

Bjørkavollen 40

ÅLESUND | HATLEHOLEN

notar



Prisantydning Kr 5 300 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 204/248 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Bjørkavollen 40

Enebolig med dobbel garasje og flott utsikt

Adresse	Bjørkavollen 40 6012 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 300 000,-
Omkostninger	Kr 151 490,-
Totalpris	Kr 5 451 490,-
BRA-i/BRA Total	204/248 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1988
Soverom	5
Etasje	2

Innholdsrik og velholdt enebolig beliggende på Bjørkavollen på Puskhola/Hatlehol. Boligen er på to plan og ble satt opp i 1988. Det ble bygget på i 2002 og samtidig ble kjøkken skiftet og vaskerom etablert. Badet er fra 2009 og det ble satt inn varmepumpe i 2014. Her er flott utsikt og gode solforhold.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	32
Nøkkelinformasjon	33
Plantegning	47
Vedlegg	50
Budgivning	144

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













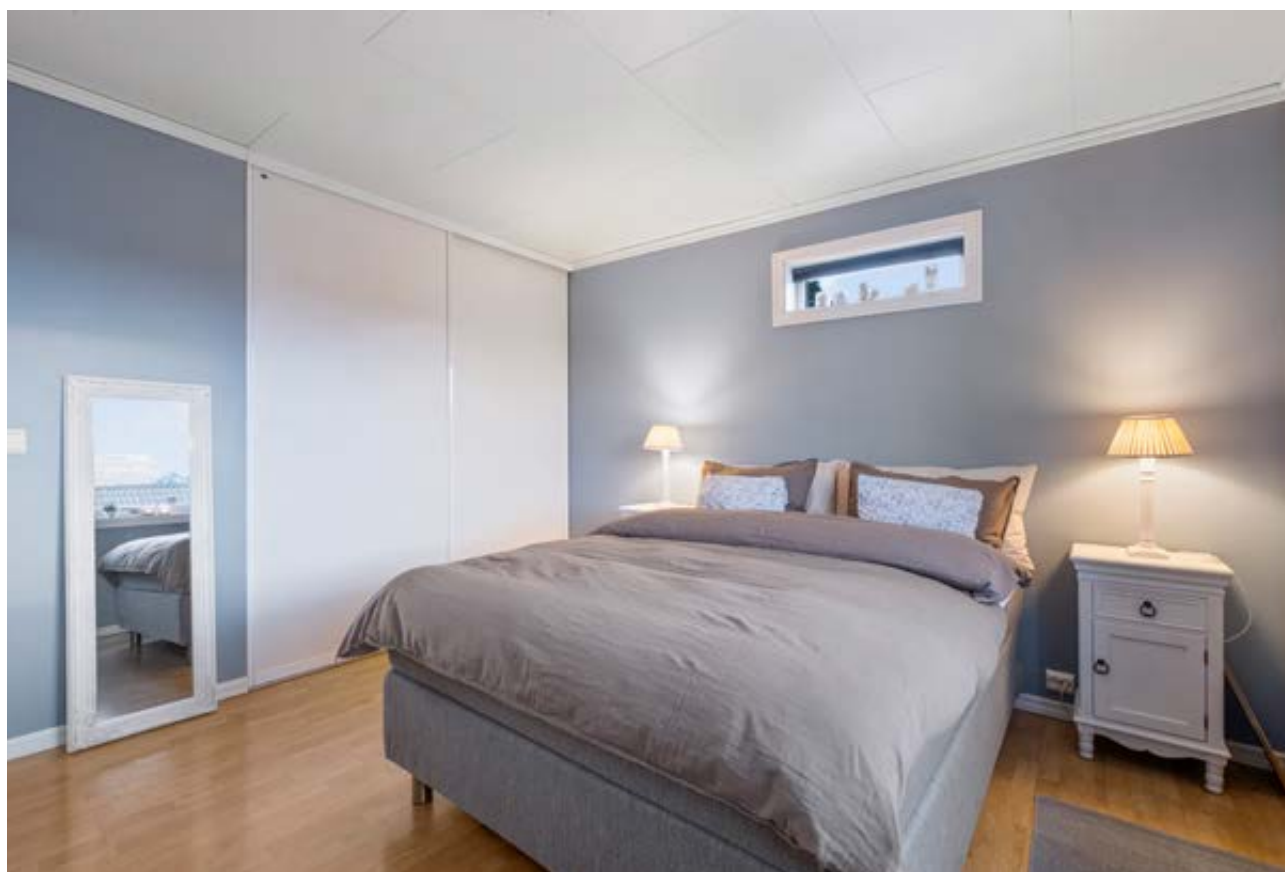




















Rommene er innredet som soverom, men er opprinnelig godkjent som bodareal. Rommet oppfyller ikke dagens krav til varig opphold.

























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Bjørkavollen 40 ligger i det attraktive nabolaget Ramsvik/Hatlehol/Flisnes i Ålesund kommune, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin barnevennlige og rolige atmosfære, med en opplevd trygghetsscore på 91 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som passerer gjennom området, inkludert linje 2, 21, 110, og 250. Nærmeste bussholdeplass, Puskhola, ligger kun 7 minutters gange unna, og Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på 32 minutter med bil.

For familier med barn er det kort vei til flere skoler. Møre barne- og ungdomsskule ligger 8 minutters gange unna, mens Flisnes skole og Blindheim ungdomsskole er henholdsvis 17 og 14 minutters gange unna. Borgund videregående skole og Spjelkavik videregående skole kan nås på 10 minutter med bil.

Området tilbyr også gode dagligvaremuligheter med Kiwi Flisnes og Rema 1000 Flisnes innen 18 minutters gangavstand. For større shoppingturer ligger AMFI Moa kun 9 minutter unna med bil.

Naturen er aldri langt unna, med nærhet til skog og mark som gir gode turmuligheter. Støynivået er lavt, og trafikken er minimal, noe som gjør området ideelt for friluftsliv og rekreasjon. Det finnes også flere sportsfasiliteter i nærheten, inkludert Puskhola balløkke og Ålesund folkehøgskule, som ligger henholdsvis 5 og 10 minutters gange unna.

Samlet sett er Bjørkavollen 40 en bolig med en ideell beliggenhet for de som ønsker en trygg og rolig atmosfære, samtidig som de har enkel tilgang til både natur og nødvendige fasiliteter.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bjørkavollen 40, 6012 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0071/25

SELGER

Berit Marion Bjørkavoll Thorsen og Ragnar Thorsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 12, bruksnummer 75, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

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

Selger opplyser å ha hatt et forbruk på ca. 17 000 kWh i 2025.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Norgespris gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 883 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i en sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.01.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

BYGGEÅR

1988

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Eneboligen er oppført i 1988 og tilbygget mot øst i 2002. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn, og fundamentet er ikke kjent. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen er synlig med observert knotteplast. Knotteplasten er ikke sikret med overgangslist mot grunnmuren. Etasjeskillerne består av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Bygningens vegger består av en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak med w-takstoler og kaldt loft, tekket med betongtakstein fra byggeåret og 2001. Det er to separate kaldtloft, ett for den opprinnelige delen og ett for tilbygget, som er tilgjengelige via lofts luker. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål og stammer fra byggeåret.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Hovedytterdøren er malt, og det er en malt balkongdør i tre fra et soverom, samt en skyvebalkongdør i malt tre fra stuen. Fra vaskerommet og kjellerstuen er det dører med glassfelt.

Eiendommen har to verandaer i trevirke. Den ene har utgang fra stuen med trapp ned til terreng og en underliggende Til-tak-plate. Den andre har utgang fra et soverom. Det er også en terrasse foran inngangspartiet og en på bakkenivå. En utvendig trapp fører ned fra verandaen foran stuen, og det finnes ytterligere trapper i stein som følger terrenget.

GARASJE

Garasjen er en dobbelgarasje med støpt plate mot grunn. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk med plassbygde takstoler, tekket med takplater av stål. I tillegg finnes det en enkel utebod/lekehytte med tregulv, enkle bindingsverksvegger med liggende kledning og et saltak med stålplater.

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.

TILSTANDSGRD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

• Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for skader og behov for oppfølging.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

• Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Utvendig - Dører

Avvik: Skyvedøren er tung å åpne, og det er sprekker i malingen på innsiden av den nedre delen. Årsaken er ikke kjent. Det er utført fuktmåling i døren uten at dette ga unormale utslag.

• Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Til-tak-plater er ofte utfordrende å få helt tette. Under befaringen dryppet det vann fra undersiden av terrassen, og det ble observert en terrassebjelke som var svært fuktig. Dette er ikke unormalt, men det bør bemerkes at fukt over tid kan skade trevirket.

• Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er observert knotteplast som ikke er sikret med overgangslist mot grunnmur.

• Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

• Utvendig - Snøfangere

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Tilbygget har krav om snøfangere.

• Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert skader i undertak. Undertaket er skadet og henger ned mellom to bjelker. Dette er observert på loftrommet over tilbygget.

TG IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UDERSØKT

• Tomteforhold - Fundament

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 05.01.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 1988.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Valle rør a/s.

Beskrivelse: Rørarbeid i forbindelse med oppussing bad i 2009, Helge Lied a/s når huset var nytt i 1988.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Litexplate og membran i skøyter og gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja.

Beskrivelse: Har hatt vanninsig i forbindelse med tett dreneringsrør i 2016. Dette er utbedret, ingen tegn til fukt etter dette.

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

Ja.

Beskrivelse: Har hatt begynnende fukt ved pipebeslag ca 2010. Skiftet nytt beslag (Vidar Godø a/s).

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

Ja.

Beskrivelse: Har oppdaget mus for ca. 3 år siden. Gikk over der museband manglet, ikke problem siden.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Roger Hoddevik

Beskrivelse: Installasjon i forbindelse med bygging av garasje i 2000 og tilbygg i 2002. Montering av el-billader (Alfa Elektro)

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

Nei.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Easy-lader (Alfa Elektro a/s).

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)?

Ja.

Beskrivelse: Innredning på nybygg i forbindelse av nybygg i 2002.

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

Ja.

Beskrivelse: Tilbygg av boligen ca 45 m² i to etasjer i 2002.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: To boder er i dag brukt som ett soverom, er ikke godkjent.

For resterende spørsmål er det svart "nei".
Ingen tilleggskommentarer.

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

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ifølge eier er kledningen malt i 2025.

2017:

- Det er fremlagt samsvarserklæring på montering av elbil lader, datert 14.02.2017.

2015:

- Bygningen har en malt hovedytterdør med elektrisk kodelås. Eier opplyser at denne ble skiftet i 2015.

2014:

- Det er installert varmepumpe som plassert i trapp og er fra 2014.

2009:

- Badet er pusset opp i 2009.

2005:

- Eier opplyser om at ventilasjonsaggregatet ble skiftet i ca. 2005.

2002:

- Boligen ble bygget til mot øst.
- Vaskerom er etablert i 2002 i forbindelse med tilbygget.
- Kjøkkenet er fra 2002 og har innredning med overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter.

2001:

- Garasje byggeår 2001.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENDE REGULERING

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse – nåværende (883.39 kvm). Området øst for eiendommen er offentlig eller privat tjenesteyting og blågrønnstruktur.

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 05.01.2026

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 05.01.2026 så er det blant annet registrert følgende 12 temadata på eiendommen:

- Temadata – Tettsted
- Temadata – Befolkningsstatistikk
- Temadata – Geologi – Radon
- Temadata – Geologi – Løsmasser
- Temadata – Landbruk – ar5
- Temadata – Natur – Vassdrag
- Temadata – natur – Natyrtyper
- Temadata – Samfunnssikkerhet – Skredfare og aktsomhetsområder
- Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet
- Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde
- Temadata – Samfunnssikkerhet – Snø aktsomhet S3
- Temadata – Samfunnssikkerhet – Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

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

- Elektriske varmekabler i gulv på bad.
- Elektriske varmekabler i gulv på vaskerom.
- Det er installert varmepumpe som plassert i trapp og er fra 2014.
- Ildsted er montert i stue i hovedetasjen og i kjellerstue. Pipen er bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt og har er pusset overflate. Sotluke er montert på soverom i underetasjen.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det ble gjennomførte feiing av skorsteinen i Bjørkavollen 40, bruksenhet H0101, 6012 ÅLESUND den 25.09.2024
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

INFORMASJON

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 innlagt fiber fra Tafjord i boligen. Uttak på kontor/soverom.

PARKERINGSFORHOLD

En biloppstillingsplass i tilhørende garasje, samt gruset biloppstillingsplass på tomten. Det er installert el-billader i garasje.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

SKOLEKRETS

Skolekrets 10 - Flisnes

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ENEBOLIG

Det foreligger ferdigattest for "nybygg (bolig)" på Gnr. 12, Bnr. 75, datert 29.11.1988.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger 06.05.1988.

TILBYGG

Eiendommen ble i 2001 tilbygd mot øst. I den forbindelse ble det utarbeidet byggemeldte og godkjente tegninger datert 20.08.2001, men det er avvik fra disse.

På fasade mot sør er det veranda med tilkomst via verandadør fra soverom, og ene vindu er flyttet. Det er og bygd trapp ned til hagen fra veranda.

På fasade mot nord er det tillaget mindre inngjerdet terrasse med trapp opp til inngangsparti.

Ved fasade mot vest er det satt opp utvendig bod.

Plantegning:

I forbindelse med tilbygget ble tidligere soverom i 1. etasje omdisponert til vaskerom.

Kjøkkenet i 1. etasje ble samtidig utvidet.

Videre medførte tilbygget at soverommet i frontfasaden ble redusert i størrelse, og det ble etablert et gangareal som gir adkomst til tilbygget del.

Rom benyttet som soverom i boligens ved kjellerstue er inntegnet som to boder og er ikke godkjent for varig opphold.

For lovlig bruk må det søkes om bruksendring og godkjent vedtak og ferdigattest må gis.

Det er utstedet ferdigattest datert 28.01.2026 for tiltaket basert på innmeldte tegninger.

GARASJE

Det foreliggende byggemeldte tegninger datert 08.05.2000, som stemmer med dagens bruk.

Det ble sendt inn melding om oppføring av garasje til kommunen 08.05.2000, hvor kommunen bekrefter i brev datert 29.05.2000, at arbeidet går under bestemmelser for mindre byggearbeid. Det ble sendt inn ferdigmelding til kommunen 17.01.01.

