkove del av stue og stue 2 er innredet til kjøkken. Opprinnelig kjøkken er innredet til bad. Soverom i loftsetasje er ikke godkjent.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Ja.

Kommentar: Vinduer i loftsetasje er ikke godkjent som rømningsvei og det er bare en rømningsvei fra etasjen. Takhøyde i 1. etasje er fra 1,95 meter (under bjelkelag) til 2,05 meter. Takhøyde i kjeller er under 1,9 meter og ikke målbart areal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 200 000,-

VERDITAKST

Kr 3 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 840,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, eiendomsskatt og renovasjon 140 L.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 515 821,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 063 282,- 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

3 200 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

80 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

81 090 Omkostninger totalt

96 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 090 Totalpris. inkl. omkostninger

3 296 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 299 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i 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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1963/303510-1/58 07.08.1963 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt

Tidligere eier søker herved om tillatelse til å legge vannledning / kloakkledning / stikkrenne gjennom eller langs bygdeveien på sørsiden av Hessa ved (min) eiendom AS gnr. 118 bnr. 63 i Borgund herred. Jeg godtar disse vilkårene for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning fra vegvesenet og på en slik måte at trafikken ikke blir stanset eller unødig hindret. Arbeidsplassen skal være forsvarlig avsperrert og utstyrt med lykter og varselskilt.
2. Når arbeidet er ferdig, skal veien settes i forsvarlig stand etter anvisning fra vegvesenet.
3. Mulige ulemper for ledningene og stikkrennen ved vedlikeholds-, reparasjons- eller utbedringsarbeid på veien, er ikke vegvesenets ansvar.
4. All skade som ledningene, stikkrennen eller arbeidet med disse påfører veien eller tredjepart, er eierens og/eller brukerens ansvar.
5. Eier og/eller bruker er forpliktet til å gjøre de endringer med ledningene og rennen — eventuelt fjerne dem — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, da tillatelsen fra vegvesenet kun gis midlertidig.
6. Denne erklæringen skal tinglyses på eierens/brukerens kostnad som heftelse på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke igangsettes før tinglyst erklæring som nevnt i punkt 6 foreligger, med mindre vegvesenet har gitt tillatelse til å starte arbeidet tidligere. Under ingen omstendigheter kan arbeidet settes i gang før vegoppsynsmannen er varslet.

GRUNNDATA

1917/900070-1/58 29.08.1917 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 118
BNR: 2

2020/1799953-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 118 BNR: 63

2024/910014-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 118 BNR: 63

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

05.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

28234700

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Flere bilder samt virtuell visning av boligen finner man på finn.no.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

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 tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (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 deknings salg 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.

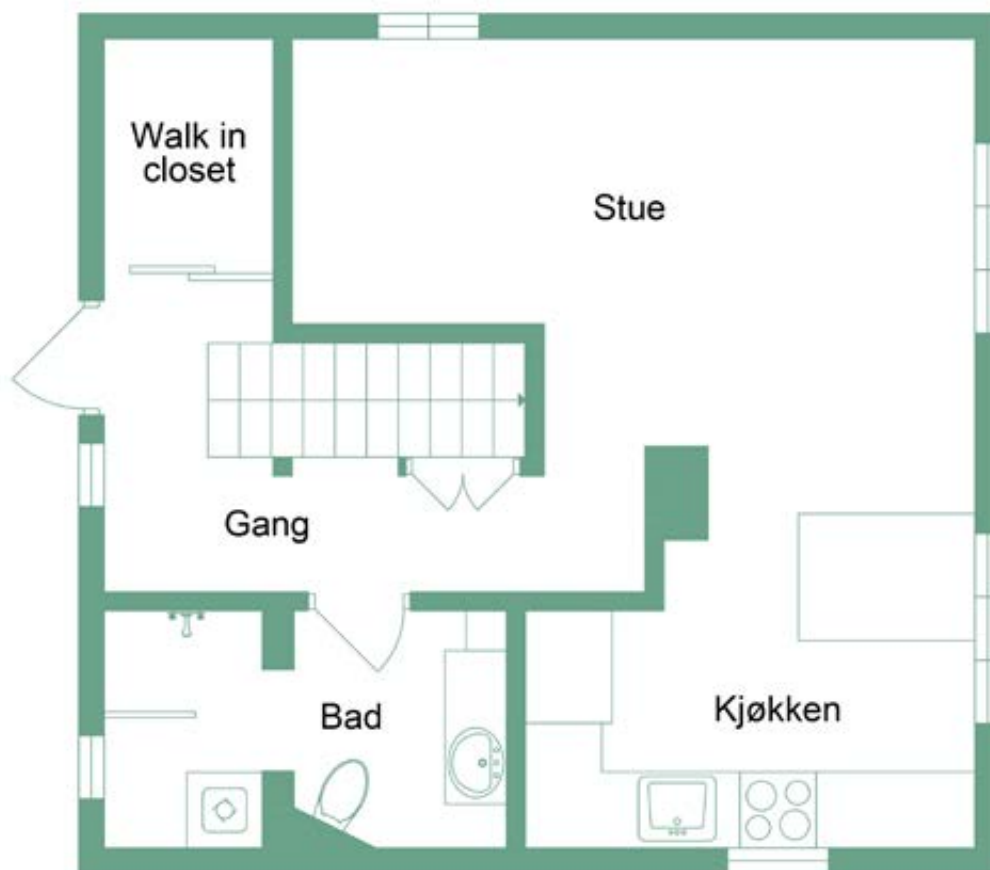
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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.

Plantegning



Hessavegen 78

1 Etg

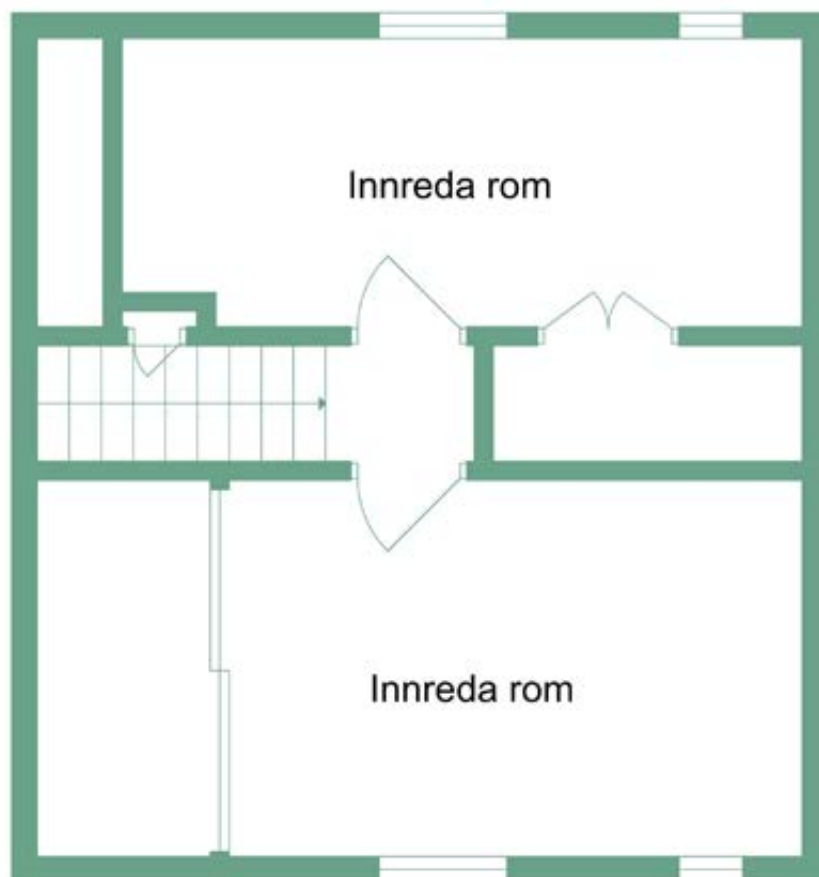
notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Ved gang og walk-in closet er det etablert et tilbygg som ikke er godkjent. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

Plantegning



Hessavegen 78

2 Etg

notar.no

@notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Rommen er innredet, men er ikke godkjent for varig opphold. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

HESSAVEGEN 78

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggeanmeldelse ombygging og reparasjon
- Byggemeldte tegninger ombygging og reparasjon
- Innstilling ombygging og reparasjon
- Vedtak ombygging og reparasjon
- Vedtak ominnredning
- Vedtak wc/vaskerom
- Ferdigattest skorsteinsrehabilitering
- Rapport etter feiling av skorstein
- Bygningsinformasjon fra matrikkel
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hessavegen 78, 6006 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 118, bnr. 63

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 18872-1974

Referansenummer: PR4641

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 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 nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



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 fuktøk.

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

Mindre enebolig på 2 etasjer pluss kjeller/krypkjeller, oppført i 1890 og tilbygd mot øst ca 1957 og ca 2012. Det er terrasseplattning mot nord, øst og sør. Boligen ble betydelig oppgradert og oppusset i 2007-2009 og overflateoppusset i 2022/23.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med skifer. Decra metallpanner på tilbygg. Taket er besikttet fra takstige på taket.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Yttervegger er av tømmerkonstruksjon som er utlektet og kledd med liggende bordkledning utvendig. Yttervegger av bindingsverk på tilbygg.

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra 2008. Det er noe rustflekker på hengsler, beslag etc.

Ytterdør til 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt fra ca 2010.

Enkel kjellerdør av treverk.

Terrasseplattning mot nord, øst og sør på ca 67 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv. Port av treverk, plassbygd plattning til renovasjonsdunker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller har støpte betongflater på gulv, natursteinsmurer og stubblofthimling av tømmer og trekonstruksjoner med panelkledning.