Garasjen er ikke oppført iht. innsendt situasjonsplan, og deler av garasjen er oppført utenfor eiendommens tomtengrense mot øst på gnr. 12 bnr. 4. Selger opplyser om at det foreligger avtale med grunneier for varig bruksrett av området garasjen og bod/lekehytte ligger på. Avtalen kan sees hos meglerforetaket. Da deler av garasjen er oppført utenfor tomtengrensen vil det utløse søknadsplikt til kommunen. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent og det vil kreve positivt vedtak og ferdigattest fra kommunen for lovlig bruk.

BOD/LEKEHYTTE

Det er oppført uthus/lekehytte på ca. 3 m² på eiendommen. Denne er oppført utenfor eiendommens tomtengrense på gnr. 12 bnr. 4.

Tiltak er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Selger opplyser om at det foreligger avtale med grunneier for varig bruksrett av området garasjen og bod/lekehytte ligger på. Avtalen kan sees hos meglerforetaket. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent, det vil kreve positivt vedtak og ferdigattest fra kommunen for lovlig bruk.

DRIVHUS

Det er oppført drivhus på eiendommen. Tiltaket er ikke innmeldt til kommunen.

I 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må

bygningen blant annet

- være 50 kvadratmeter eller mindre
- være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
- være minst 1,0 meter fra nabogrensen
- ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
- ikke brukes til beboelse eller overnatting
- ikke ha kjeller
- ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
- ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

LOVLIGHET

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 bod, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. 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.

RADONMÅLING

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

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.

INNHold

ENEBOlIG

Underetasje: 2 ganger, bad, stue, 3 soverom og bod innredet som soverom, 2 boder og kjølerom. Veranda på ca. 37 m² med tilkomst fra ene soverommet. Bod på ca. 7 m².

Hovedetasje: Entré/ gang, toalettrom, gang, vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Veranda på ca. 45 m² med tilkomst fra stue og har videre trapp ned til terreng.

BOD/LEKEHYTTE

Enkel utebod/lekehytte på ca. 3 m², som tidligere har blitt benyttet til hønsehus.

GARASJE

Garasje på ca. 34 m². Det er også en bod i garasjen. Boden opptar en stor del av garasjen og gjør til at det kun er en biloppstillingsplass i garasjen.

INFORMASJON

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekke.

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkenet fra 2002 har innredning med overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD I UNDERETASJE

Badet ble pusset opp i 2009 og har fliser på vegger og panel i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk som justeres med en bryter på kjøkkenet.

VASKEROM I 1. ETASJE

Vaskerommet ble etablert i 2002 og har tapet på veggene og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har utslagsvask/stålkum og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering i rommet.

TOALETTROM

Toalettrommet i hovedetasjen har flis på gulv, baderomsplater på vegg og plater i taket. Rommet er innredet med vask og toalett.

INNSENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett, laminat, teppe og belegg.
Vegger: Tapet, malte plater og betong.
Himling: Malte plater.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Det meste er skiftet etter byggeår, men enkelte deler er fra byggeår.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Det meste er skiftet etter byggeår, men enkelte deler er fra byggeår.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon, hvor effekten justeres ved en bryter på kjøkkenet. Ventilasjonsaggregatet ble skiftet i ca. 2005.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1988 og er plassert i boden.

- Varmepumpe: Det er installert varmepumpe fra 2014, plassert i trapp.

- Andre installasjoner: Det er opplegg for sentralstøvsuger og selve støvsugeren er plassert på boden.

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.

TILSTANDSGRD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

•Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er observert dårlig avslutning på parkett på det ene soverommet.

På kjellerstuen er det bevegelse mellom to parkettbord.

Falsen på parkettbordet er knekt, og det gir etter når man trækker på det.

• Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det ble målt 16,5 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%

- Akseptabel: 12-15,9%

- Fuktig: 16-19,5%

Meget fuktig: 19,6-27%

- Vått: Over 27%

• Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innerdører subber mot karm.

• Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er observert riss og sprekker i flisfuger flere steder i våtrommet, inkludert i dusjsonen.

• Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallet er registrert til ca. 12 mm og kravet er 25 mm.

Det er påvist avvik i fuger. Det er observert sprekk i

silikonfuge.

Svertesopp er registrert. Det er observert svertesopp på silikonfuger.

• Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilstrekkelig tett mot avløp fra vask som går gjennom vegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

• Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er montert lister på gulvet ned mot gulvflis, noe som ikke er egnet i våtsoner da dette kan medføre økt risiko for fuktskader.

• Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er hulrom under flisene jevnt over hele gulvet.

Det er påvist sprekker i fliser. Det er observert sprukne fliser ut mot ytterdøren på vaskerommet.

• Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilstrekkelig tett mot avløp fra vask som går gjennom vegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Under vasken er det observert noen fuktskjolder i veggplaten. Det ble foretatt fuktmåling her, uten å observere unormale utslag.

• Spesialrom – Hovedetasje – Toalettrom – Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er sprukne fliser på gulvet.

• Tekniske installasjoner – Avløpsrør

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

• Tekniske installasjoner – Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsaggregatet er over halvparten av forventet levetid.

• Tekniske installasjoner – Varmesentral

Avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

• Tekniske installasjoner – Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TILSTANDSGRAD 3 – STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

• Våtrom – Hovedetasje – Vaskerom – Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon

• Tekniske installasjoner – Vannledninger

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

Det er observert en drypplekkasje fra en kobling ved stoppekran.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET
Mørenett varslet el-kontroll den 08.03.2007, hvor det ble avdekket 3 avvik. Eier ble pålagt å rette påviste avvik snarest og senest innen 07.06.2007. Meglerforetaket er har ikke mottatt bekreftelse fra Mørenett om rettemelding, men saken ble avsluttet og anlegget er godkjent i 2007. Dette bekrefter Linja AS i mail til meglerforetaket 02.02.2026. Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr og oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 204 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 248 m²

TBA: 82 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 97 m² 2 ganger, bad, stue, 3 soverom og bod innredet som soverom, 2 boder og kjølerom.

BRA-e: 7 m² Bod

1. etasje:

BRA-i: 107 m² Entré/ gang, toalettrom, gang, vaskerom, stue/ kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje:

37 m² Veranda

1. etasje:

45 m² Veranda

BOD/ LEKEHYTTE

BRA-e: 3 m² Bod/Lekehytte

GARASJE

BRA-e: 34 m² Garasje og bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

Kommentar:

- Det er utfordrende å måle areal på terrasse på grunn av mange vinkler og snø.
- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,37 m. Merk at etasjehøyden varierer.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,39 m. Merk at etasjehøyden varierer.

ENEBOLIG

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte

tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det er mottatt tegninger fra kommunen som omhandler tilbygg, men disse viser hele boligen. Tegningene er stemplet av kommunen, 22.08.2001. Soverom ved kjellerstue er inntegnet som to boder. Boden som er mellom bad og trapp er inntegnet som rektangel. Boden i dag har en skrå vegg. For lovlig bruk må det søkes om bruksendring og godkjent vedtak og ferdigattest må gis.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ferdigattest på nybygg, datert 29.11.1988.
- Det foreligger ferdigattest på tilbygg, datert 28.01.2026.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Nyere håndverkstjenester:

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

BOD/LEKEHYTTE

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger av boden.

Nyere håndverkstjenester:

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

GARASJE

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

Kommentar:

- Det er mottatt tegninger som er stemplet av kommunen 08.05.2000.
- Det foreligger ferdigmelding, stemplet av kommunen 17.01.2001.

Nyere håndverkstjenester:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 300 000,-

VERDITAKST

Kr 5 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 375,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: kr 479,-

Renovasjon 140l: kr 5 095,-

Vassgebyr abonnement bustad 15% mva: kr 1 287,08,-

Forskot vatn 15% mva: kr 2 506,60,-

Avløpsgebyr abonnement bustad 15% mva: kr 1 587,-

Forskot avløp 15% mva: kr 3 420,80,-

Totalt: kr 21 625,48,-

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.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 250,- pr 2025

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. 1 347 184,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 5 388 736,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert

bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 5 300 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 132 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 151 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 451 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/3610-1/58 04.06.1982 ERKLÆRING/AVTALE

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dvs. Eier av gnr. 12 bnr. 75 i Ålesund kommune gir hermed Ålesund kommune rett til uten vederlag å legge kloakkledning over min eiendom for fremtidig uhindret bruk, samt rett for kommunen til å foreta nødvendige reparasjoner og vedlikehold av ledningsnettet. Retten gjelder Bjørkavollen boligfelt i følge tekniske planer godkjent av Teknisk utvalg.

GRUNNDATA

1982/1731-1/58 10.03.1982 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 12 BNR: 4

2020/161262-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 12 BNR: 75

2024/874955-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 12 BNR: 75

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

30.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

1556867

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

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

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/

Eiendomsmegler MNEF

Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgjebyr 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.)

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

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6–8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

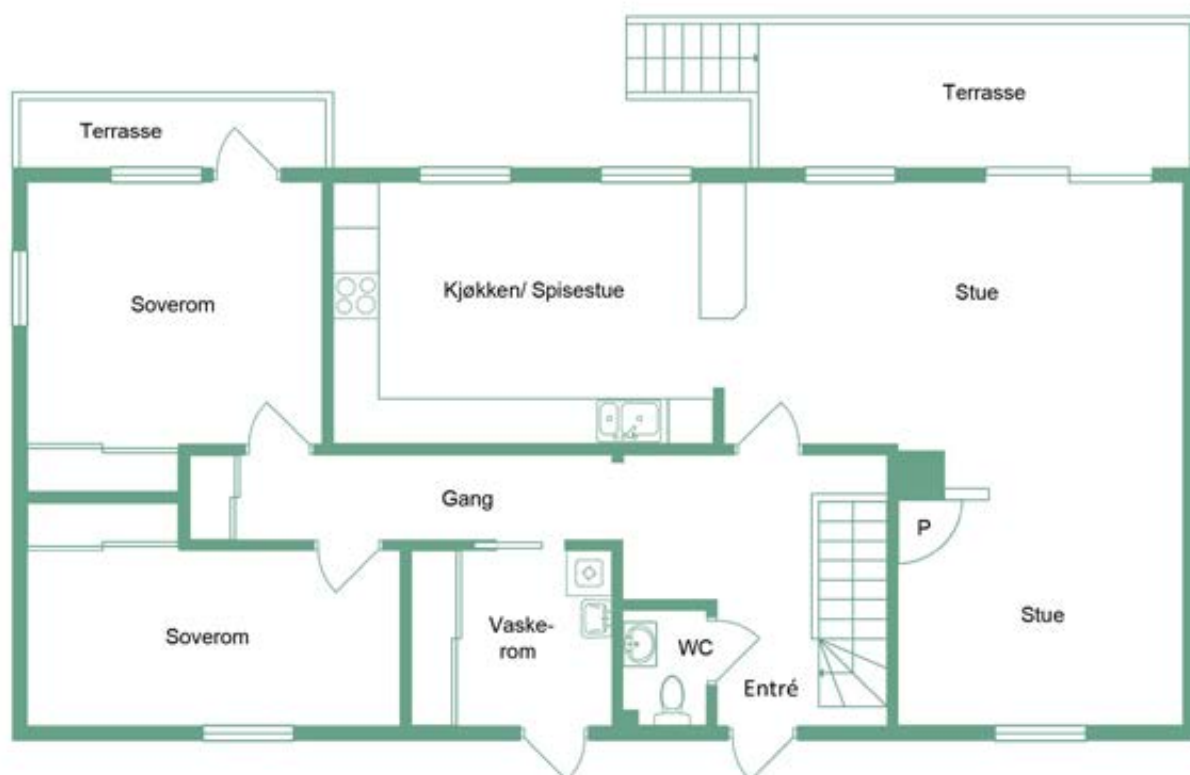
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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 - 1. etasje



Bjørkavollen 40

1 Etg

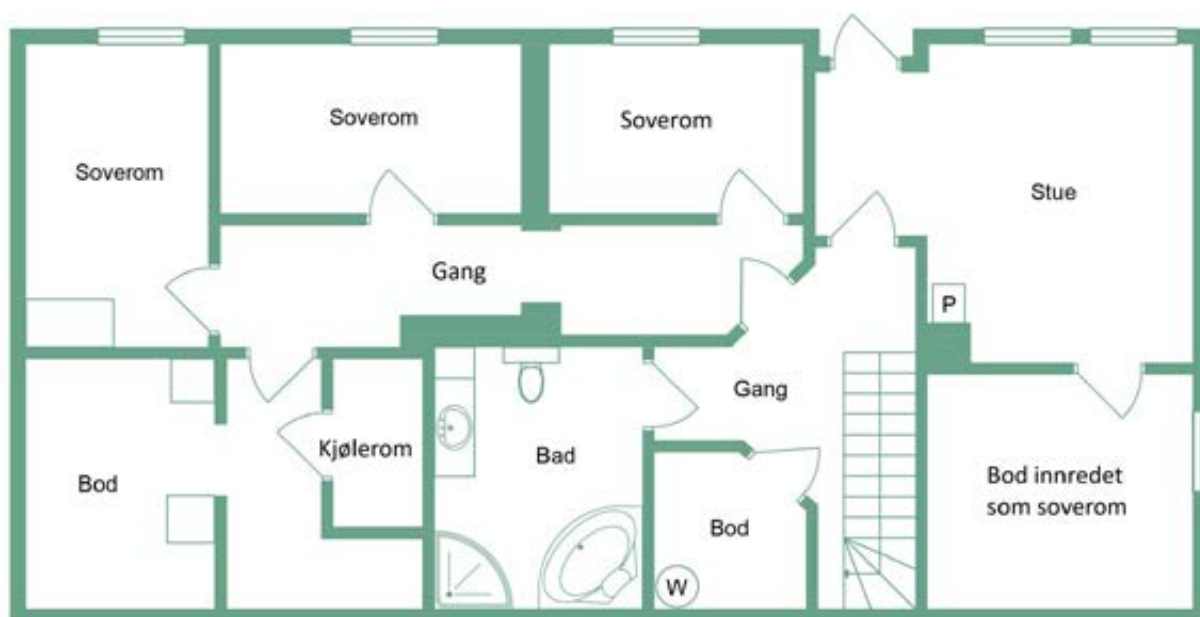
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Underetasje



Bjørkavollen 40

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Bod innredet til soverom er ikke godkjent til varig opphold. Se punkt "ferdigattest/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

BJØRKAVOLLEN 40

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger enebolig 1988
- Ferdigattest 1988
- Byggemeldte tegninger tilbygg 2001
- Ferdigattest tilbygg 2026
- Byggemeldte tegninger garasje 2000
- Brev om tiltak garasje 2000
- Innsendt ferdigmelding garasje 2001
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bjørkavollen 40 , 6012 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 12, bnr. 75

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 20923-1412

Referansenummer: HN1326

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR I KOSTVEDEN 8708

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.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D-skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, anneks, 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1988 og går over to etasjer. I 2002 ble boligen bygget til mot øst. Det er også en garasje og en frittstående bod/lekehytte som tidligere har vært ett hønsehus. Det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert undertak som er ødelagt/ plate har falt ned og vaskerommet som mangler avtrekk.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Det er saltakskonstruksjon med w-takstoler og kaldt loft. Det er ett kaldtloft som tilhører den gamle delen og det er ett kaldtloft over tilbygget. Disse nås via to loftsluker. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Ifølge eier er kledningen malt i 2025. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har en malt hovedytterdør med elektrisk kodelås. Eier opplyser at denne ble skiftet i 2015. Fra soverommet er det en malt balkongdør i tre, og fra stuen er det en skyvebalkongdør i malt tre. Fra vaskerommet og kjellerstuen er det dører med glassfelt.