1. etasje har laminat og vinylbelegg på gulv, tømmervegger, platekledning med trespiller og flis på vegger. Stubblofthimling av treverk med panelkledning. Det er varmematter i gulv i stue/kjøkken, varmekabler i gulv i entrè.

Loft har laminat og teppe på gulv, mdf-panelplater på vegger og panel og takessplater i himling.

Innvendige overflater er oppusset/fornyet i 2022.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i kjeller.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Bygningen har kjeller/krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk. Enkel, plassbygd trapp.

Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, flis og våtromsplater på vegger. Nedsenket dusjnise med glassdører, veggmontert toalett, benk med servantskål, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk.

Det er dusj og opplegg for vaskemaskin i ene delen, toalett og servant i den andre delen av rommet. Nedsenket gulvflater. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2022/23 ved egeninnsats.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter. Det er integrert koketopp med kullfilterventilator, integrert stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap med dispenserfunksjon. Det er fliser mellom benk og overskap. laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2022. Det er integrert kullfilterventilator i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert utvendig vannutkast.

200 liter vv-bereder fra 2009 i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent type, men normalt med naturlig drenering med grøfter/singel.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er slemmet og malt utvendig.

Det er forstøtningsmurer av betongstein.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med terrasseplattning, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Vannfontene. Gjør oppmerksom på at biloppstillingsplass foran boligen ikke er en del av tomten.

Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- tilknyttet offentlig vann og avløp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

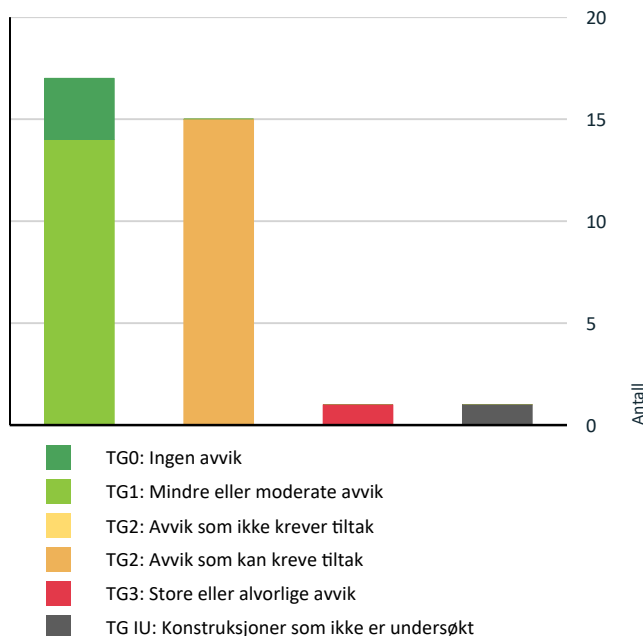
Enebolig

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

Det er ikke forevist originale tegninger. Det foreligger enkle reparasjonstegninger fra 1957, men det er avvik i forhold til hvordan boligen er innredet idag. I loftsetasje er 2 rom slått sammen til ett rom. I 1. etasje er alkove del av stue og stue 2 er innredet til kjøkken. Opprinnelig kjøkken er innredet til bad. Soverom i loftsetasje er ikke godkjent.

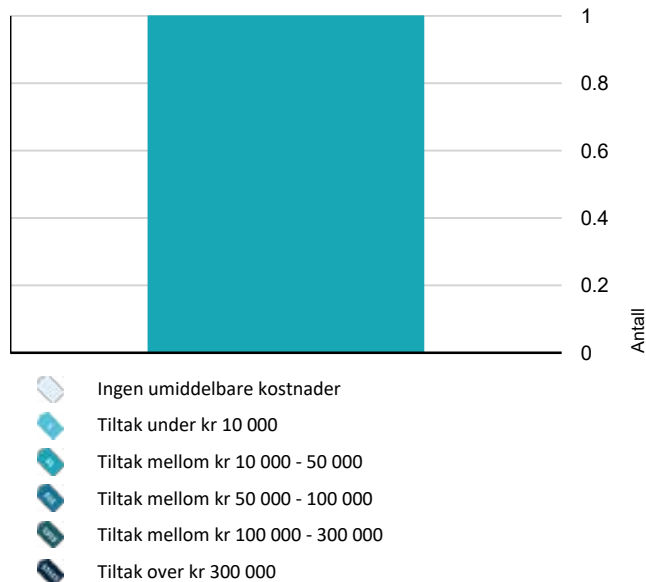
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1957	Tilbygg	Tilbygg mot nord, ca årstall
2012	Tilbygg	Tilbygg mot nord, eksisterende tilbygg ble utvidet til hele bredden på huset.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skifer. Decra metallpanner på tilbygg. Taket er besiktiget fra takstige på taket.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder skifertaket.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe rustskader på mønebeslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er av tømmerkonstruksjon som er utlektet og kledd med liggende bordkledning utvendig. Yttervegger av bindingsverk på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er dårlig/manglende musesperre i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrold.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert tegn til skader eller svekkelser ved visuelle observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra 2008. Det er noe rustflekker på hengsler, beslag etc.

Dører

Ytterdør til 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt fra ca 2010. Enkel kjellerdør av treverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning mot nord, øst og sør på ca 67 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv. Port av treverk, plassbygd plattning til renovasjonsdunker.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kjeller har støpte betongflater på gulv, natursteinsmur og stubblofthimling av tømmer og trekonstruksjoner med panelkledning. 1. etasje har laminat og vinylbelegg på gulv, tømmervegger, platekledning med trespiler og flis på vegger. Stubblofthimling av treverk med panelkledning. Det er varmematter i gulv i stue/kjøkken, varmekabler i gulv i entré. Loft har laminat og teppe på gulv, mdf-panelplater på vegger og panel og takessplater i himling. Innvendige overflater er oppusset/fornytt i 2022.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i kjeller.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

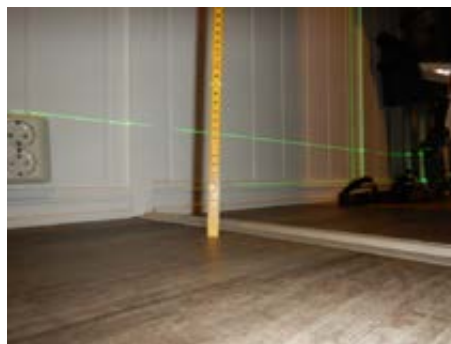
I 1. etasje er det målt ca 60 mm høydeforskjell på 2 meter i gang, ca 40 mm høydeforskjell i stue/kjøkken. Det er målt 20 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom i loftsetasje. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

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.

Skjevheter vurderes å være normalt utifra alder og konstruksjon på boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av skorstein fra 2019. Det er ikke installert ildsted.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har kjeller/krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjeller var stablet full av lagrede gjenstander på befaringstidspunkt og full inspeksjon var ikke mulig. Det er spor etter noe mott i trekonstruksjoner. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt fra 13,5 til 19 vekt-% fukt i treverk, som ansees som normalt utifra konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller må ryddes for lagrede gjenstander slik at yttervegger/grunnmur har god lufting og kan inspiseres. Det kan være påregnelig med lokale utbedringer, behandling av treverk mot mott etc.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk. Enkel, plassbygd trapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, flis og våtromsplater på vegger. Nedsenket dusjnise med glassdører, veggmontert toalett, benk med servantskål, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det er dusj og opplegg for vaskemaskin i ene delen, toalett og servant i den andre delen av rommet. Nedsenket gulvflater. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2022/23 ved egeninnsats.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis og våtromsplater på vegger, våtromsplater i tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser og varmekabler i gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Nedsenket dusjnise med glassdører, veggmontert toalett, benk med servantskål, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilgang til vegg og stoppekran på kobberrør via veggbois i gang mot badet. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter. Det er integrert koketopp med kullfilterventilator, integrert stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap med dispenserfunksjon. Det er fliser mellom benk og overskap. laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2022.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er integrert kullfilterventilator i koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Deler av vannrør ble oppgradert ca 2007-2009 og det er tidligere opplyst at deler av vannrør er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Det er opplyst tidligere at avløpsrør ble delvis oppgradert ca 2007-09 og at deler av avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger. Det kan være noe eldre avløpsrør i huset.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert utvendig vannutkast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

200 liter vv-bereder fra 2009 i kjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
2008 Det er opplyst at det elektriske anlegget i all hovedsak ble utskiftet/opgradert i 2008/09.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ja Det ble utført el-tilsyn 5.6.2018 og påviste avvik ble rettet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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?

Nei

Generell kommentar

Det ble utført el-tilsyn 5.6.2018 og påviste avvik ble rettet. Det vurderes å ikke være behov for ytterligere kontroll utifra alder og standard på det elektriske anlegget i boligen. Men gjør oppmerksom på at El-tilsynsrapport IKKE er en utvidet El-kontroll.



Tilstandsrapport

TG 0 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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Ukjent type, men normalt med naturlig drenering med grøfter/singel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er slemmet og malt utvendig. Fundamenter er skjult, men vanlig med natursteinsfundamenter utifra byggeår. Det er støpt ekstra forsterkning/fundament langs grunnmur i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Natursteinsmurer har naturlige sprekker og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betongstein.

TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med terrasseplattning, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Vannfontene. Gjør oppmerksom på at biloppstillingsplass foran boligen ikke er en del av tomten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

Enebolig: Uinnredet kjellerrom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Entré, 2 Soverom, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 3 250 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Mindre enebolig beliggende i Hessavegen ca 5 km vest for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med barneskole, barnehage og eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Boligen ligger ved rundkjøring på toppen av hessaskaret og er utsatt for noe trafikkstøy. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hessavegen 40 ,6006 ÅLESUND 59 m² 1906 2 sov	18-01-2024	2 300 000	2 300 000		2 300 000	38 983
2 Kaptein Linges veg 92 ,6006 ÅLESUND 91 m² 1975 3 sov	22-09-2025	3 600 000	3 730 000		3 730 000	38 854
3 Hessavegen 58 ,6006 ÅLESUND 152 m² 1979 3 sov	30-01-2024	4 100 000	4 000 000		4 000 000	26 316
4 Niklagarden 2 ,6006 ÅLESUND 181 m² 1980 4 sov	06-07-2023	4 600 000	4 350 000		4 350 000	24 033
5 Klimpenvegen 2 ,6006 ÅLESUND 121 m² 1929 2 sov	28-08-2025	2 590 000	2 300 000		2 300 000	23 711
6 Sukkertoppvegen 41 ,6006 ÅLESUND 157 m² 1969 4 sov	28-08-2025	3 500 000	3 500 000		3 500 000	21 739
7 Kaptein Linges veg 121 ,6006 ÅLESUND 170 m² 1960 3 sov	21-07-2025	3 600 000	3 550 000		3 550 000	17 839
8 Kaptein Linges veg 130 ,6006 ÅLESUND 120 m² 1957 3 sov	25-11-2024	3 200 000	3 000 000		3 000 000	17 544

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	-----	------------------

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

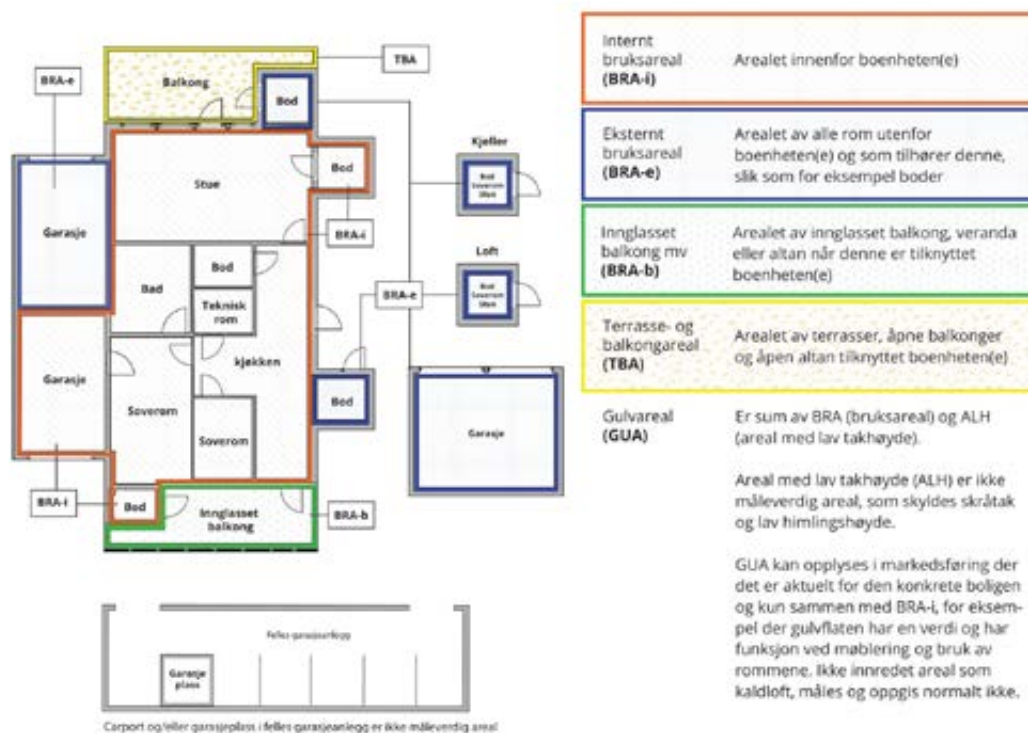
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						20	20
1. etasje	42			42			42
Loft	26			26		7	33
SUM	68					27	95
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, entré		
Loft	Soverom, soverom 2, trapperom		

Kommentar

Kjeller har ca 20 m² gulvareal (usikkert pga full-lagret areal), men har takhøyde under 1,9 meter og er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke forevist originale tegninger. Det foreligger enkle reparasjonstegninger fra 1957, men det er avvik i forhold til hvordan boligen er innredet idag. I loftsetasje er 2 rom slått sammen til ett rom. I 1. etasje er alkove del av stue og stue 2 er innredet til kjøkken. Opprinnelig kjøkken er innredet til bad. Soverom i loftsetasje er ikke godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i loftsetasje er ikke godkjent som rømningsvei og det er bare en rømningsvei fra etasjen. Takhøyde i 1. etasje er fra 1,95 meter (under bjelkelag) til 2,05 meter. Takhøyde i kjeller er under 1,9 meter og ikke målbart areal.

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	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Zenon Czerw	Kunde
	Kasia Czerw	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	118	63		0	196.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hessavegen 78

Hjemmelshaver

Czerw Kasia, Czerw Zenon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hessavegen ca 5 km vest for Ålesund sentrum og ligger i et etablert område med barneskole, barnehage og eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Boligen ligger ved rundkjøring og er utsatt for noe trafikkstøy. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med terrasseplating, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Vannfontene. Gjør oppmerksom på at biloppstillingsplass foran boligen ikke er en del av tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har Sefrak ID; 1504 44 10, Objektavn BUSTADHUS, HESSASKARET, ÅLESUND Tidfesting 1875-1899, Tidligere funksjon KÅRHUS TIL GRYTAGÅRDEN.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	25.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Reguleringsplaner	17.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	17.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	31.05.1957	Ombygging og reparasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	08.10.2025	Kommentar ang lovlighet soverom

For gyldighet på rapporten se forside

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/PR4641>

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 Moa	
Oppdragsnr.	
2-0218/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kasia Czerw	Zenon Czerw

Gateadresse	
Hessavegen 78	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006

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: 2-0218/25

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt inn ny flis på gulvet og på vegger, takk, ny dusjkabin, ny wc, ny møbler og servant

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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

Nei

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

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

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja, hele huset har blitt malt, lagt inn ny terrassebord

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

☒ Nei ☐ Ja

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
- 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

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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
kasia czerw	88739e991f4e67c356b316	29.09.2025	Signer authenticated by One time code
	7e2461cfd31c6f1adc	19:40:05 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
zenon czerw	a4cc305abf69f0fd44447	29.09.2025	Signer authenticated by One time code
	4fc3f52966c765e2642	19:41:41 UTC	

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Hessavegen 78 - Nabolaget Heissa øst/Slinningen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Hessaskaret syd Linje 1	1 min  0.1 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	23 min 

Skoler

Hessa skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	3 min  0.3 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 12 klasser	15 min  1.3 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	7 min  4 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	8 min  4.4 km

«Godt og koselig miljø!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

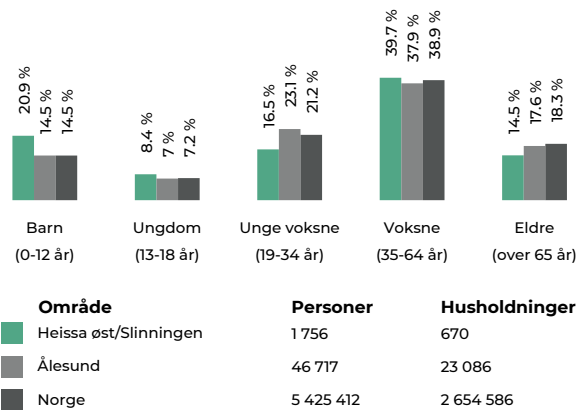
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hessa barnehage (0-5 år) 112 barn	6 min  0.5 km
Slinningen barnehage (0-5 år) 58 barn	11 min  1 km
Skarbøvik barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min  1.5 km

Dagligvare

Kiwi Skarbøvik PostNord	17 min  1.6 km
Bunnpris Broa Post i butikk, PostNord	4 min  2.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

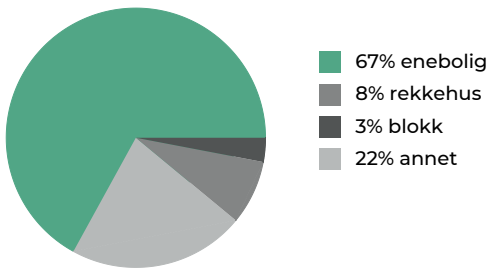
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Hessa skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
⚽ Hessa midtre	15 min 🚶
Ballspill	1.3 km
🚴 Sprek365 Skarbøvik	17 min 🚶
🚴 Ålesund Helsestudio	5 min 🚲