Det er to verandaer av trevirke. Den ene har utgang fra stue og trapp ned til terreng, samt underliggende Til-tak-plate. Den andre har utgang fra det ene soverommet. Det er en terrasse foran inngangspartiet og en på bakkenivå ved inngangspartiet.

Det er en utvendig trapp ned fra verandaen foran stuen. Det er også andre trapper i stein på eiendommen som følger terrenget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene har boligen en malt tretrapp. Eier opplyser om at trappen ble nylig malt.

Pipen er bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt og har en pusset overflate. Sotluke er montert på soverom i underetasjen. Ildsted er montert i stue i hovedetasjen og i kjellerstue.

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er pusset opp i 2009. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er en sluk i dusjsonen og en sluk under badekaret. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom er etablert i 2002 i forbindelse med tilbygget. Veggene har tapet. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har utslagsvask/ stålkum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2002 og har innredning med overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er et plassbygd kjølerom i underetasjen. Overflatene på veggene er kledd igjen, og oppbygningen er ikke kjent. Alle veggene til kjølerommet grenser mot innvendige rom.

Toalettrom har flis på gulv, baderomsplater på vegg og plater i taket. Rommet er innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det meste er skiftet etter byggeår, men enkelte deler er fra byggeåret. Det er avløpsrør av plast. I følge eier er det meste er skiftet etter byggeår, i forbindelse med oppgraderingen av våtrommene og kjøkkenet, også de som ligger nede i betongplaten, men enkelte deler er fra byggeår

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er installert varmepumpe som plassert i trapp og er fra 2014.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 1988 plassert på bod.

Det er opplegg for sentralstøvsuger og selve støvsugeren er plassert på boden. Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Sikringsskapet er plassert på boden og har kombinert automatsikringer og skrusikringer. Det er installert elbillader i garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en sørhelling. Det er ukjent byggegrunn. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert knotteplast. Det er grunnmur av lettklinkerblokker.

Beskrivelse av eiendommen

Det er enkelte forstøtningsmurer på eiendommen.

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger.
Eier opplyser om at disse er av plast fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	248 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Det er mottatt tegninger fra kommunen som omhandler tilbygg, men disse viser hele boligen. Tegningene er stemplet av kommunen, 22.08.2001. Soverom ved kjellerstue er inntegnet som to boder. Boden som er mellom bad og trapp er inntegnet som rektangel. Boden i dag har en skrå vegg. For lovlig bruk må det søkes om bruksendring og godkjent vedtak og ferdigattest må gis.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ferdigattest på nybygg, datert 29.11.1988.
- Det foreligger ferdigattest på tilbygg, datert 28.01.2026.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Bod/ lekehytte

- Det foreligger ikke tegninger

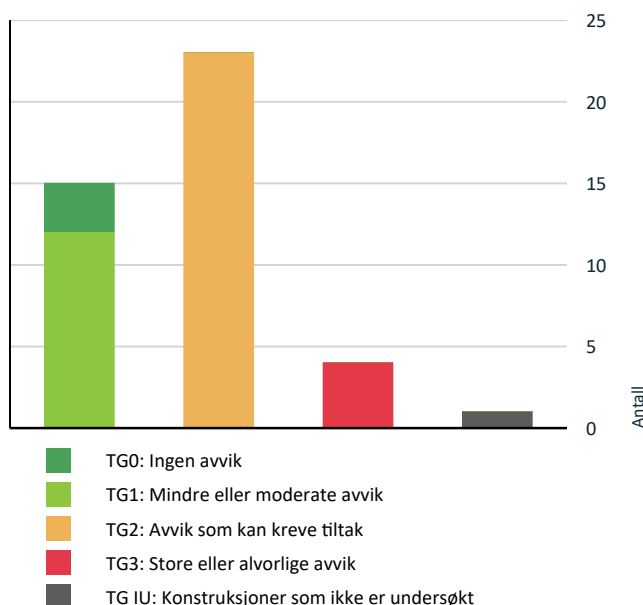
Det er ikke mottatt tegninger av boden.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er mottatt tegninger som er stemplet av kommunen 08.05.2000.
- Det foreligger ferdigmelding, stemplet av kommunen 17.01.2001.

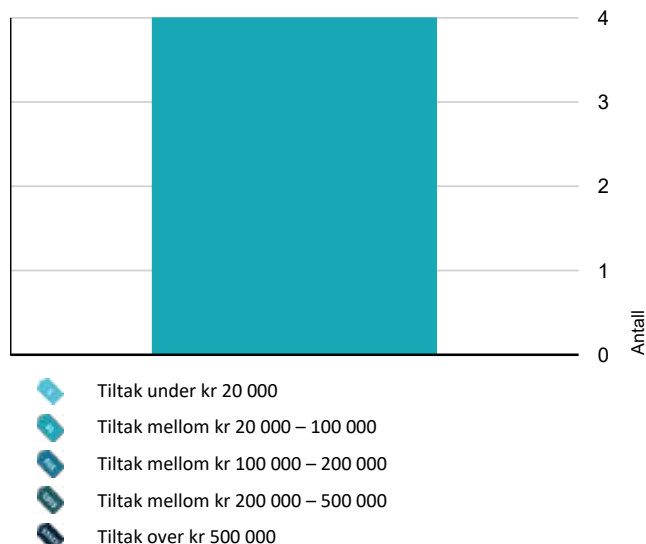
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg".

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvisitent.

Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsette av markedsverdi og arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Fundament

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
2002	Tilbygg	Boligen ble bygget til mot øst

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noe mose på taket.
- Det er synlig slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak, noe som medfører økt risiko for skader og behov for oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Når takteking 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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å fjerne mose fra taket for å forhindre frostskaader og ytterligere forringelse av taksteinene.
- Taket og undertaket bør følges opp jevnlig, og det bør vurderes nærmere inspeksjon av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- På grunn av alder og synlig slitasje må det påregnes behov for utskifting eller større utbedringer på sikt, for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Noe mose på taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/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.

TG 3 Snøfangere

Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Tilbygget har krav om snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein fra 1988 på delen fra byggeår og fra 2001 på tilbygget. Taket er besiktiget fra takfot. Det er satt opp stige, men taket var glatt og det er ikke undersøkt nærmere på grunn av sikkerhetsmessige årsaker. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres snøfangere på tilbygget for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.
- Det anbefales også å montere snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.
- Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



På tilbygget er det krav om snøfangere.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Ifølge eier er kledningen malt i 2025.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltakskonstruksjon med w-takstoler og kaldt loft. Det er ett kaldtloft som tilhører den gamle delen og det er ett kaldtloft over tilbygget. Disse nås via to loftsluker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader i undertak.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Undertaket er skadet og henger ned mellom to bjelker. Dette er observert på loftrommet over tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Undertaket bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktinntrengning i takkonstruksjonen. Skader i undertaket kan føre til svekket bæreevne og økt fare for råte og mugg, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.
- Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av skade i undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Undertaket er skadet og henger ned

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduene er vurdert til å ha normal slitasje ut fra alder.

TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør med elektrisk kodelås. Eier opplyser at denne ble skiftet i 2015. Fra soverommet er det en malt balkongdør i tre, og fra stuen er det en skyvebalkongdør i malt tre. Fra vaskerommet og kjellerstuen er det dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skyvedøren er tung å åpne, og det er sprekker i malingen på innsiden av den nedre delen. Årsaken er ikke kjent. Det er utført fuktmåling i døren uten at dette ga unormale utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Skyvedøren bør justeres og vedlikeholdes for å lette åpning og lukking, samt utbedres med maling.
- Anbefaler å foreta ytterligere undersøkelser rundt hvorfor malingen er sprukket opp på innsiden.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere slitasje, redusert funksjonalitet og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



Skader på innsiden av skyvedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er to verandaer av trevirke. Den ene har utgang fra stue og trapp ned til terreng, samt underliggende Til-tak-plate. Den andre har utgang fra det ene soverommet. Det er en terrasse foran inngangspartiet og en på bakkenivå ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Til-tak-plater er ofte utfordrende å få helt tette. Under befaringen dryppet det vann fra undersiden av terrassen, og det ble observert en terrassebjelke som var svært fuktig. Dette er ikke unormalt, men det bør bemerkes at fukt over tid kan skade trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør iverksettes tiltak for å sikre bedre tetting av Til-tak-platene, samt sørge for tilstrekkelig fall og utbedre eventuelle fuktskader på terrassebjelken.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan vedvarende fukt føre til råte og redusert levetid på trevirket, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.



TG 1 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp ned fra verandaen foran stuen. Det er også andre trapper i stein på eiendommen som følger terrenget.



Dårlig avslutning på parkett.



Parkettbord gir etter når man trækker på det.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen har gulvet en oppkant på ca. 40 mm hvor tilbygget møter eldre bygg. Dette er ikke vurdert som ett avvik. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Det er foretatt stikk kontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- 8 mm over 2 meter i stue, tilsvarende gjennom hele rommet.
- 5 mm over 2 meter på soverom, tilsvarende gjennom hele rommet.
- 5 mm over 2 meter i kjellerstue, tilsvarende gjennom hele rommet.
- 4 mm over 2 meter i gangen i underetasjen, tilsvarende gjennom hele rommet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og beleg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

- Det er observert dårlig avslutning på parkett på det ene soverommet.
- På kjellerstuen er det bevegelse mellom to parkettbord. Falsen på parkettbordet er knekt, og det gir etter når man trækker på det.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Parkett utbedres ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
- Dårlig avslutning kan medføre økt slitasje og redusert levetid på gulvet.

Tilstandsrapport



En oppkant i underetasjen hvor tilbygget er koblet sammen med hovedbygg. Dette er ikke vurdert som ett avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er bygget av Plewa elementpipe, i følge eier, og har en pusset overflate. Sotluke er montert på soverom i underetasjen. Ildsted er montert i stue i hovedetasjen og i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av brennbart materiale i gulvet.



Det mangler plate under sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder. Eier opplyser om at dreneringen tettseg for noen år siden og dette medførte at fukt trakk inn i boden i underetasjen mot øst. Det er valgt å foreta hullboring i dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det ble målt 16,5 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å følge med på fuktutviklingen i området, da målingene viser et fuktnivå i treverket som ligger i grenseland for avvik.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til mugg- og råteskader i trekonstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert innneklima.
- Ytterligere undersøkelser bør vurderes dersom fuktnivået øker eller det oppdages tegn til skade.



TG 1 Innvendige trapper

Mellom etasjene har boligen en malt tretrapp. Eier opplyser om at trappen ble nylig malt.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Enkelte innerdører subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Enkelte innerdører bør justeres for å hindre subbing mot karm, da dette over tid kan føre til økt slitasje på både dør og karm samt redusert funksjonalitet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er pusset opp i 2009. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert riss og sprekker i flisfuger flere steder i våtrommet, inkludert i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det anbefales jevnlig observasjon av området for å oppdage eventuell videre utvikling av skader.



Flisfuge ved døren.



Flisfuge i dusjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er en sluk i dusjonen og en sluk under badekaret. Begge har en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 12 mm og kravet er 25 mm.
- Det er observert svertesopp på silikonfuger.
- Det er observert sprekk i silikonfuge.

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Det må foretaes lokal utbedring
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fallet til sluk bør utbedres for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Svertesopp og sprekker i silikonfuger bør fjernes og fugene bør utbedres eller skiftes ut, for å hindre videre soppvekst og redusere risikoen for fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et sluk i dusjonen og et sluk under badekaret. Slukene er laget av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig tett mot avløp fra vask som går gjennom vegg

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Overgangen mellom tettesjikt og rør ser ikke ut til å være tilstrekkelig.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegg/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene medfører risiko for skjulte vannskader, og det bør vurderes tiltak for å sikre at eventuelle lekkasjer blir oppdaget tidlig.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Effekten justeres ved en bryter på kjøkkenet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsone/ våtsonen. Det er foretatt fuktmåling fra boden som ligger inn til badekaret, hvor nederste panelbord er fjernet. Tilliggende vegg mot dusjsone er av betong/ mur og det er ikke tilkomst her. Det ble målt 9,5 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørr: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er etablert i 2002 i forbindelse med tilbygget. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har tapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er montert lister på gulvet ned mot gulvflis, noe som ikke er egnet i våtsoner da dette kan medføre økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Lister på gulvet i våtsoner bør fjernes eller erstattes med egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og oppfukning av konstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råte, sopp eller andre fuktrelaterte skader i tilstøtende bygningsdeler.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er hulrom under flisene jevnt over hele gulvet.
- Det er observert sprukne fliser ut mot ytterdøren på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fliser med sprekker og bom bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Hullrom under flisene kan føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere over tid, noe som kan medføre økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Sprekker i flis.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig tett mot avløp fra vask som går gjennom vegg

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas utbedring av tetting rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Tilstandsrapport



Utett overgang mellom rør og vegg

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask/ stålkum og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres ventilasjon i rommet, enten ved å koble vaskerommet til det mekaniske avtrekksanlegget eller ved å montere en elektrisk avtrekksvifte.
- Manglende ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, dårlig innelima og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

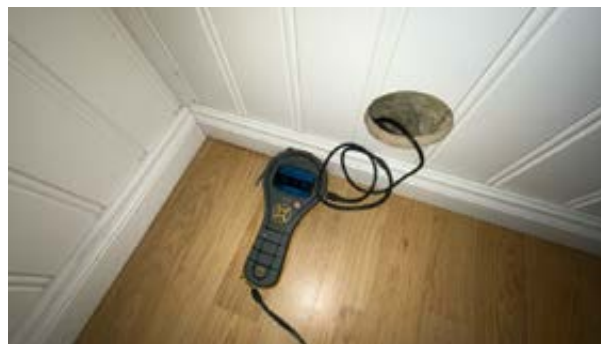
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen, nærme våtsonen. Det ble målt 9 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2002 og har innredning med overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og disse utløser ikke annen tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Under vasken er det observert noen fuktskjolder i veggplaten. Det ble foretatt fuktmåling her, uten å observere unormale utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør følges med på området for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.
- Dersom fuktskjoldene forverres, bør det iverksettes tiltak for å hindre videre fuktinntrengning, da dette kan føre til skade på bygningsdeler og økt risiko for mugg- og råteskader.



Noe slitasje på innredningen.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i vegg bak kjøkkenet



Det er foretatt fuktmåling, uten at dette gav unormale utslag.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er et plassbygd kjølerom i underetasjen. Overflatene på veggene er kledd igjen, og oppbygningen er ikke kjent. Alle veggene til kjølerommet grenser mot innvendige rom.

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har flis på gulv, baderomsplater på vegg og plater i taket. Rommet er innredet med vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er sprukne fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprukne fliser bør vurderes utbedret for å unngå ytterligere skade og for å opprettholde et pent estetisk uttrykk.
- Selv om rommet ikke er et våtrom, kan sprekker i fliser føre til at smuss og fukt trenger ned i underlaget, noe som over tid kan gi økt slitasje eller skade på gulvkonstruksjonen.



Sprukne fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Eier opplyser om at det meste er skiftet etter byggeår, i forbindelse med oppgradering av våtrommene og kjøkken, men enkelte deler er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Enkelte vannledninger er av eldre alder.
- Det er observert en drypplekkasje fra en kobling ved stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Drypplekkasje fra rørskjøter må utbedres snarest for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.
- Eldre vannledninger bør vurderes skiftet, da overskredet levetid gir økt risiko for plutselige lekkasjer og driftsstans.
- Kostnadsestimat gjelder utbedring av observert drypplekkasje og ikke utskiftning av eldre røropplegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er observert en drypplekkasje fra en kobling ved stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. I følge eier er det meste er skiftet etter byggeår, i forbindelse med oppgraderingen av våtrommene og kjøkkenet, også de som ligger nede i betongplaten, men enkelte deler er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Effekten justeres ved en bryter på kjøkkenet. Eier opplyser om at ventilasjonsaggregatet ble skiftet i ca. 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ventilasjonsaggregatet er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ventilasjonsaggregatet bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting på sikt, da det har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og dårligere innneklima.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, plassert i trapp og er fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra 1988 og er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra tanken. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Andre installasjoner

Det er opplegg for sentralstøvsuger og selve støvsugeren er plassert på boden. Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på boden og har kombinert automatsikringer og skrusikringer. Det er installert elbillader i garasje.

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.
1988

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?

Nei

Tilstandsrapport

- Det er fremlagt samsvarserklæring på montering av elbil lader, datert 14.02.2017.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på øvrig arbeid, gjort etter 1999.

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 er opplyst om at det er gjennomført kontroll i 2014. Kontrollrapport er ikke fremlagt.

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? Sjekke 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?

Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert knotteplast.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert knotteplast som ikke er sikret med overgangslist mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres overgangslist på knotteplasten mot grunnmuren for å hindre at vann renner på innsiden av tettesjiktet.

- Manglende utbedring kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som kan medføre skader på konstruksjonen og økt risiko for fukt i kjeller.



Fuksikring mot grunnmur er ikke tettet med overgangslist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur av lettklinkerblokker. Fundament er ført opp under eget punkt.

TG II Fundament

Fundament er ikke kjent.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er enkelte forstøtningsmurer på eiendommen.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i en sørhelling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Eier opplyser om at disse er av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Punktet omfatter en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen og bygning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør vurderes å ettermontere eller oppgradere rekkverk og håndløper slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Bygninger på eiendommen

Bod/ lekehytte

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Det er en enkel utebod/ lekehytte som tidligere har blitt benyttet til hønsehus. Bygget har tregulv, enkle bindingsverksvegger med liggende kledning og taket er ett saltak med stålplater.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/ lager

Byggeår

2001

Kommentar**Standard**

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

Beskrivelse

Garasjen er plassert på østsiden av boligen, og det er en dobbelgarasje med støpt plate mot grunn med oppkant. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk og plassbygget takstoler, som er tekket med takplater av stål. Garasjen har to manuelle porter, og det er innlagt strøm og montert elbillader. Det er også en bod i garasjen. Boden opptar en stor del av garasjen og gjør til at det kun er en biloppstillingsplass i garasjen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/204 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Bod, Bad, Stue, 6 Soverom, Kjølerom, Entré, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod/ lekehytte, Garasje

Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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 5 500 000

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

5 300 000

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

Eiendommen er i en generelt god stand. Det vil være behov for noe vedlikehold, som normalt ved alle boliger.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myrullvegen 57 ,6020 ÅLESUND 153 m ² 1987 3 sov	01-06-2022	5 100 000	6 050 000		6 050 000	39 542
2 Ospedalsbakken 28 ,6012 ÅLESUND 181 m ² 1984 5 sov	06-04-2021	5 600 000	5 900 000		5 900 000	32 597
3 Hjelldalen 15 ,6013 ÅLESUND 204 m ² 1956 5 sov	10-06-2025	6 500 000	6 650 000		6 650 000	31 971
4 Bjørkavollen 37 ,6012 ÅLESUND 186 m ² 1983 5 sov	19-10-2022	4 990 000	4 950 000		4 950 000	26 613
5 Ospedalsbakken 14A ,6012 ÅLESUND 171 m ² 1981 5 sov		4 500 000	4 500 000		4 500 000	26 316
6 Bjørkavollen 2 ,6012 ÅLESUND 230 m ² 1983 4 sov	27-08-2023	5 600 000	5 400 000		5 400 000	23 478

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.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 690 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000

Bod/ lekehytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod/ lekehytte	Kr.	10 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	240 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

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

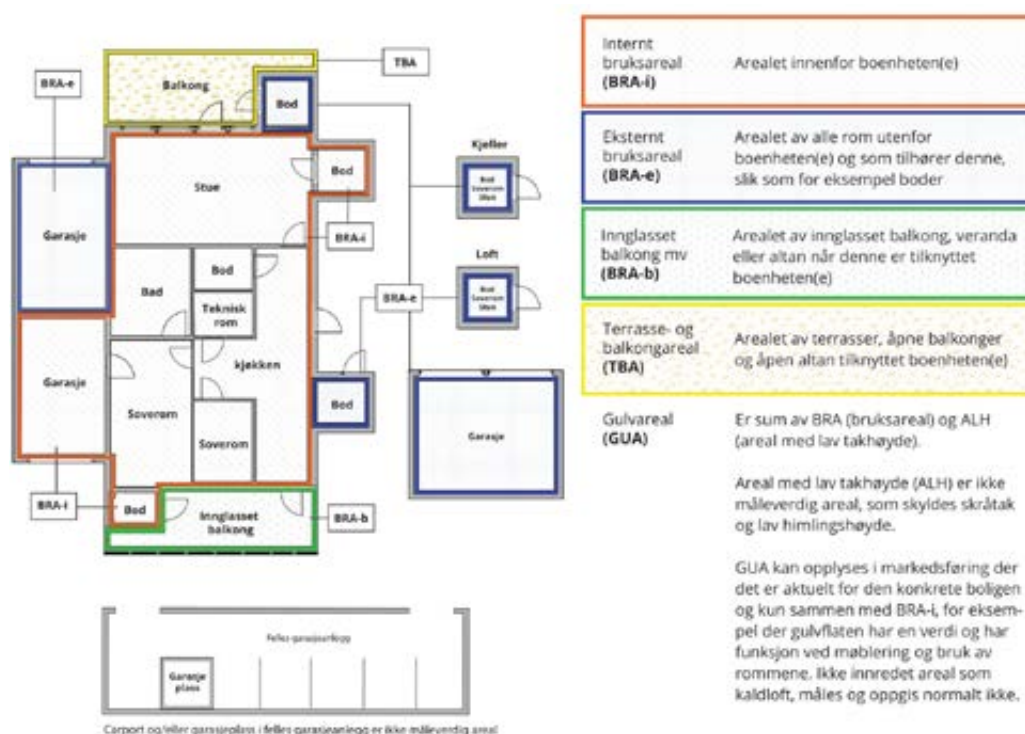
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	97	7		104	37
Hovedetasje	107			107	45
SUM	204	7			82
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bod, bad, stue, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 2, kjølerom	Bod 3	
Hovedetasje	Entré/ gang, toalettrom, gang, vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

- Det er utfordrende å måle areal på terrasse på grunn av mange vinkler og snø.
- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,37 m. Merk at etasjehøyden varierer.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,39 m. Merk at etasjehøyden varierer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det er mottatt tegninger fra kommunen som omhandler tilbygg, men disse viser hele boligen. Tegningene er stemplet av kommunen, 22.08.2001. Soverom ved kjellerstue er inntegnet som to boder. Boden som er mellom bad og trapp er inntegnet som rektangel. Boden i dag har en skrå vegg. For lovlig bruk må det søkes om bruksendring og godkjent vedtak og ferdigattest må gis.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ferdigattest på nybygg, datert 29.11.1988.
- Det foreligger ferdigattest på tilbygg, datert 28.01.2026.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod/ lekehytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger av boden.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er mottatt tegninger som er stemplet av kommunen 08.05.2000.

- Det foreligger ferdigmelding, stemplet av kommunen 17.01.2001.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør
	Ragnar Thorsen	Kunde
	Berit Marion Bjørkavoll Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	12	75		0	883.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørkavollen 40

Hjemmelshaver

Thorsen Berit Marion Bjørkavoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i byggefeltet over Puskhola, Hatlehol i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, næringsbygg og turområder.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område som er avsatt til boligformål.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

- Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

- Deler av garasje og den utvendige boden/ lekehytten er plassert utenfor tomtegrensen. Det er laget en erklæring på dette om varig bruksrett som skal følge eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	04.02.2026	- Eier har innhentet erklæring på bruksrett på området som garasje og bod står på. - Det er gjort noen lukking av avvik: Skiftet toalettsete som var sprukket og skiftet deksel på sentralstøvsugeruttak.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Straktiltak 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elektrofaglig 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 funksjonssprøving 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 innsiden 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 slitasjegrad:** 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."
- **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/HN1326>

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.	
2-0071/25	

Selger 1 navn	
Berit Marion Bjørkavoll Thorsen	

Gateadresse	
Bjørkavollen 40	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6012

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/avtalnr.

Document reference: 2-0071/25

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørarbeid i forbindelse med oppussing bad i 2009, Helge Lied a/s når huset var nytt i 1988

Arbeid utført av

Valle rør a/s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litexplate og membran i skøyter og gulv

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt vanninnsig i forbindelse med tett dreneringsrør i 2016. Dette er utbedret, ingen tegn til fukt etter dette

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt begynnende fukt ved pipebeslag ca 2010. Skiftet nytt beslag (Vidar Godø a/s)

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

Beskrivelse

Har oppdaget mus for ca. 3 år siden. Gikk over der museband manglet, ikke problem siden

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon i forbindelse med bygging av garasje i 2000 og tilbygg i 2002. Montering av el-billader (Alfa Elektro)

Arbeid utført av

Roger Hoddevik

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easy-lader (Alfa Elektro a/s)

- 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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredning på nybygg i forbindelse av nybygg i 2002.

- 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

Nei

- 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

Beskrivelse

Tilbygg av boligen ca 45 m2 i to etasjer i 2002

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

To boder er i dag brukt som ett soverom, er ikke godkjent

- 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
Berit Marion Bjørkavoll Thorsen	7976abb9148825b16516f7 e2fa3bf1fbae0f7583	05.01.2026 21:23:39 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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

Bjørkavollen 40 - Nabolaget Ramsvik/Hatlehol/Flisnes - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Puskhola	7 min
Linje 2, 21, 110, 250	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	32 min

Skoler

Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	8 min
191 elever, 16 klasser	0.5 km
Flisnes skole (1-7 kl.)	17 min
347 elever, 19 klasser	1.4 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
400 elever, 22 klasser	1.2 km
Borgund vidaregåande skole	10 min
730 elever, 54 klasser	5.6 km
Spjelkavik vidaregåande skole	10 min
492 elever	6.7 km

«Barnevennlig og rolig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

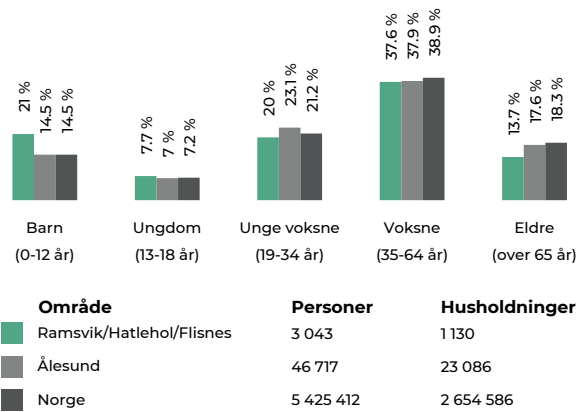
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Puskhola barnehage (1-5 år)	8 min
41 barn	0.6 km
Blindheim naturbarnehage (0-5 år)	11 min
68 barn	0.9 km
Flisnes barnehage (1-5 år)	21 min
125 barn	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Flisnes	17 min
PostNord	1.3 km
Rema 1000 Flisnes	18 min
Post i butikk	1.4 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 95/100

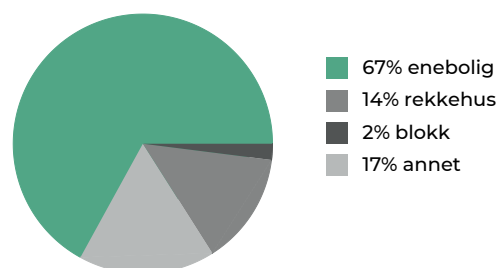
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

🏀 Puskhola balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏊 Borgund folkehøgskule Aktivitetshall	10 min 🚶 0.7 km
🚰 Sprek365 Blindheim	18 min 🚶
🚰 MOVA Blindheim	18 min 🚶

Boligmasse



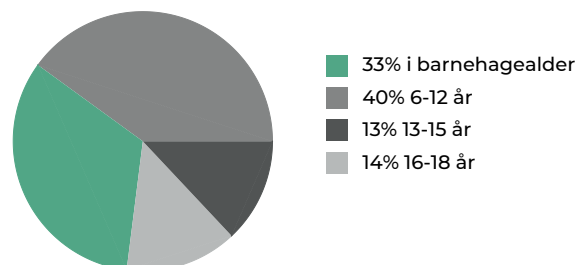
«Rolig. Trygt for barn. Kort vei til skoler, barnehager, matbutikk, kollektivtransport. Kort vei til turterreng på fjell.»