Boligmasse

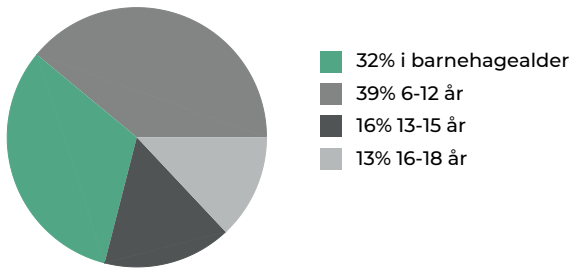


«Passe landlig. Stille og rolig. Ok for barn.»
Sitat fra en lokalkjent

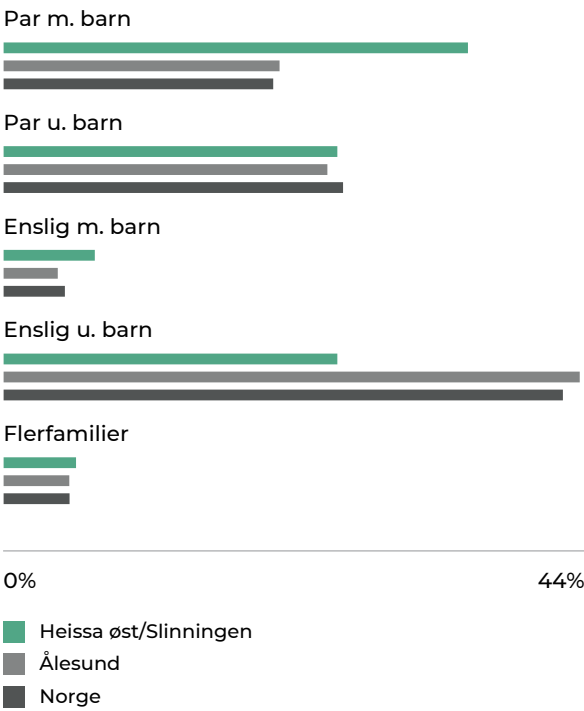
Varer/Tjenester

📍 Ålesund Storsenter	8 min 🚗
📍 Vitusapotek Kremmergaarden	7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

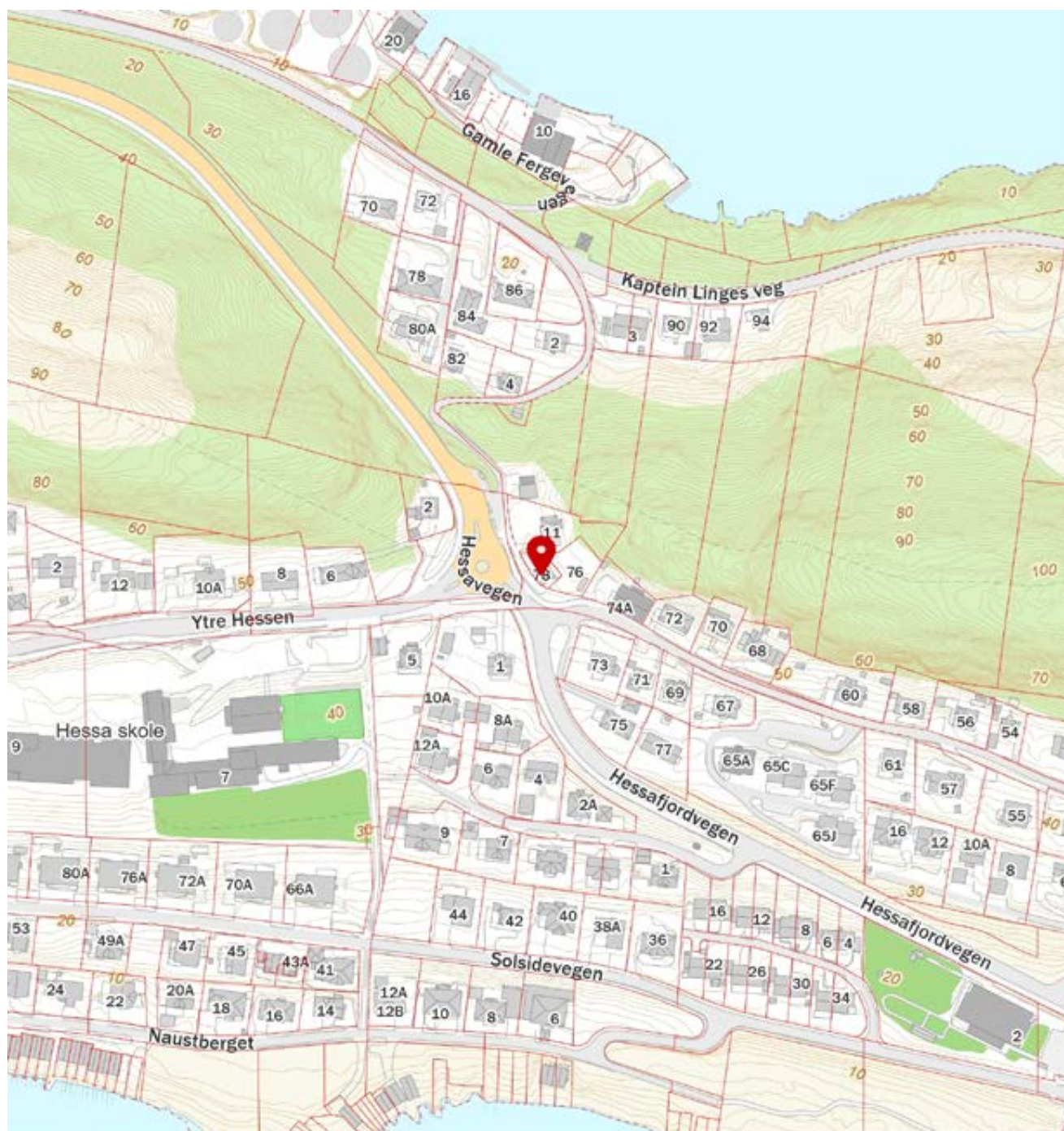
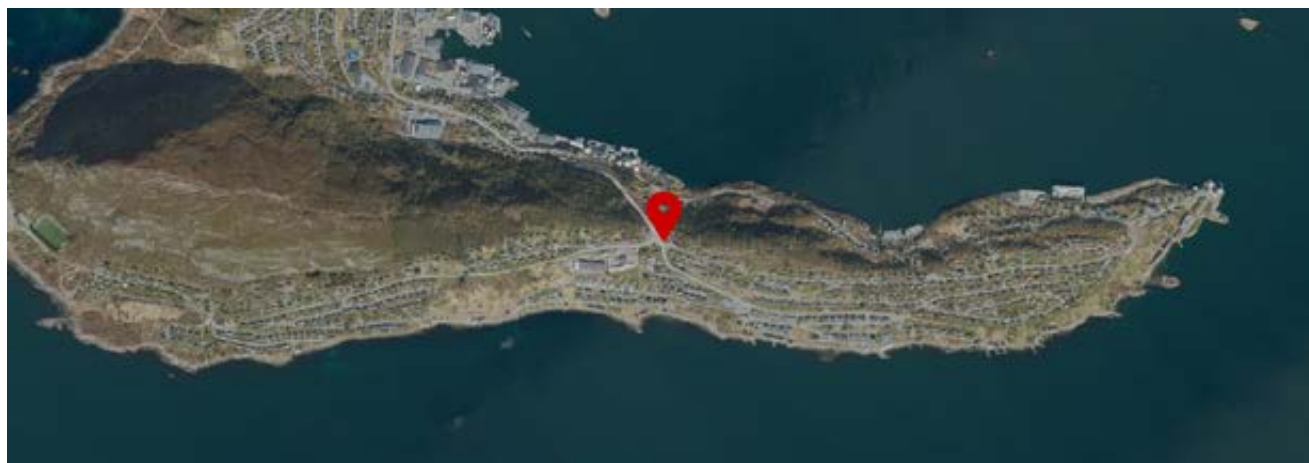


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



1. juni den 6/4 1958.

Anders J. Sande byråleder
Stig Lunde medlem

Adresse: Kristen Adresse: Kristen

Kristen og Lunde
ansvarlige

Adresse: Kristen

Byggeskatt kr. 5,-
betalt

Vedtatt:

"Bygningsrådet kan ikke godkjenne noen ombygging av selve våningshuset, men en senkrykke i attaket blir reparert samt vinduene og at det blir bygd et ny trapp til loftet."

Byggeskatt kr. 12,20
betalt 6/4-57

Vedtatt i Forening
Bygningsråds møte
31.5 1957 Sak nr. 189
Anders J. Sande
Bygningsseier

Byggeskatt kr. 20,-
betalt 27/5-59

(Når den grunnsetts, da den blir avfattet
reparasjon, skiftes av huset og bygg, etc.)
Huset og trapp har den samme skatt.

Norske Kommunale
Bygningsseierers Forening
(Eiendomsforvaltning)
(Oslo og Akershus)

1. nr. 104/57

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsskattens § 131,
jfr. departementets byggeskattloven av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utfordres i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redogjørelse for alle forhold som er nødvendige til bedømmelse av arbeidets løstighet, og være ledsaget av de bilag som forlenger i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærer, datert og underskrevet.

Anmeldelsen tilkommer det festsatte gebyr innsendes til byggeskattens kontor.