Sitat fra en lokalkjent

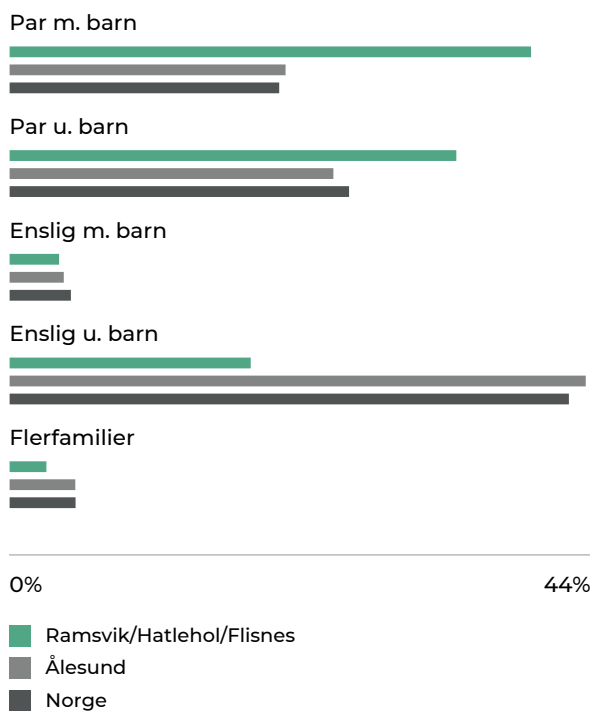
Varer/Tjenester

📦 AMFI Moa	9 min 🚗
🏪 Apotek 1 Blindheim	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

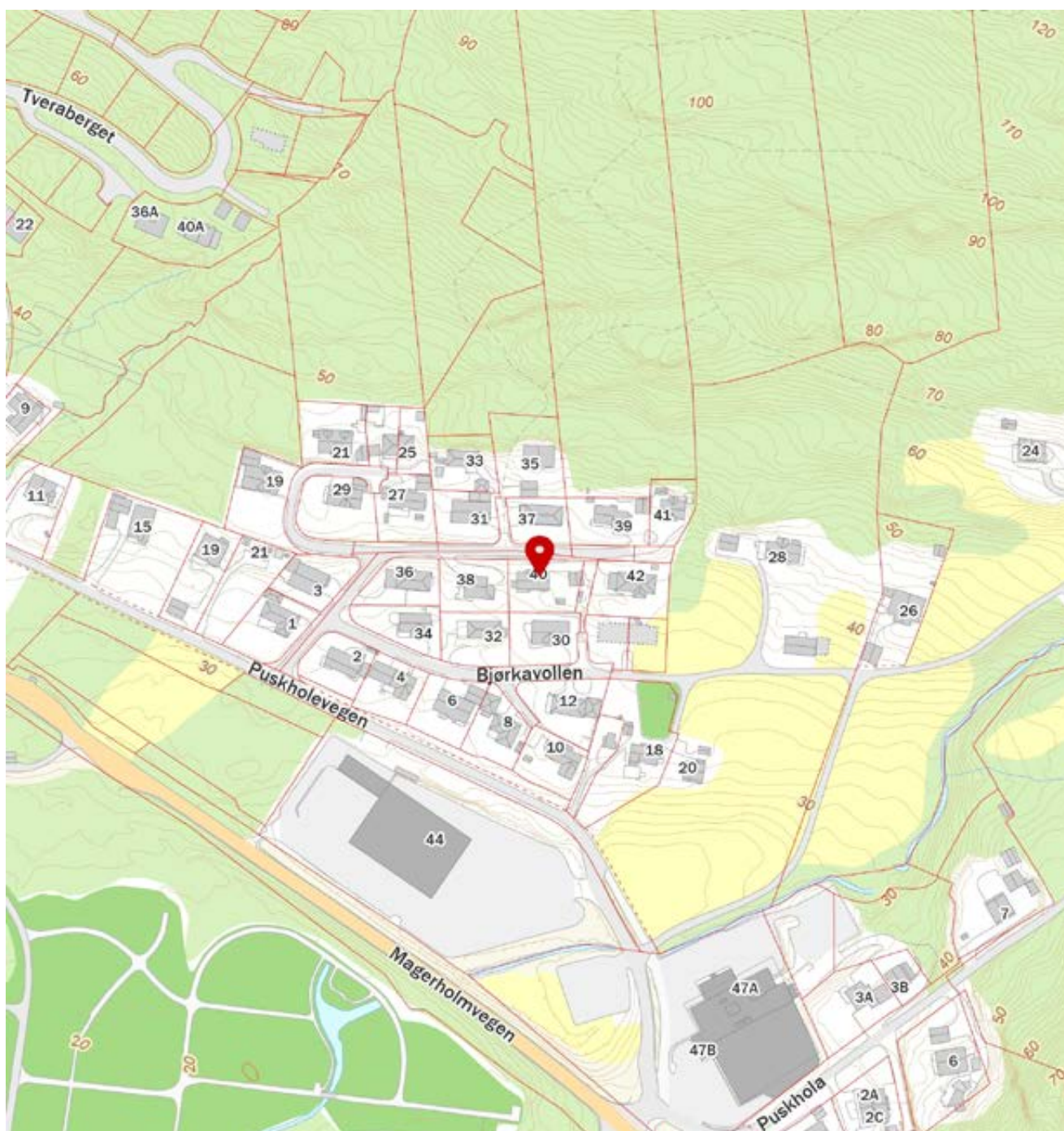
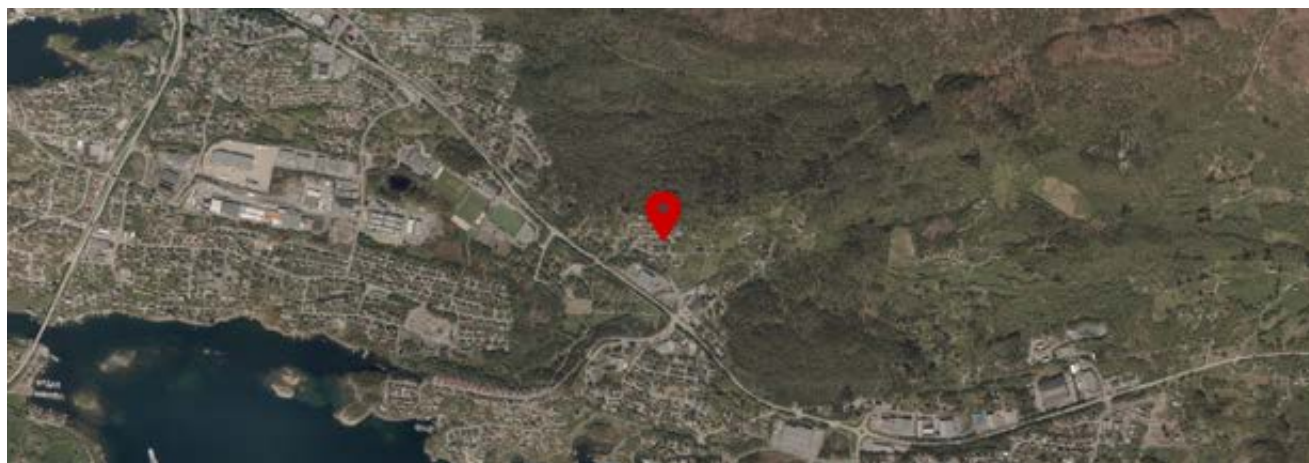


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



BERIT MARION BJØRKAVOLL THORSEN
BJØRKAVOLLEN 40
6012 ÅLESUND

Saksnummer	1038642
Dokumentdato	25.09.2024
Kontrolldato	25.09.2024
Saksbehandler	Andreas Vinje
Gnr/bnr.	12/75
Adresse	Bjørkavollen 40
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiling av skorstein

Vi gjennomførte feiling av skorsteinen i Bjørkavollen 40, bruksenhet H0101, 6012 ÅLESUND den 25.09.2024
Sotmengde i skorstein: Middels 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slukkeutstyr

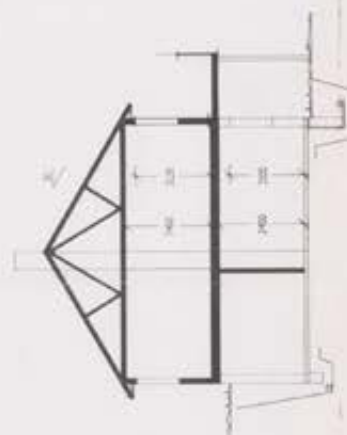
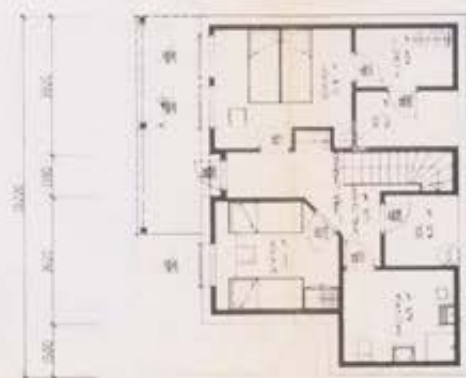
Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:

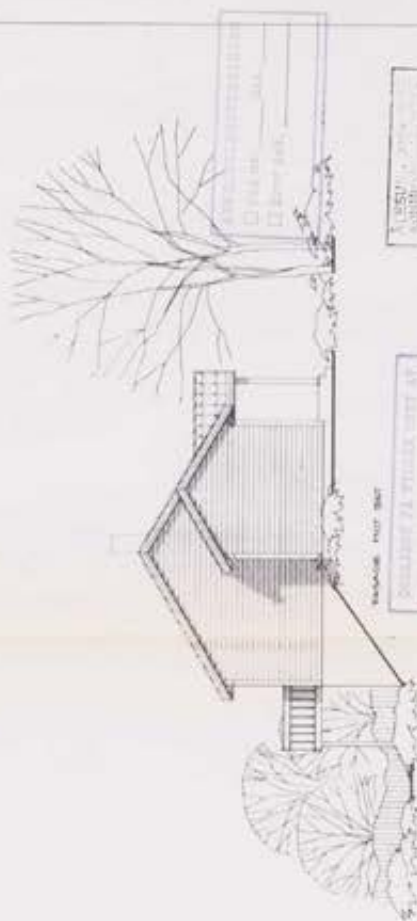
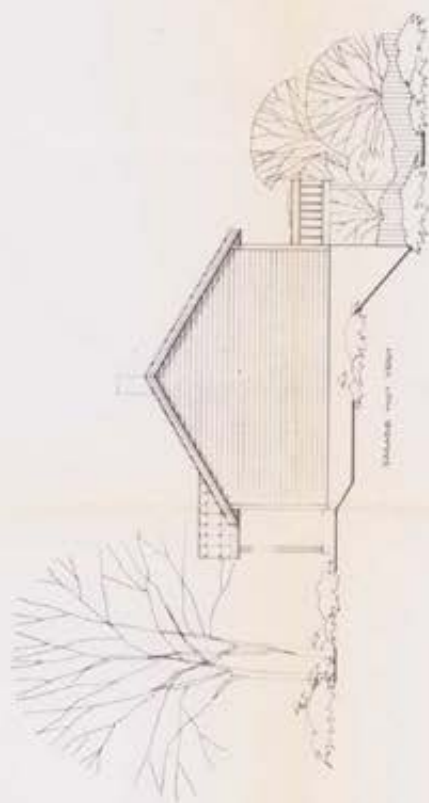
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).



26 JUL 19:00
12/25



26 JUL 1968
ATLANTA 6/35

(Kommune)

ÅLESUND

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Block Watne Boliger A/S
Postboks 396
6001 Ålesund

Byggherre (navn, adresse)

Ragnar Thorsen
Øvre Geilegrend 27 B
6017 Ålesund

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
	12	75		

Deres søknad	Dato 19.04.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Saksbehandler: S. Langeland	Vedtak dato 06.05.88	Saksnr. del.sak 206/88
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader: Trapp til kjeller fullføres. Treverk ved feieluke kles med K1A-kledning.		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Ålesund,	29.11.88		Kjell Fjertoft bygningens jef
			Dagnar Brekke avd. ing.