Til

Bygningsrådet i Bergsjø

I henhold til byggeskattlovens § 131 anmeldes hermed at det på matr. nr. G.m. 118,
Am. 63

gjøres nr. 1 skes utført følgende arbeider:

Bygningsart: 1) Vannings, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, utbygning, skur, skole, forsamlingslokale, Bygninger som ikke går inn under forutsatte tilfeller:

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygg, innredning, overføring og andre arbeider Ombygging og reparasjon

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet? ca. 15.000,-

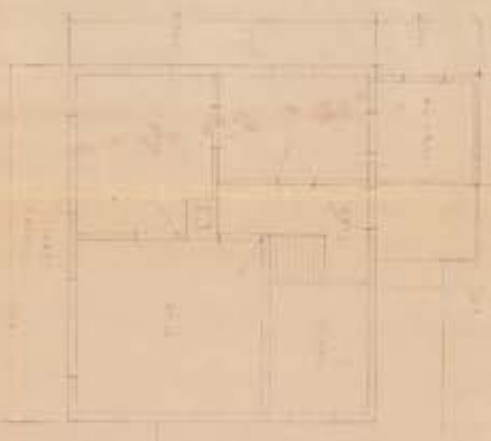
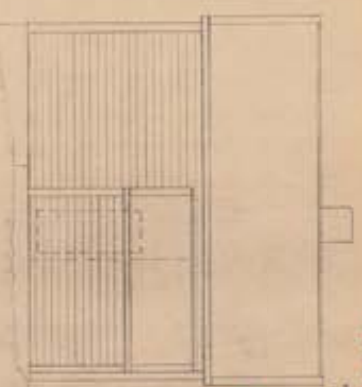
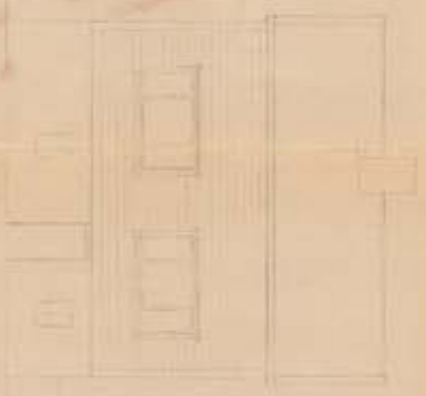
Under henvisning til de nedenfor nævnte paragrafer i byggeskattloven gir følgende opplysninger:
§ 132, paragraf 1 a. I det overstående vedlegges opplysninger:

Takets størrelse	 m ²
Endre bebyggelse areal	 m ²
Areal av nybygg	 m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ¹⁾	 m ²

1) Styrk under det som passer.
2) Styrk utrykkes for egenen til Statistisk Sentralbyrå. Tallet under måles i kvadrater.
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrækning de inngår i den beregnede og arbeidets.

Bb-radd J. 10. 10712

Mill & Sjöman
Fakult
Vadant i Eogrand
byggnadsritning
10712
10712



Ombyggnad av reparations
hus för belysning 10712
Hus, 10712
G. H. 10712, 10712

Herr Anders Sande,

Hessa

Anm. Reparasjon av våningshus . ny behandling.

Bygningsrådet har behandlet saken i møte den 31. mai-57.

Vedtak:

" Bygningsrådet kan ikke godkjenne noen ombygging av selve våningshuset, men en samtykker i at taket blir reparert. Samt vinduene og at det blir bygget ny trapp til loftet."

BORGUND BYGNINGSRAD

Bygningssjef

Gåseid den 25 april 1957.

Liste nr 22

sak nr. 133/57

Anders

Andreas J Sande Hessa.

118/63

Anm. Ombygging av våningshus på Hessa.

Bygget som skal forandres ligger like
vest for skolen på Hessa.

En bemerker at forandringen består i at taket
skal løftes ca 55 cm og at det skal innredes 3 soverom på loftet.
Høyden for disse rommene blir bare 2.0 meter. Adkomsten til
soverommene blir ikke lovlig da trappen er for steil. Ved å for-
andre trappen som angitt på tegningen vil forholdet bli noe
bedre.

Innstilling.

Bygningsrådet fant ikke å kunne godkjenne de anmeldte
tegninger da ~~h~~ høyden i rommene er for liten. Adkomsten til
soverommene er ikke forskriftmessig.

Herr Anders J. Sande,

Hessa.

Anm. ombygging av våningshus. Hessa.

Bygningsrådet har behandlet Deres byggeanmeldelse i møte
den 2/5 -57.

Vedtak:

" Bygningsrådet fant ikke å kunne godkjenne de anmeldte tegninger
da høyden i rommene er for liten. Adkomsten til soverommene er ikke
forskriftsmessig."

BORGUNN BYGNINGSRÅD

Bygningssef

ANDERS J. SANDE, HESSA.

Anm. ominnredning.

Søknaden gjelder installasjon av w.c. og dusj i eksisterende tilbygg .Kloakk er lagt frem til tomten.

V E D T A K:

Bygningsrådet godkjenner den anmeldte ominnredning på betingelse av at den oppføres forskriftsmessig.

En gjør spesielt oppmerksom på at der ikke må være direkte dørforbindelse mellom w.c. og kjøkken.

BORGUND BYGNINGSRÅD

Arvid Holmstrøm
Bygningssef

eksp 16/5-64



ÅLESUND KOMMUNE

Pipe Rehabilitering AS
Nedre vågen 12

6030 LANGEVÅG

Plan og bygning

Saksbehandler:
Ole Andersen
Tlf. 70 16 26 28

Deres referanse:

Vår referanse:
18/742-6 19/41206

Arkivkode:
L42 118/63

Dato:
23.05.2019

Gbnr. 118/63 - Ferdigattest - Hessavegen 78 - Skorsteinsrehabilitering

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 118 / 63 Hessavegen 78
Tiltakshaver:	Maria Bjerkvik
Ansvarlig søker:	Pipe Rehabilitering AS
Søknad komplett:	07.05.2019
Byggetillatelse:	414/18, datert 21.06.2018

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

Med hilsen
Ole Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

ZENON CZERW
Hessavegen 78
6006 ÅLESUND

Saksnummer	25/5719
Dokumentdato	16.05.2025
Kontrolldato	16.05.2025
Saksbehandler	Andreas Vinje
Gnr/bnr.	118/63
Adresse	Hessavegen 78
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiling av skorstein

Vi gjennomførte feiling av skorsteinen i Hessavegen 78, bruksenhet H0101, 6006 ÅLESUND den 16.05.2025
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:

Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiling og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:

Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Andreas Vinje:
Telefon 47 76 97 34
E-post andreas.vinje@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiling med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Andreas Vinje
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.



Ålesund kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	118	63	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	178937162	0	Tatt i bruk		96	0	0	96
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk	
Nord: 6928651 Øst: 352185 System: EPSG:25832		Nei		1				

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		06.11.2008	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	96	0	Kjøkken	1	1	Hessavegen 78	118	63	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	41	0	41				
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Kjelleretasje	0	0	0	35	0	35				
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Loft	0	0	0	20	0	20				

Referanse	
K-Kulturminne: 15040044010	
Referanse	

1 -Kommunal kode 1 : 00/00

Referanse

2 -Kommunal kode 2 : ÅL/97

Sefrakrimne 1504 44 10

Tilknyttet bygning	178937162
45. Objekt navn	BUSTADHUS, HESSASKARET, ÅLESUND
48. Lokalt navn	NILS OLAI Huset
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	825
24. Hovedmål, bredde	690
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	112 - Bolighus for generasjonsfamilie
12. Opprinnelig funksjon, merknad	KÅRHHUS TIL GRYTAGÅRDEN.
13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
14. Opprinnelig sosialt miljø	26 - Fisker
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, fritstående
16. Fysisk miljø	12 - Ikke sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	TRELEMMER OVER STØPT DEKKE
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Latteverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	TILBYGG MOT ØST I BINDINGSVERK
20. Fasadekledning	33 - Horisontalt trepanel med høvet kantprofil
20. Fasadekledning	63 - Andre bølgeplater av metall
20. Fasadekledning, merknad	ETERNITT MOT SØR OG VEST
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	32 - Hogen skifer
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	TILBYGG MOT NORD ER DEKKET MED PAPP
28. Tidfesting/byggeår	184 - 1875-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad	Huset VISES PÅ BILDE SOM ER TATT AV HESSASKARET I 1907.
31. Revel/brent, merknad	REG. TIL BOLIGFORMÅL.
Felt registrert dato	15.04.1993

Felt registrert dato, merknad

ÅLESUND 15/4-93 FRODE MO

38. Eldre fotografier/tegninger, merknad

FOTO HOS SELMA BRANDAL

2. Fotohenvisninger

Filmnr: 2 Bildenr fra: 25 Bildenr til: 30

43. Andre opplysninger, merknad

EIER VED REG.: SOLVEI OLINE STRØMME, INDRE HESSEN 78 ÅLESUND NEDGANG TIL KUJELLER FRA LEM I GANGEN.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetsikret mot vedtak fattet av bygningmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hessavegen 78 6006 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Bygg godkjent revet	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Idrettsanlegg	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	Trafikkøy
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Tribune	 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass	Bebygdt område
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 118 Bnr: 63 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hessavegen 78
6006 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	▪ Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Kumlokk
Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