KOPI
SENDT

ansvarshavende

Navn
Jon Rune VågeAdresse
c/o Block Watne Boliger A/S

andre

Navn
Arkiv

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

VEDLEGG DT

Y 17900

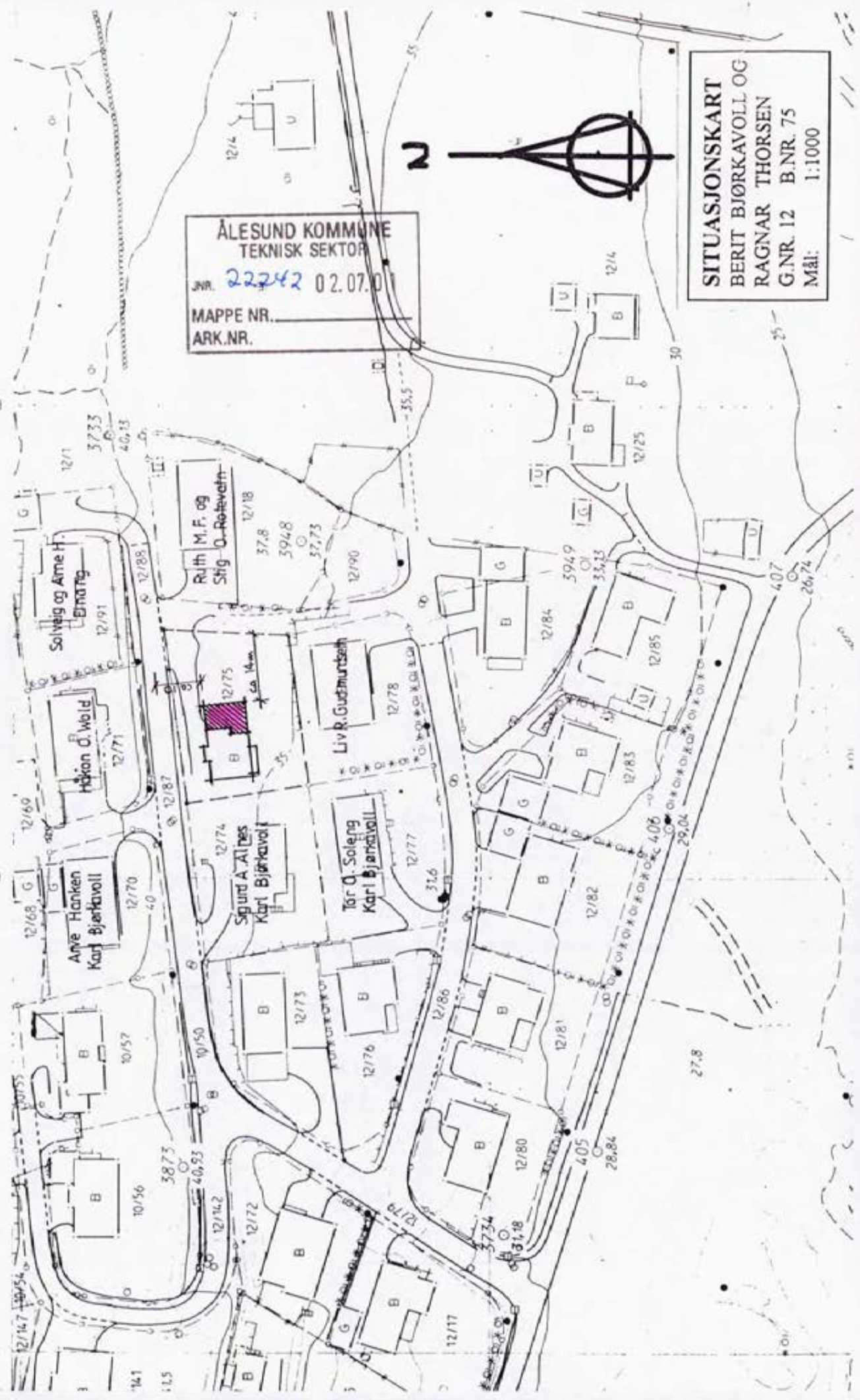
Y 17800

Y 17700

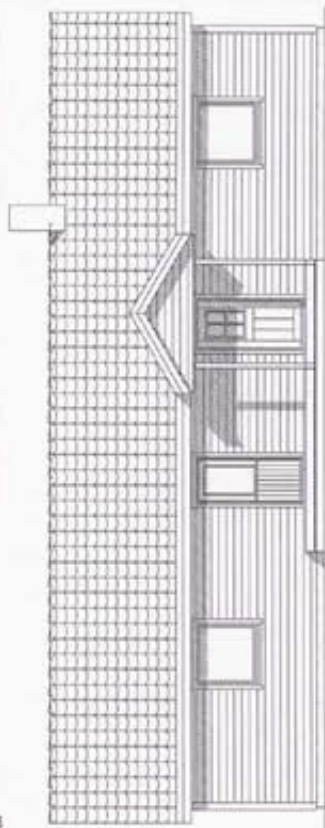
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 22242 02.07.01
MAPPE NR. _____
ARK.NR. _____



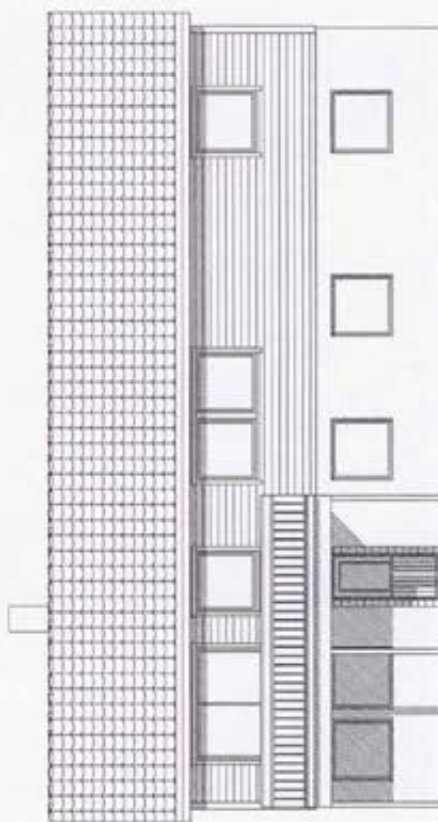
SITUASJONSKART
BERIT BJØRKAVOLL OG
RAGNAR THORSEN
G.NR. 12 B.NR. 75
Mål: 1:1000



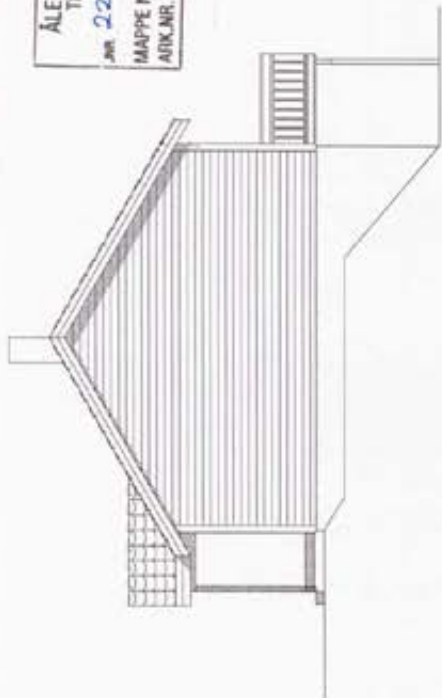
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JHR. 222/2 02.07.01
MAPPE NR. _____
ARK. NR. _____



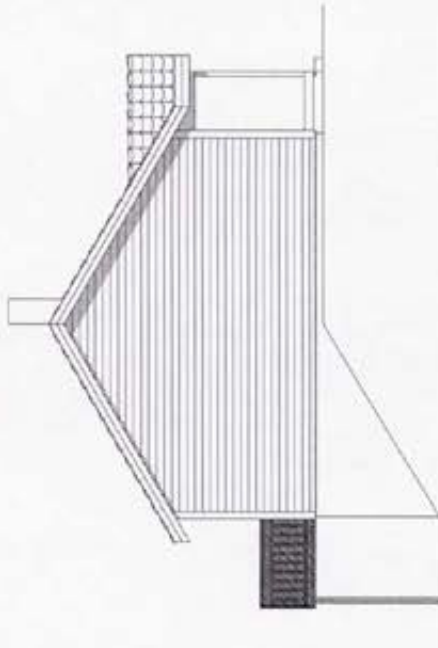
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV _____

☐ HOVEDUTVALGET KJØPTE AV SAKER

☒ AVDELINGEN

SER. NR. 629 802/1

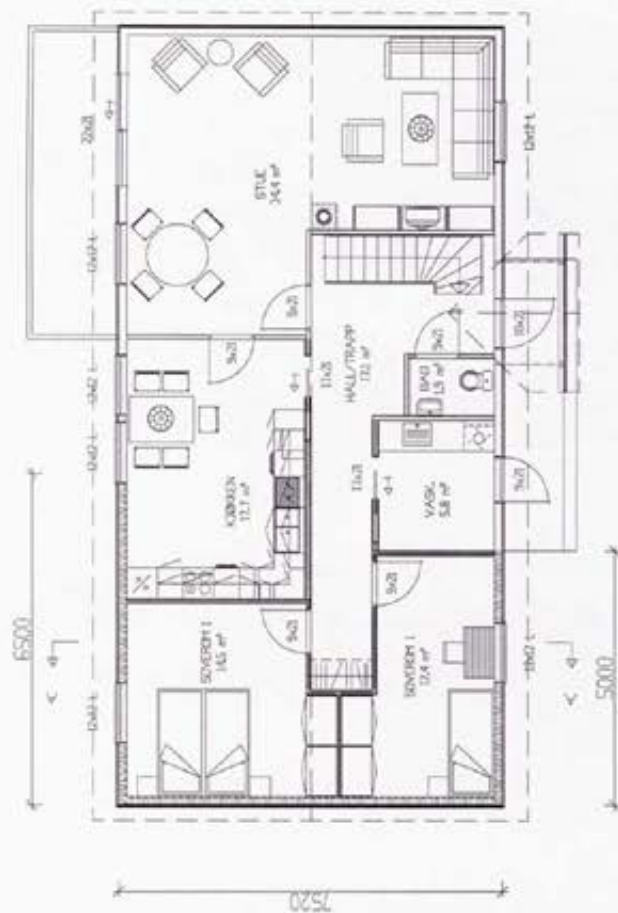
BREV. DAT. 18/1

REV. / ANT. / REVIDERINGEN OF FATTER:	DATA	TEGN.
TITTEL: Fasader	GNR: 12	BNR: 75
TILTAKSHAVER: Ragnar Thorsen	MÅL: 1:100	
BYGGEPLASS: Bjørkavollen, 6012 Ålesund	DATO: 25.11.96	
	TEGN: slb	
	SAKNR: 96252	
	TEGNR: 502	
	PROSJEKT:	
	SAKSBEHANDLER:	
TEGningen PÅ JOSE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRSEL AV ARBEIDET SOM LEITE OG HJULP AV ARBEIDET		



Leite og Howden a.s.
arkitekt - ingeniørkontor
Lørdag 1 - 0000 ÅLESUND - Tlf. 70 10 22 20 - TELEFAX 70 10 22 21

Shirley Bretvik



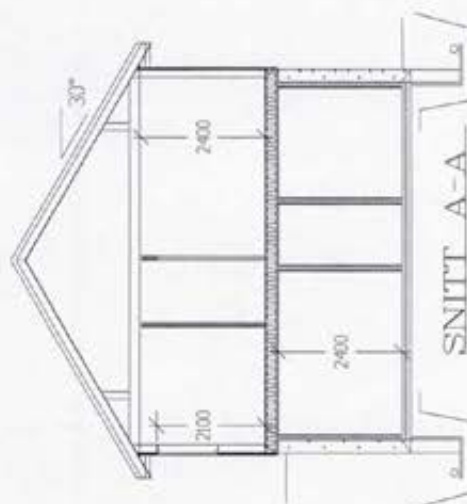
PLAN 1. ETG.

BTA TILBYGG = 43.2 m²
BRA TILBYGG = 40.2 m²



PLAN 2. ETG.

BTA TILBYGG = 43.2 m²
BRA TILBYGG = 36.6 m²



SNITT A-A

REV.	ANT.	REVISJONEN OG/ELLER	DATE	TEGN.
		TITTEL: PLANER/SNITT	GNR: 12	BLR: 75
		TILTAKSNAVER: Ragnar Thorsen	DATE: 25.11.96	
		BYGGEPLASS: Bjørkavollen, 6012 Alesund	TEGN: slb	
			SAKNR: 96252	
			TEGNR: 501	
			PROSJEKT:	
			SAKSBEHANDLER:	
			Sindre Bråten	
			TEGNEREN HA JOSE KOPPERIS ELLER BRUKTES MED UTVEKSL AV ARBEID SOM LEITE OG HOWDEN AS BAE REVISJONER I	

Leite og Howden a.s.
arkitekt - ingeniørkontor
Leiteveg 3 - 6002 ALESUND - TEL. 76 10 22 20 - TELEFAX 70 10 22 21

Ragnar Thorsen
Bjørkavollen 40
6012 Ålesund

Deres referanse:

Vår referanse:
26/1393, 26/9681

Arkivkode:
L42 12/75

Dato:
28.01.2026

Gbnr. 12/75 - Ferdigattest - Bjørkavollen 40 - Tilbygg

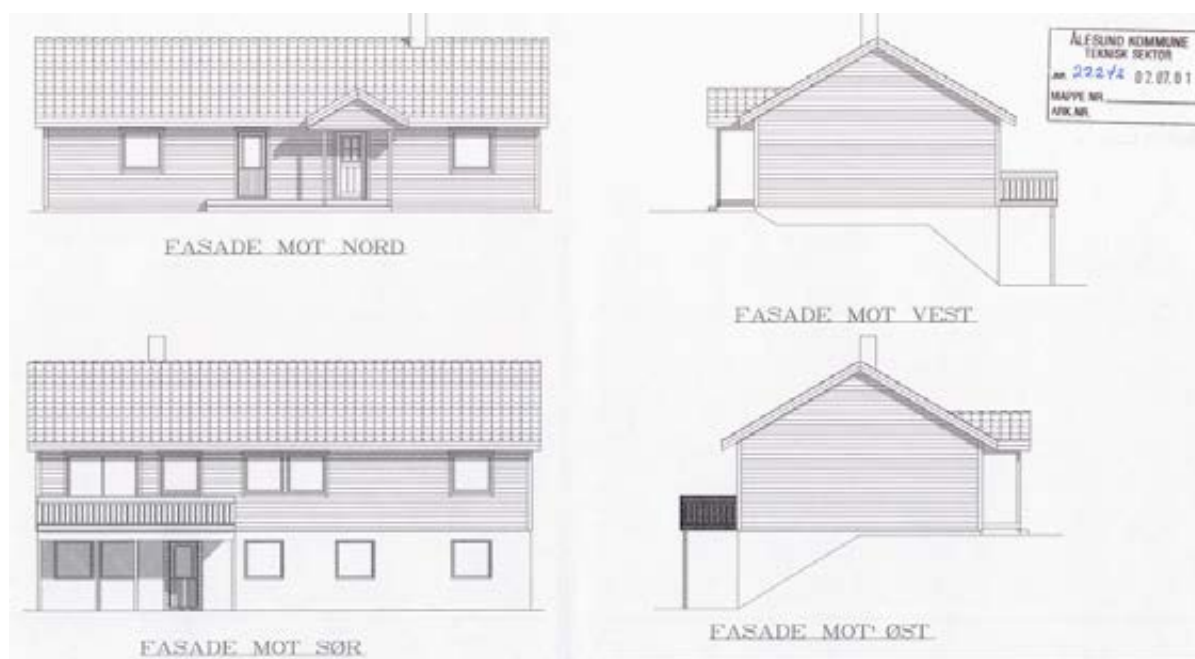
Behandling:

Delegert sak nummer: 165/26	Dato: 28.01.2026
-----------------------------	------------------

Tiltak:	Tilbygg
Byggested:	Gbnr. 12 / 75 Bjørkavollen 40
Tiltakshaver:	Ragnar Thorsen
Ansvarlig søker:	Dakark As
Søknad komplett:	27.01.2026
Byggetillatelse:	627/01, datert 28.08.2001
Bygningsnummer:	10141184-1

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Det legges til grunn at det ikke er utført søknadspliktige endringer.