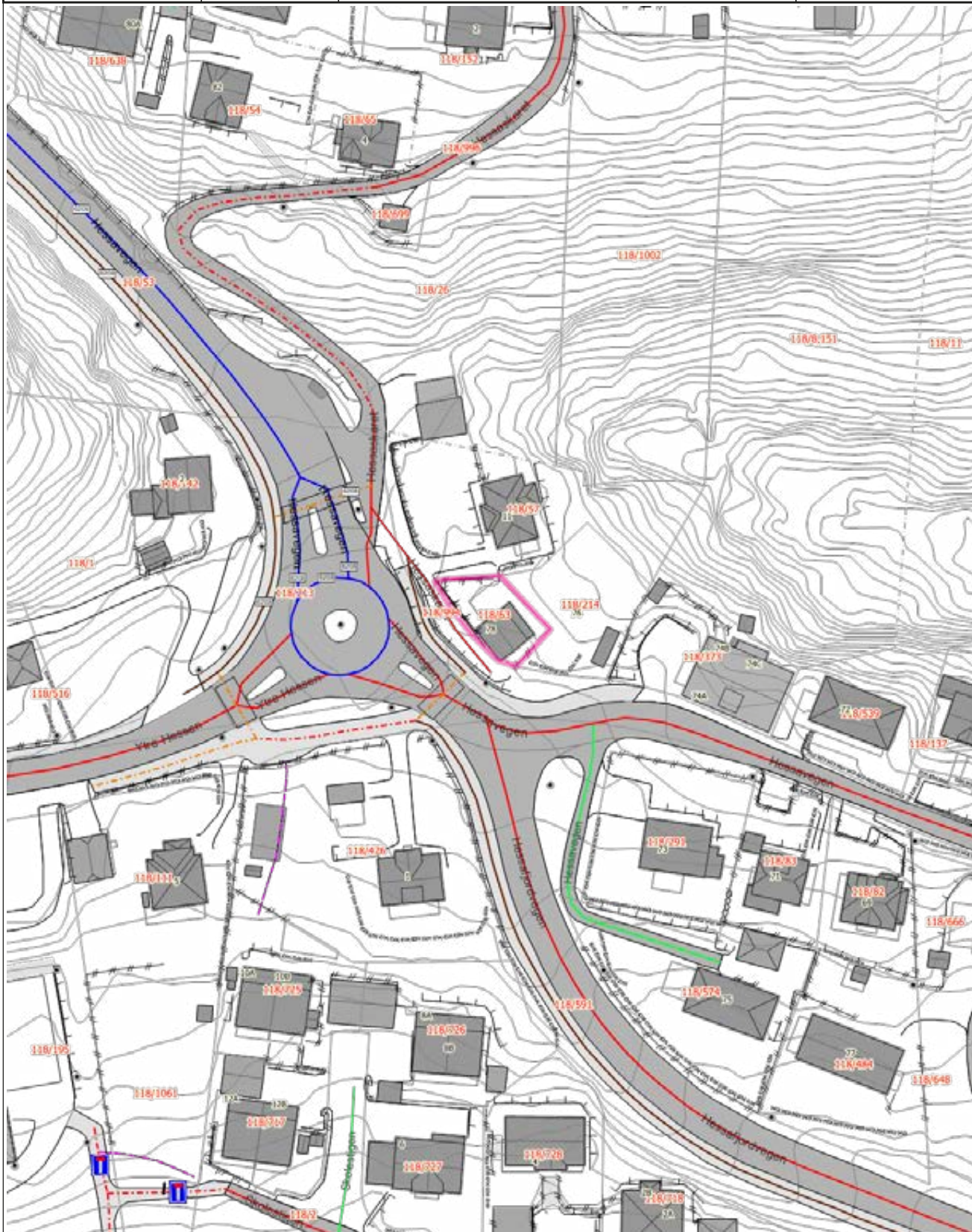
Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hessavegen 78 6006 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Vegsperring Vegnett
 Fortau	 Gangveg	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Bygg godkjent revet	Eiendomsteig	 Sti
▪ Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Sti
 Sti	 Vegbom	 Hekk
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Idrettsanlegg	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Tribune

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: 118	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Annen info:



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Idrettsanlegg
 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Byggetiltak Ca. angivelse
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Bygg godkjent revet
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrense som skal oppeves	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kjørefelt
 Måle- og avstandslinje	 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Offentlig bebyggelse	 Almennyttig formål - institusjon	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Gangveg
 Offentlig friområde	 Friluftsområde	 Felles avkjørsel
 Felles lekeareal	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



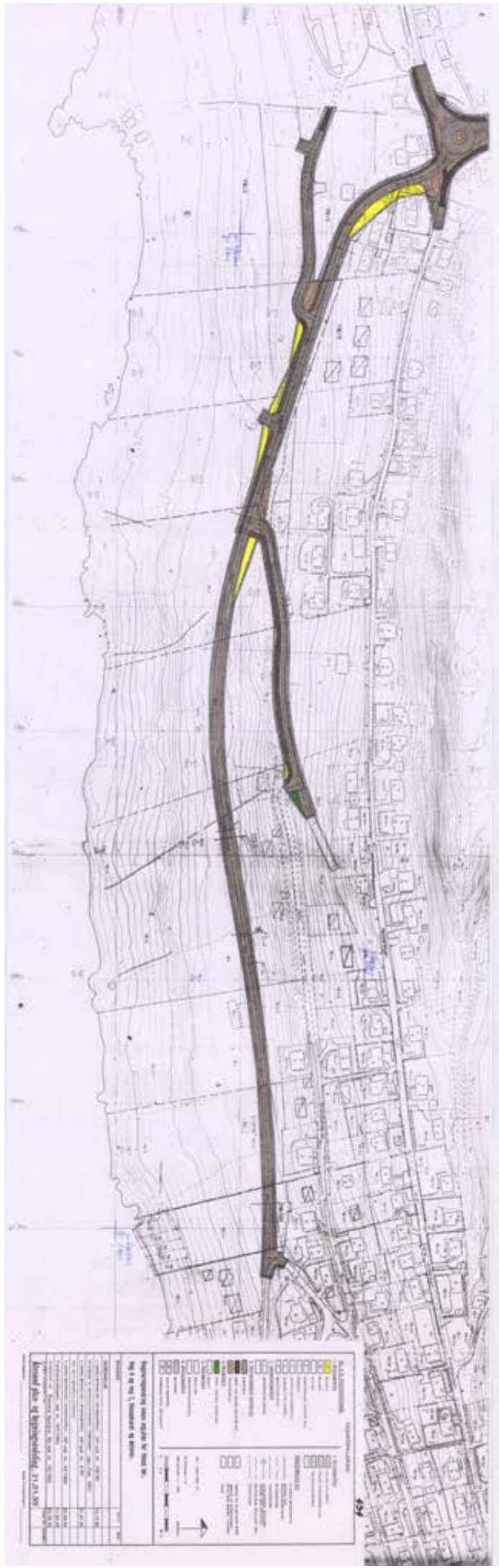
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



Legend

Scale: 1:50,000

North Arrow: [Symbol pointing up]

Legend Table:

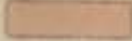
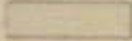
Symbol	Description
[Yellow box]	Water
[Blue box]	Water
[Green box]	Forest
[Brown box]	Forest
[Grey box]	Forest
[Black box]	Forest
[White box]	Forest
[Dotted line]	Boundary
[Solid line]	Boundary
[Thick solid line]	Boundary
[Thin solid line]	Boundary
[Thick dashed line]	Boundary
[Thin dashed line]	Boundary
[Thick dotted line]	Boundary
[Thin dotted line]	Boundary
[Thick solid line]	Boundary
[Thin solid line]	Boundary
[Thick dashed line]	Boundary
[Thin dashed line]	Boundary
[Thick dotted line]	Boundary
[Thin dotted line]	Boundary

BL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER U=0,1-0,15 felt A-R
-  BOLIGER U=0,15-0,30 felt S-U
-  OFFENTLIGE BYGNINGER felt V-X
-  ALMENNUTTIG FORMÅL felt Y og Z

2. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

-  KJØREVEG
-  GANG-OG SYKKELVEG-FORTAU
-  ANNET TRAFIKKAREAL

3. FRIOMRÅDER

-  PARK TURVEG LEKEPlass

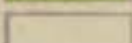
4. SPESIALOMRÅDER

-  NAUST
-  TRAFO
-  KOMMUNAL TEKN. ANLEGG

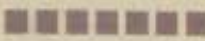
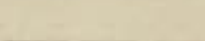
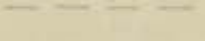
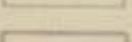
~~ITTA~~ FORNMILJØ

DA
KARTET ER AVMERKA
MILJØVEDVARNING SINE
INNVEIINGAR.

BL. 26. ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJØRSEL
-  FELLES PARKERINGSPLASS
-  FELLES LEKEOMRÅDE-GANGVEG
- 

STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINJE REGULERT VEG
-  OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRIS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
-  VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse 1 m

MALESTOKK 1:1000

10 0 m 50 m



REGULERINGSPLAN

REGULERINGSPLAN FOR HESSA SØR.

REVISJONER

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

- 1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
- UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I KOMMUNEN
- 2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
- EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
- 3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
- KOMMUNESTYRETS VEDTAK
- STADFESTET AV

PLANEN UTARBEIDET AV

ÅLESUND BYPLANKONTOR 26.1.-84.

BYPLANSJEF

TEKNISK EIA

Mott. 30 MAI 1985

Ark. nr. Hessa sør

SAK NR. TEGN. NR. SAKSBEH.

331



Ålesund kommune

Kommunedelplan

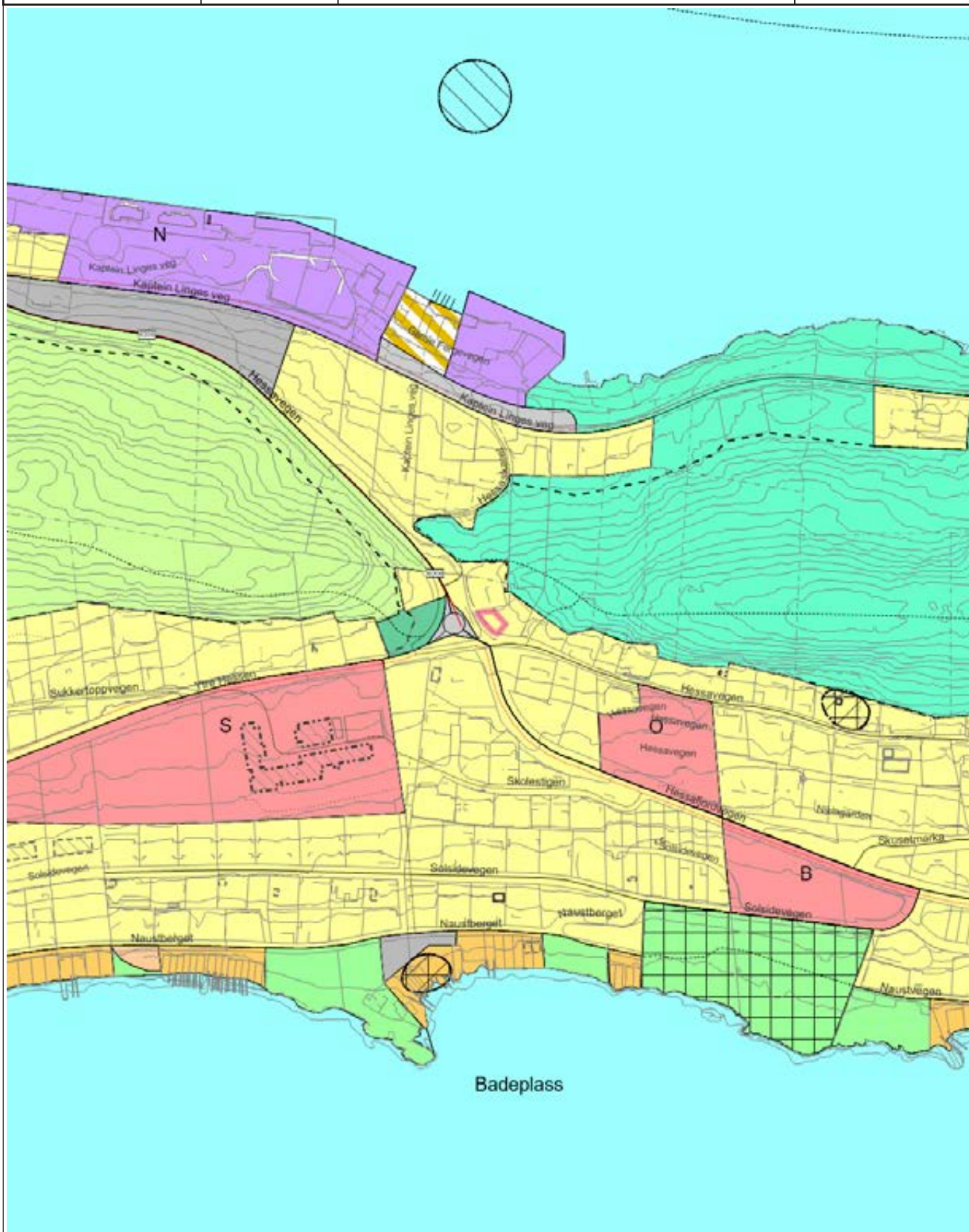
Eiendom: Gnr: 118 Bnr: 63 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hessavegen 78
6006 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn..		Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..		Sti		Vegbom
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
	Eiendomsgrense fiktiv		Fiktiv avgrensning for anlegg		Flytebrygge landgang
	Flytebrygge utligger		Idrettsanlegg		Kai- og bryggekant
	Frittstående mur		Loddrett mur		Rørgate
	Rørgate		Slipp		Byggetiltak Stikningsberegnet
	Byggetiltak Ca. angivelse		Byggetiltak Ca. angivelse		Høydekurve 5m Ålesund
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Innsjøkant		Byggetiltak Stikningsberegnet
	Byggetiltak Ca. angivelse		KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Bygg godkjent revet
	Byggetiltak Stikningsberegnet		KpBestemmelseGrense		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Fremtidig
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Farled - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for båndleggingssoner		Grense for infrastruktursoner
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner		Krav vedrørende infrastruktur
	Boligbebyggelse		Fritidsbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsvirksomhet		Uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		Parkering		Trase for teknisk infrastruktur
	Blågrønnstruktur		Friområde		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	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	



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

118 63 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (13)

Temadata - Tettsted

Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Befolkningsstatistikk

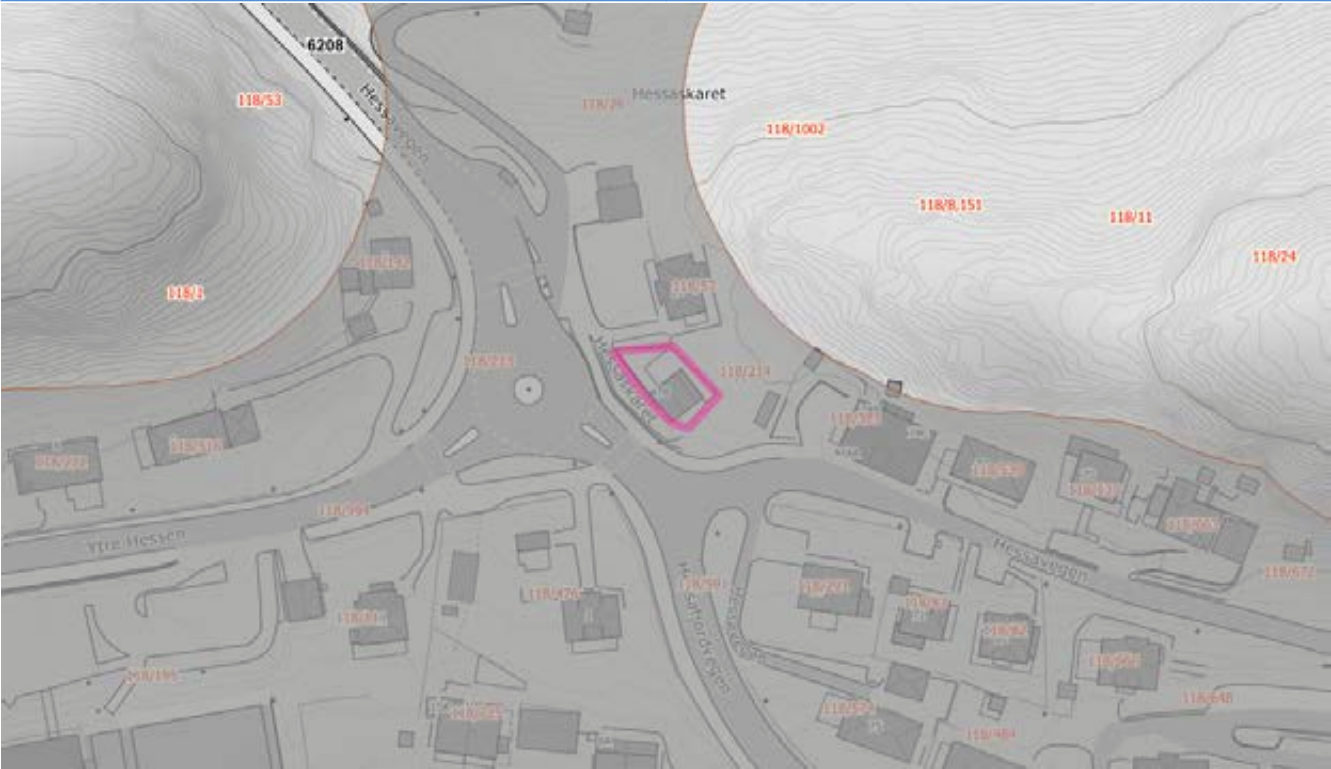
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

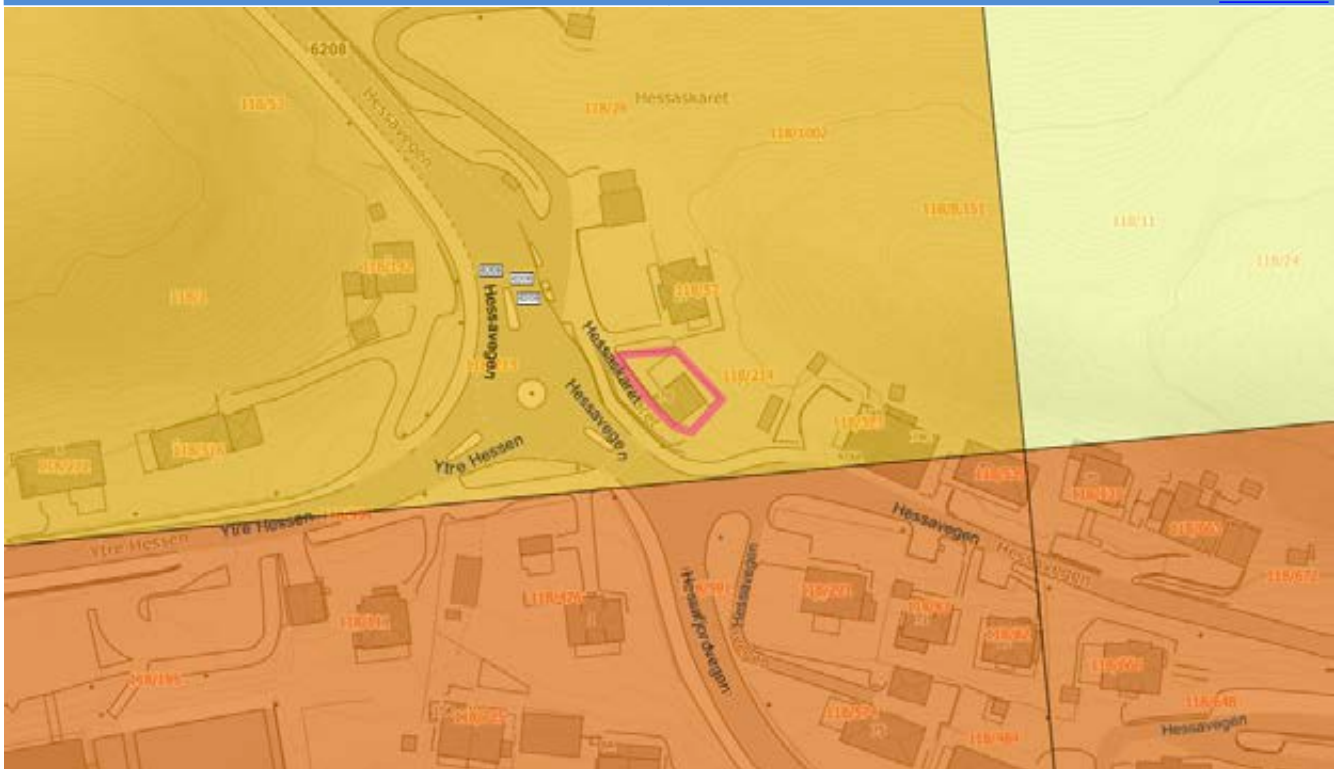
Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		196.33m ²