Gjennomføringsplan ☒



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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709



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

Med hilsen
Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

BYGGESETTGARASJEN

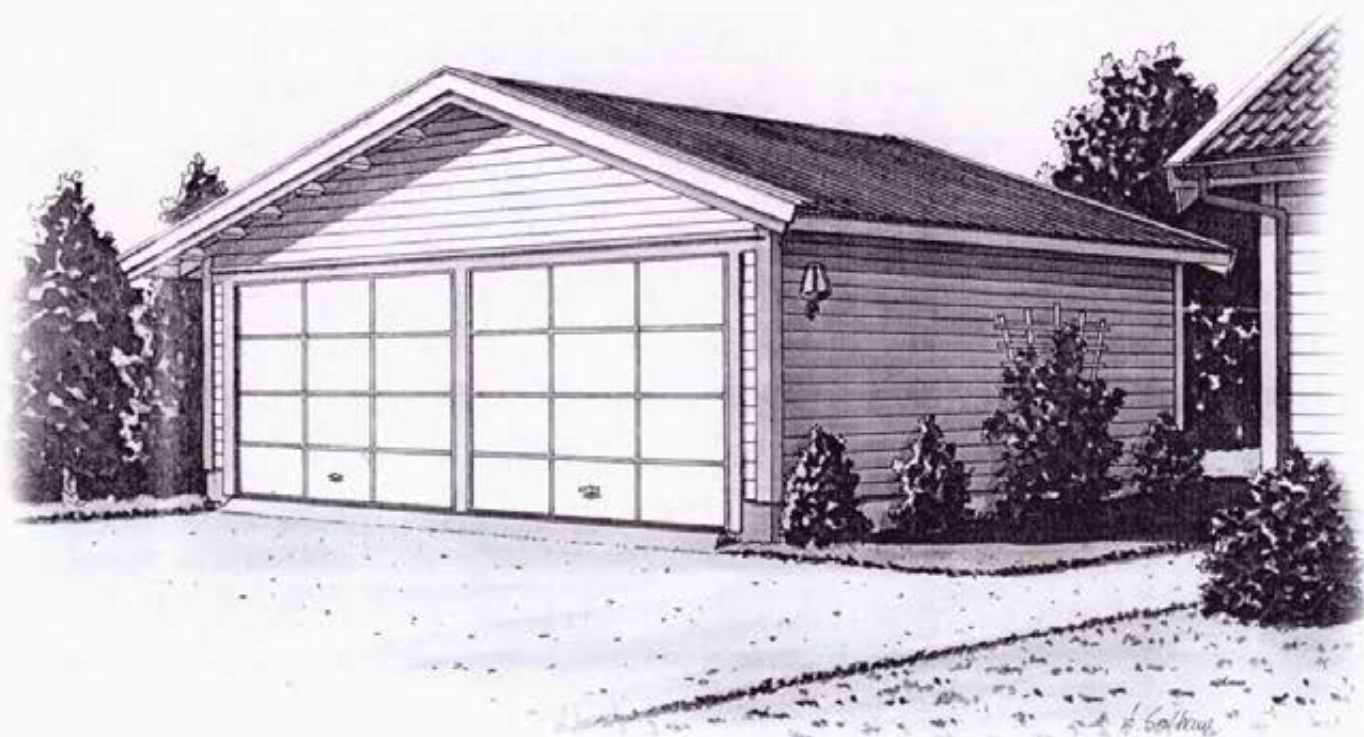
Garasjen for den prisbevisste

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

JNR. 1587 08.05.00

MAPPE NR. _____

ARK.NR. _____



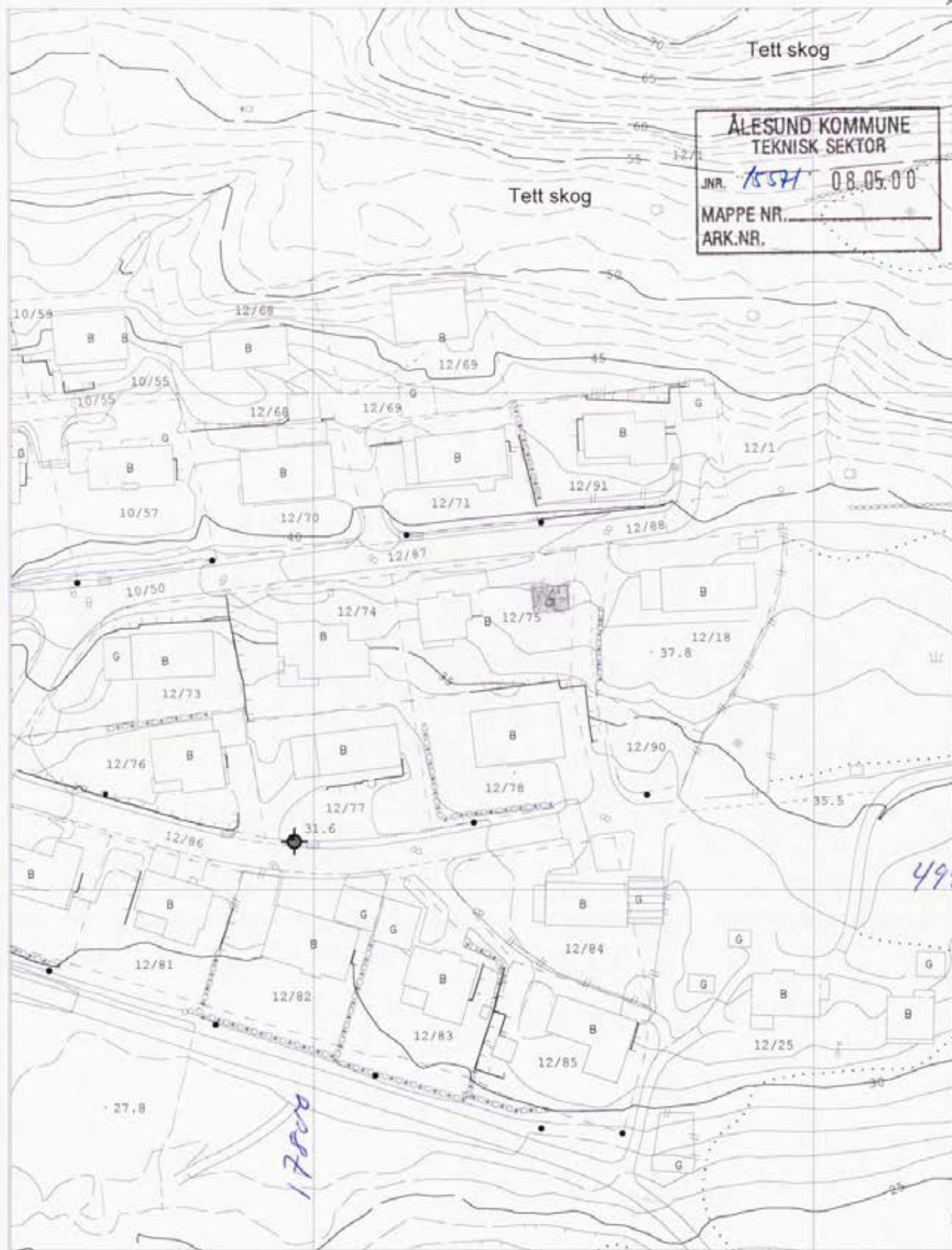
www.byggesettspesialisten.com

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 1554 08.05.00
MAPPE NR. _____
ARK.NR. _____

Garasje Type 2 Dobbelgarasje med 2 porter

Mål: 6,00 m x 6,00 m. Levert med 2 porter (2,40 m x 2,00 m)







ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Ragnar Thorsen
Bjørkavollen
6012 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70162622

Deres ref:

Vår ref:
LRL/2000/15571/12/75 200001456

Dato:
29.05.2000

**GNR. 12 BNR. 75 - MELDING OM TILTAK. GARASJE
TILTAKSHAVER: RAGNAR THORSEN - ADRESSE: BJØRKAVOLLEN**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert 08.05.00 angående bygging av garasje på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

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

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

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

Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Roger Lundanes
seksjonsleder



Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. Et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34

Ragnar Thorsen
Bjørkavollen

6012 ÅLESUND

LRL

ÅLESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
JNR. <i>1677</i>	17.01.01
MAPPE NR. <i>20000/456</i>	
ARK.NR. <i>12/75</i>	<i>245</i>

Ålesund Kommune
Teknisk sektor

6025 ÅLESUND

Dykkar ref:
LRL/2000/15571/12/75 200001456

Dato:
14. januar 2001

GNR. 12 BNR. 75 - GARASJE

Viser til "Melding om mindre byggearbeider" datert 08.05.00 der det vart peika på at Plan- og bygningsavdelinga skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Eg vil med dette melde i frå at garasja er ferdig oppført og tatt i bruk.

Med helsing



Ragnar Thorsen



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørkavollen 40 6012 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Stikkrenne
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Hydrant	 Kumlokk	 Veg
 Parkeringsområde	 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	 Lekeplass
 Bebygd område	 Dyrka mark	 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	

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Byggetiltak Ca. angivelse
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
• Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
✦ Hydrant	○ Kumlokk	 Veg
 Trapp	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Kjøreveg
	Kjøreveg		Byggetiltak Ca. angivelse		Eiendomsteig
	Sti		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Grenselinje nøyaktig måling		Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Sti
	Sti		Sti		Hekk
	MurLoddrett		Steingjerde		Gjerde
	Loddrett mur		Stikkrenne		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	VegAnnenAvgrensning		Forsenkingskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje, carport og uthus		Næring og carport		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 12 Bnr: 75 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Bjørkavollen 40
6012 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Sti		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv		VeggFrittstående
	Hekk		MurLoddrett		Steingjerde
	Gjerde		Loddrett mur		Stikkrenne
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forskningskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen		PblMidlByggAnleggOmråde vedtatt
	RpGrense		RpFormålgrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		Markagrense		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Lekeplass		Forretning/kontor/industri		Kjøreveg
	Fortau		Sykkelanlegg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Friområde		Jordbruk		RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)				

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

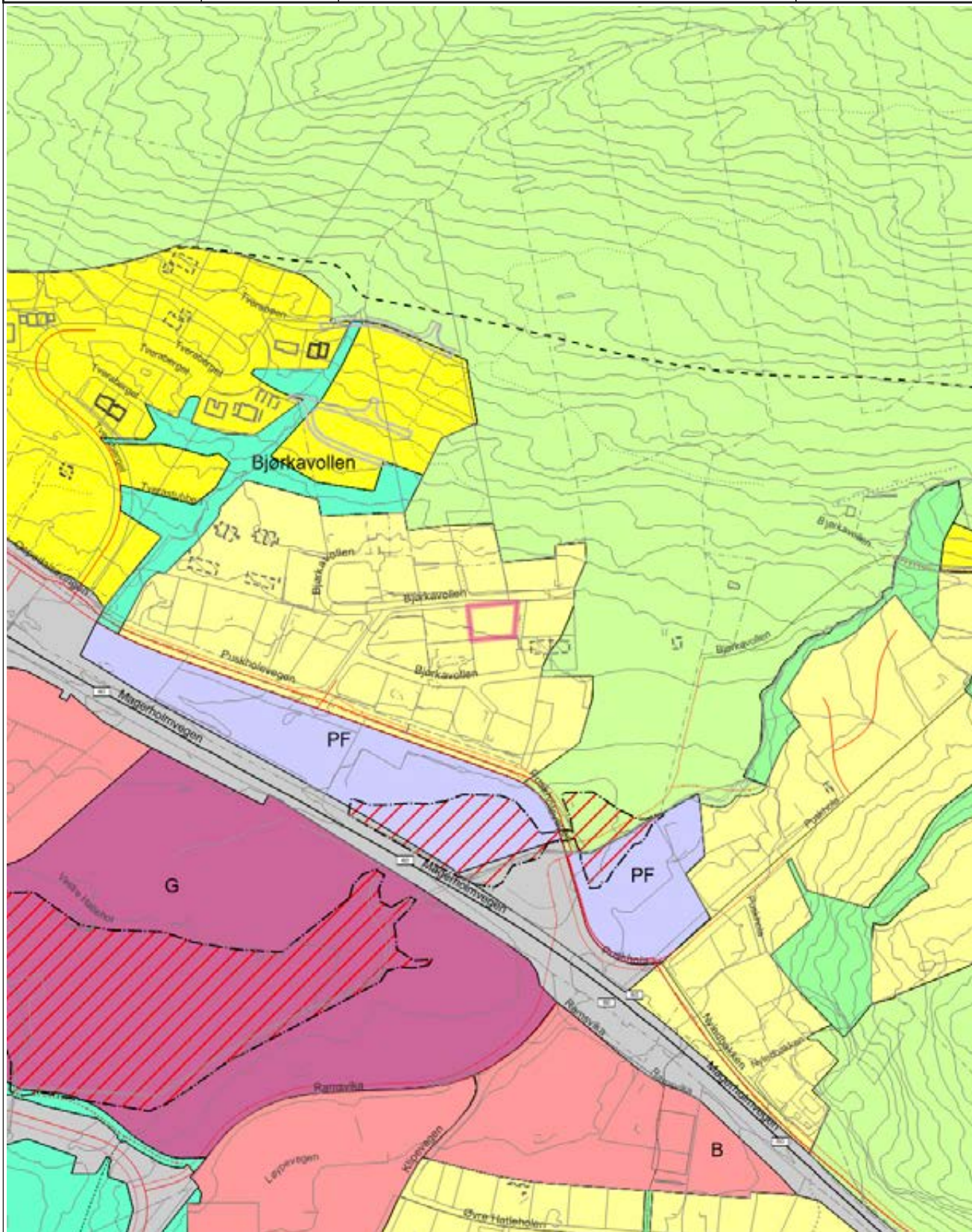
Eiendom: Gnr: 12 Bnr: 75 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Bjørkavollen 40
6012 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm
Idrettsanlegg	Frittstående mur	Loddrett mur
Ruin	Skjerm	Stikkrenne
Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Elvekant	Elv og bekk	Kanal og grøft
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Samferdsel tiltak	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet
KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Flomfare
Boligbebyggelse	Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting
Grav- og urnelund	Boligbebyggelse	Veg
Blågrønnstruktur	Friområde	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

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	12	75	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 (12)