7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km²)

32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km²)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km²)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	1	x		196.33m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		68.32m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt



Marin grense, modellert

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		196.33m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOMråde ref punkt, Løsmasse	LGNOMråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		196.33m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker



 Løsmasser - Tykk morene	 Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	 Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
---	---	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		196.33m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	



 Enkeltminner - Ikke fredet

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	2	x		260.63m ²

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

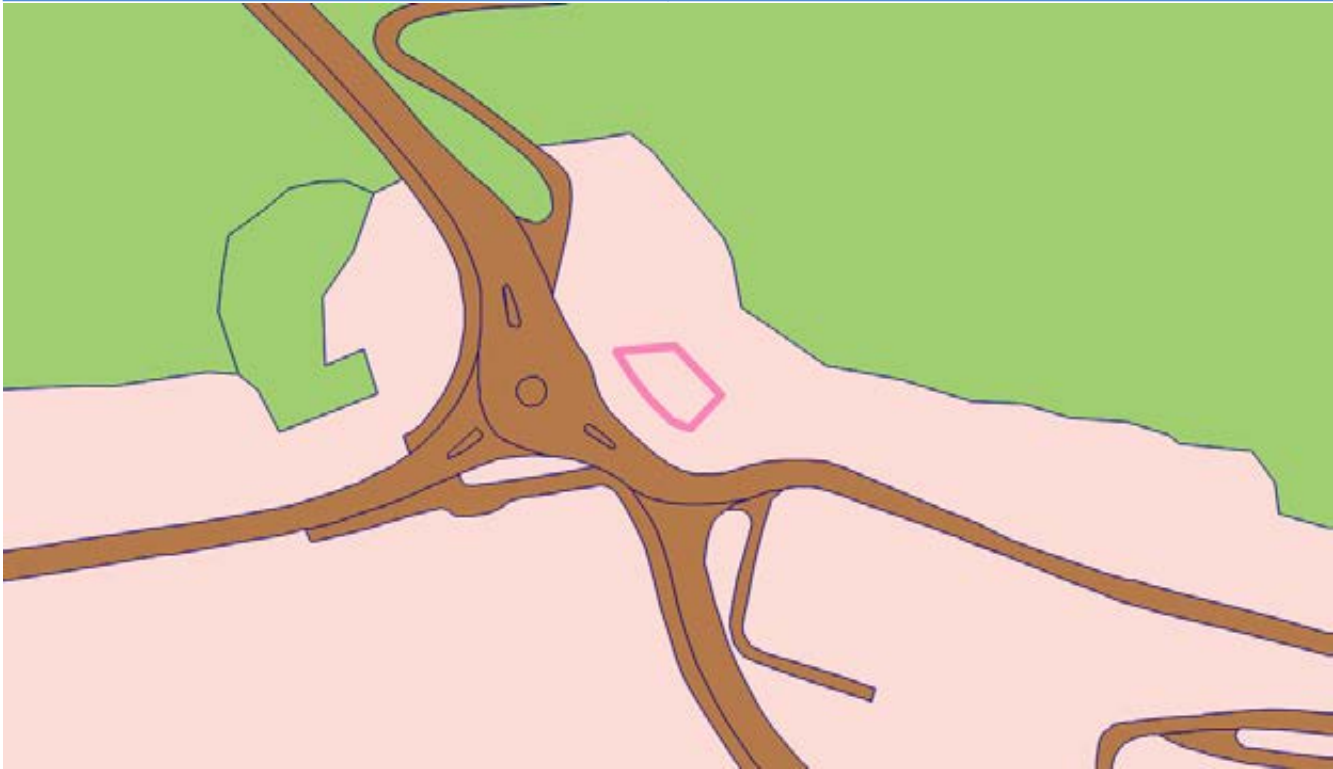


▲ SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	▲ Annet SEFRAK-bygg	■ Lokalitet
--	---------------------	-------------

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		
Lokalitet	2	x		260.63m ²

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner		



Bebygd

Samferdsel

Skog

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		196.33m ²

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		196.33m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

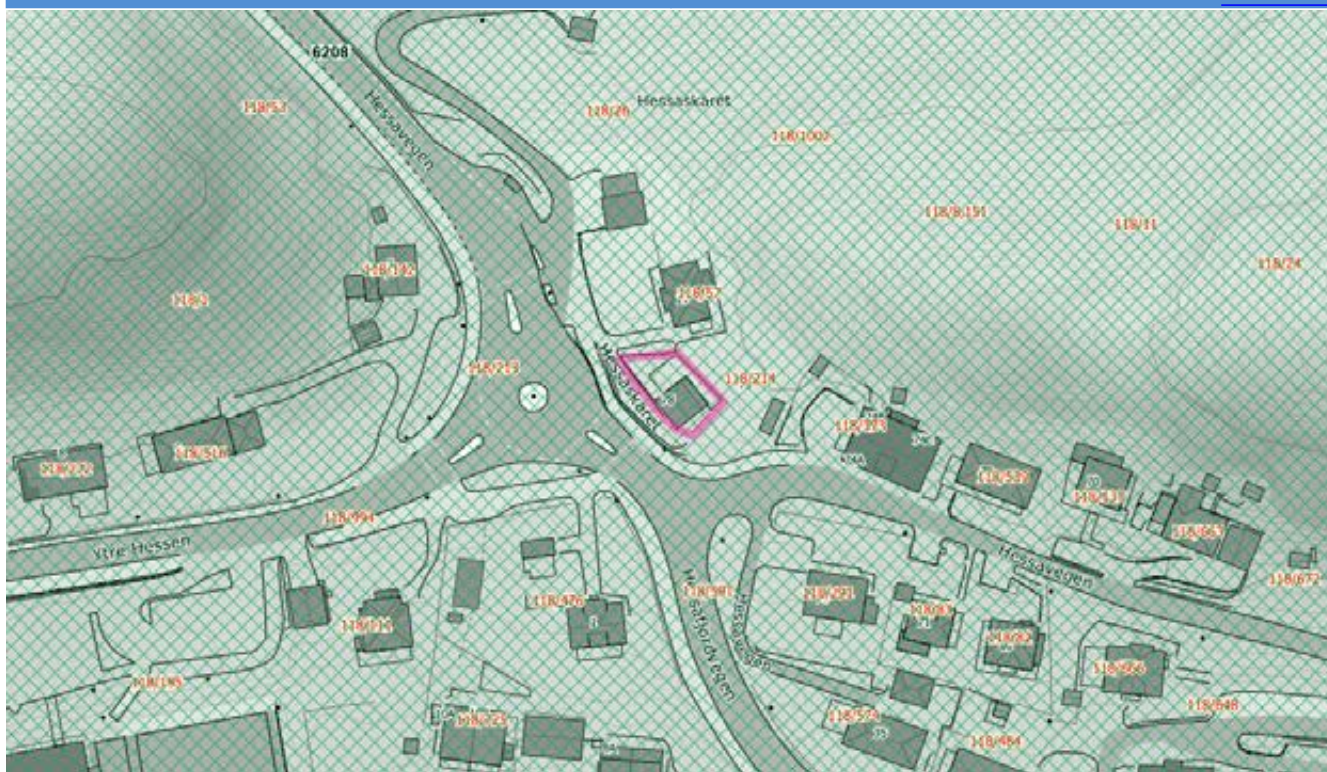
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		196.33m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



 Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		196.33m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		196.33m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	118	63	0	0	1	196.33m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					1	61.15m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	196.33m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
1504434	Reg. endring innen reg. plan HESSA SØR.Veg 4 og veg 7 fra Hessaskaret og østover	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			29.83m ²
1504331	Hessa sør, reg.plan m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			166.50m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Boliger						166.50m ²
Gang-/sykkelvei						29.83m ²

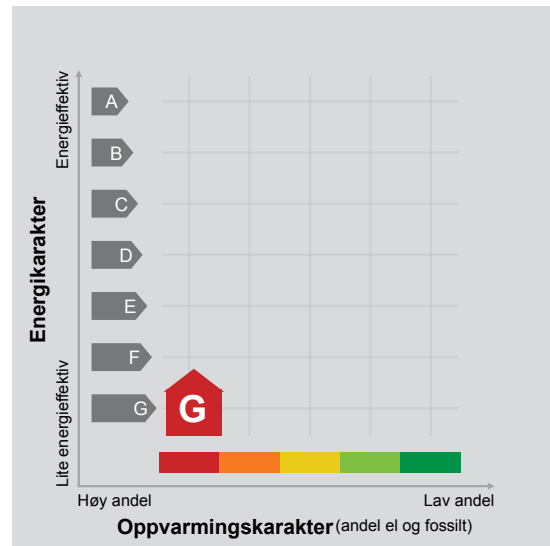
Datasett uten treff/status ukjent (41)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

ENERGIATTEST

Adresse	Hessavegen 78
Postnummer	6006
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178937162
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177112
Dato	06.10.2025



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)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Montere urbryter på motorvarmer

- Termografering og tetthetsprøving

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

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
Byggeår 1890
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere 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, støttemurer, 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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. PLUSdekningen 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0218/25

Adresse: Hessavegen 78, 6006 ÅLESUND, gnr. 118, bnr. 63 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.10.2025

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

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/