Temadata - Tettsted

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

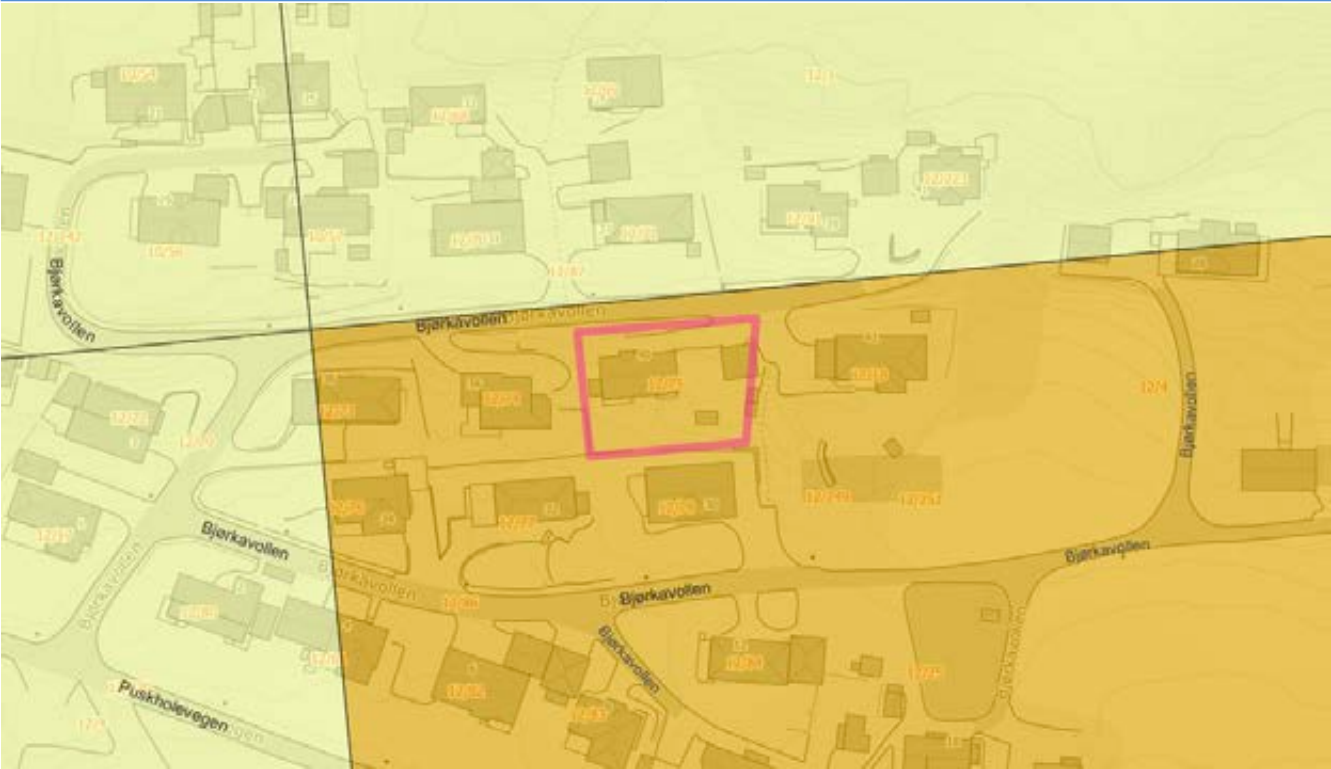
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		883.39m ²



-  7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)
-  32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		883.39m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		883.39m ²

Tema uten treff:

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



Løsmasser - Tykk morene



Løsmasser - Tynn morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		883.39m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk 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)	



 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Skog		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		883.39m ²

Tema uten treff:

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



 Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		883.39m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag



Naturtyper - Svært viktig og viktig



Innenlandslandskap

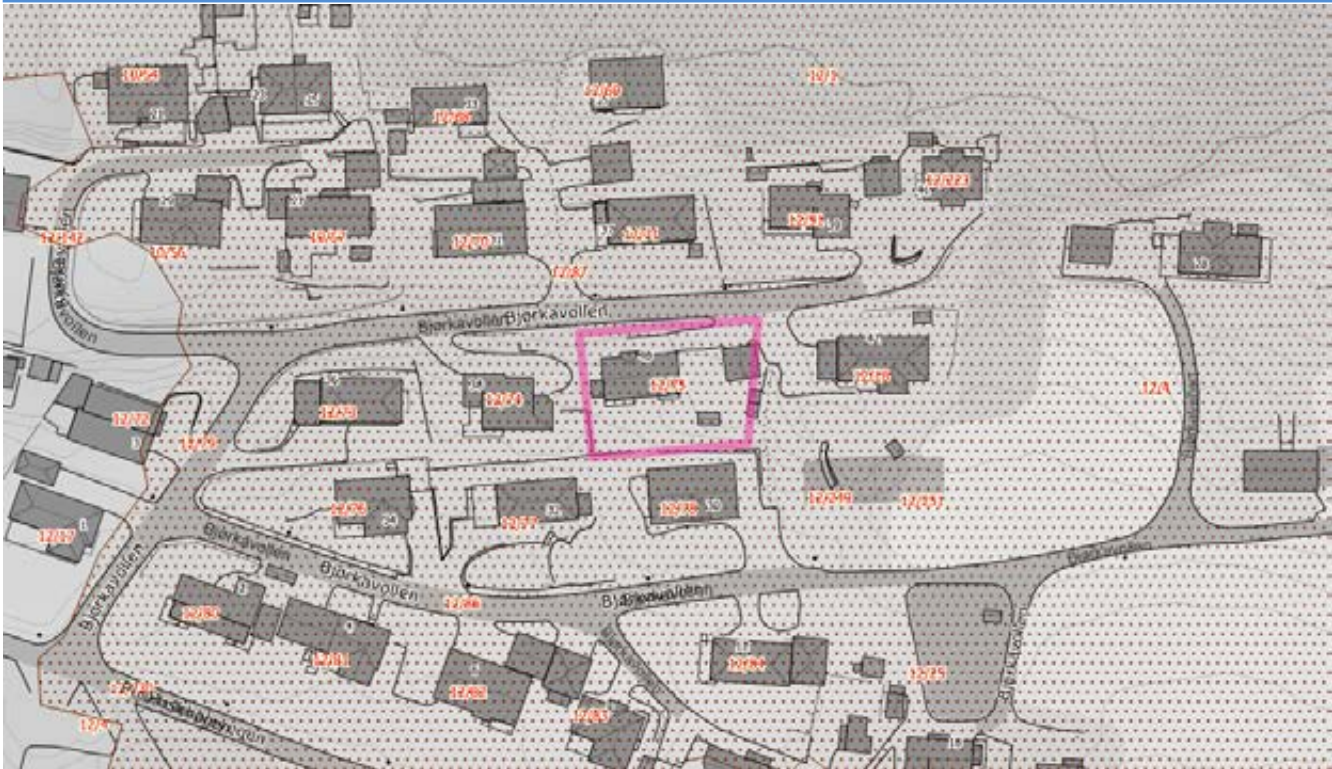
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Innenlandslandskap	1	x		883.39m ²

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
Kystlandskap



 Jord- og flomskred - Potensiell
skredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	1	x		883.39m ²

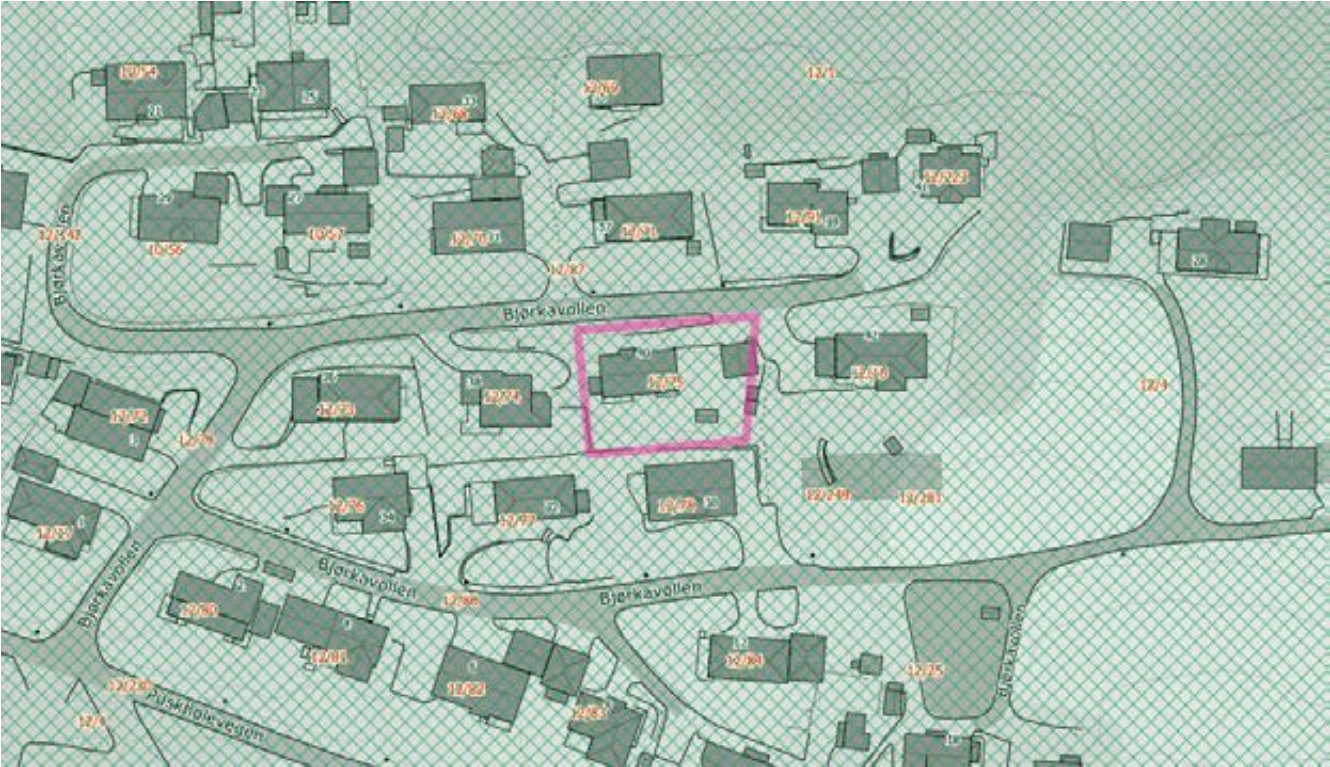
Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

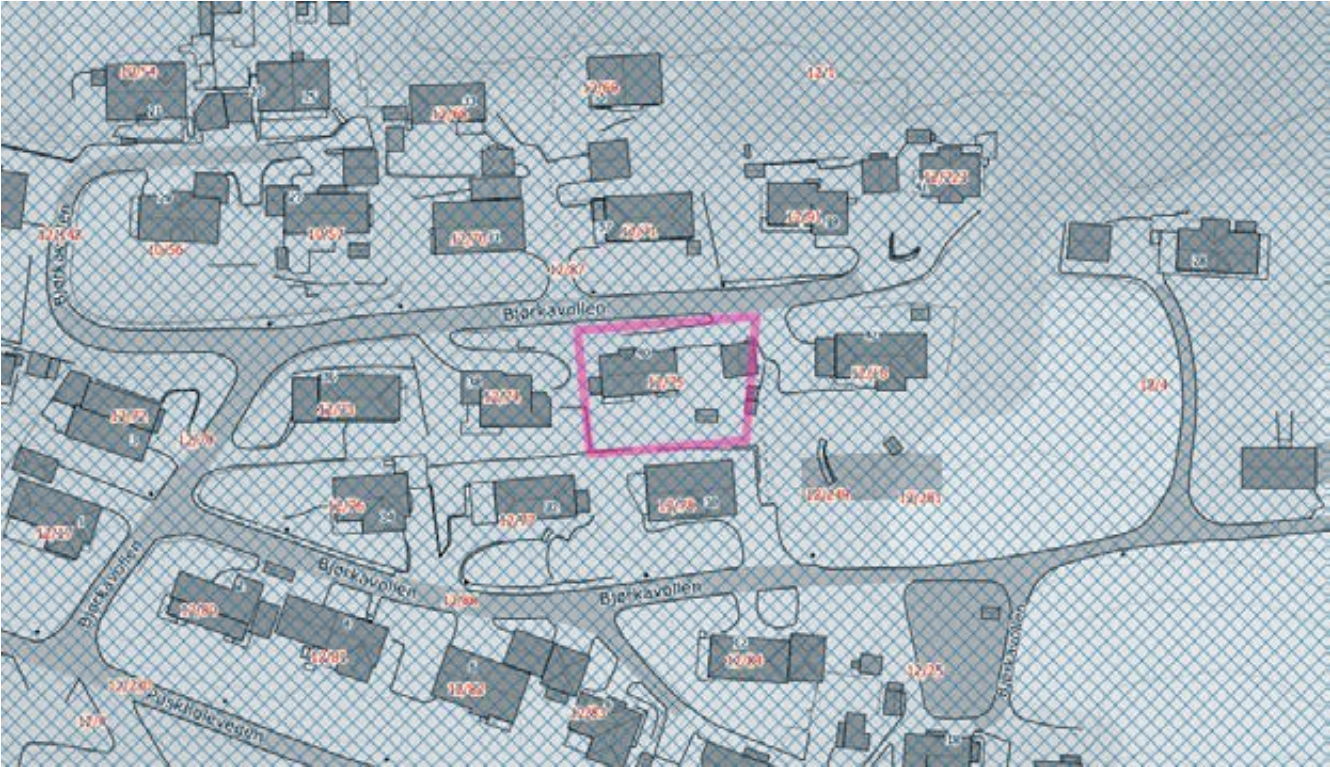


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		883.39m 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		883.39m ²

Tema uten treff:

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



 S3 Snøskred
aktsomhetsområde

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		883.39m ²

Tema uten treff:

Skog med betydning for snøskredfare



 S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		883.39m ²

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	12	75	0	0	1	883.39m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig					1	39.60m ²
Enebolig					1	148.57m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	883.39m ²

Datasett uten treff/status ukjent (42)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammeheggere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmittsområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
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 - 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 - 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.



Adresse

Bjørkavollen 40, 6012 ÅLESUND

Dato for energimerking

29.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-252822

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10141184

Gårdsnummer

12

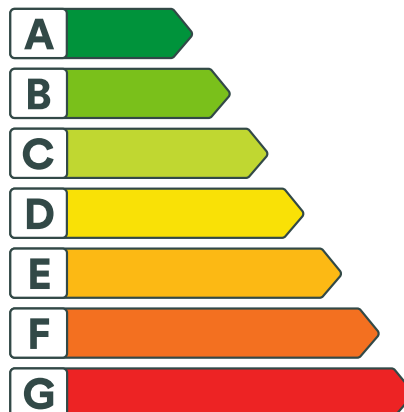
Bruksnummer

75

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1988

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

211,0 m²

Oppvarmet bruksareal

211,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

166,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

160,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 756 kWh



Bjørkavollen 40, 6012 ÅLESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bjørkavollen 40, 6012 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

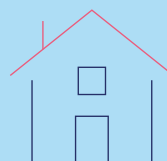
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 2-0071/25

Adresse: Bjørkavollen 40, 6012 ÅLESUND, gnr. 12, bnr. 75 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.02.2026

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

NOTATER

[illegible]

NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/