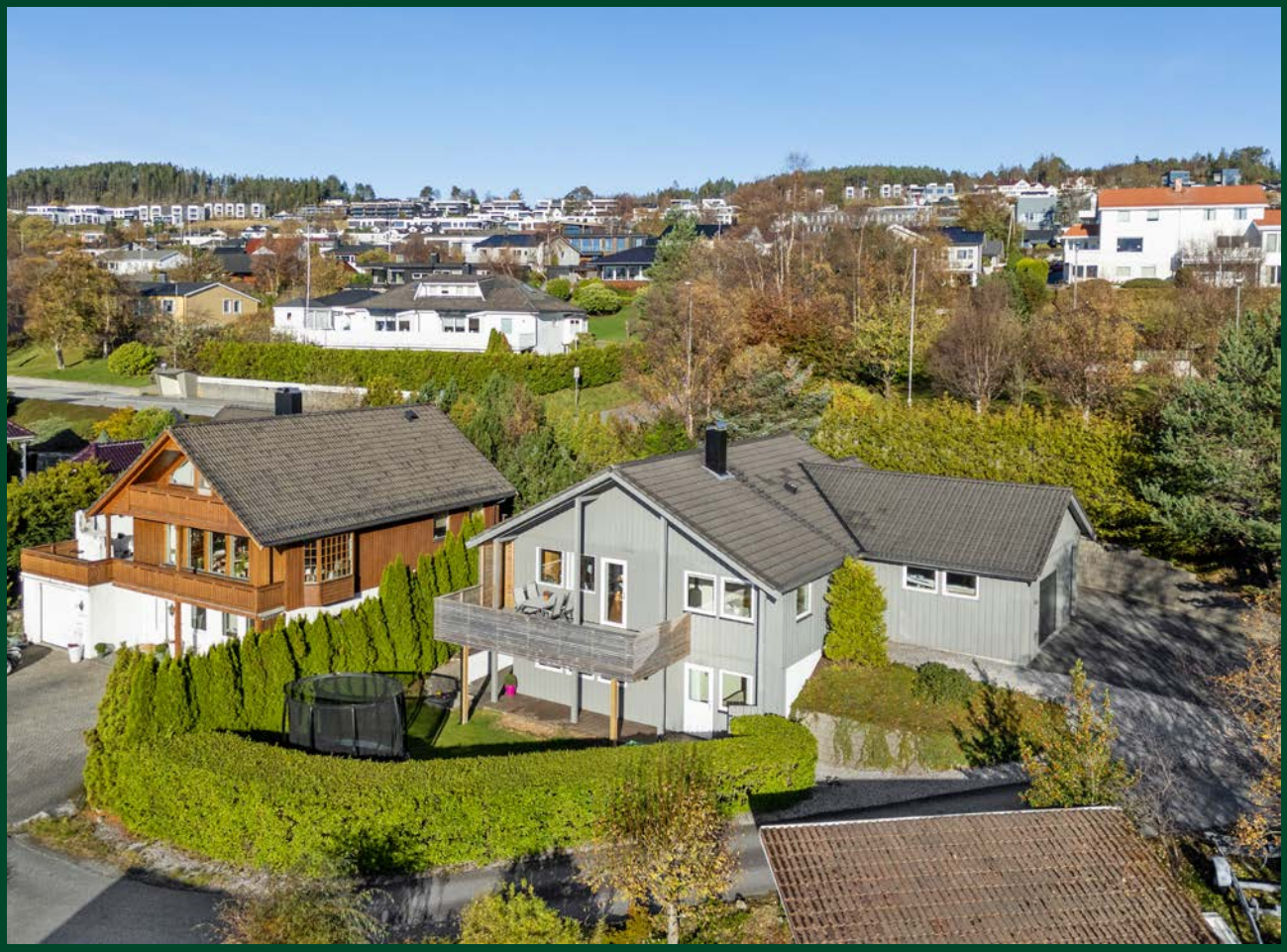
notar



Åse

Uraplass 2

Enebolig | BRA-i/BRA Total 173/198 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 6 887 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Tiltalende enebolig med garasje og attraktiv beliggenhet et steinkast fra sjøen | Gode solforhold | Nydelig utsikt |





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	14
Ditt nye nabolag	42
Om eiendommen	49
Vedlegg	64
Budskjema	168

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Uraplass 2, 6017 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 6 700 000,-
Omkostninger	Kr 187 490,-
Totalpris	Kr 6 887 490,-
BRA-i/BRA Total	173/198 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1998
Soverom	3
Etasje	2





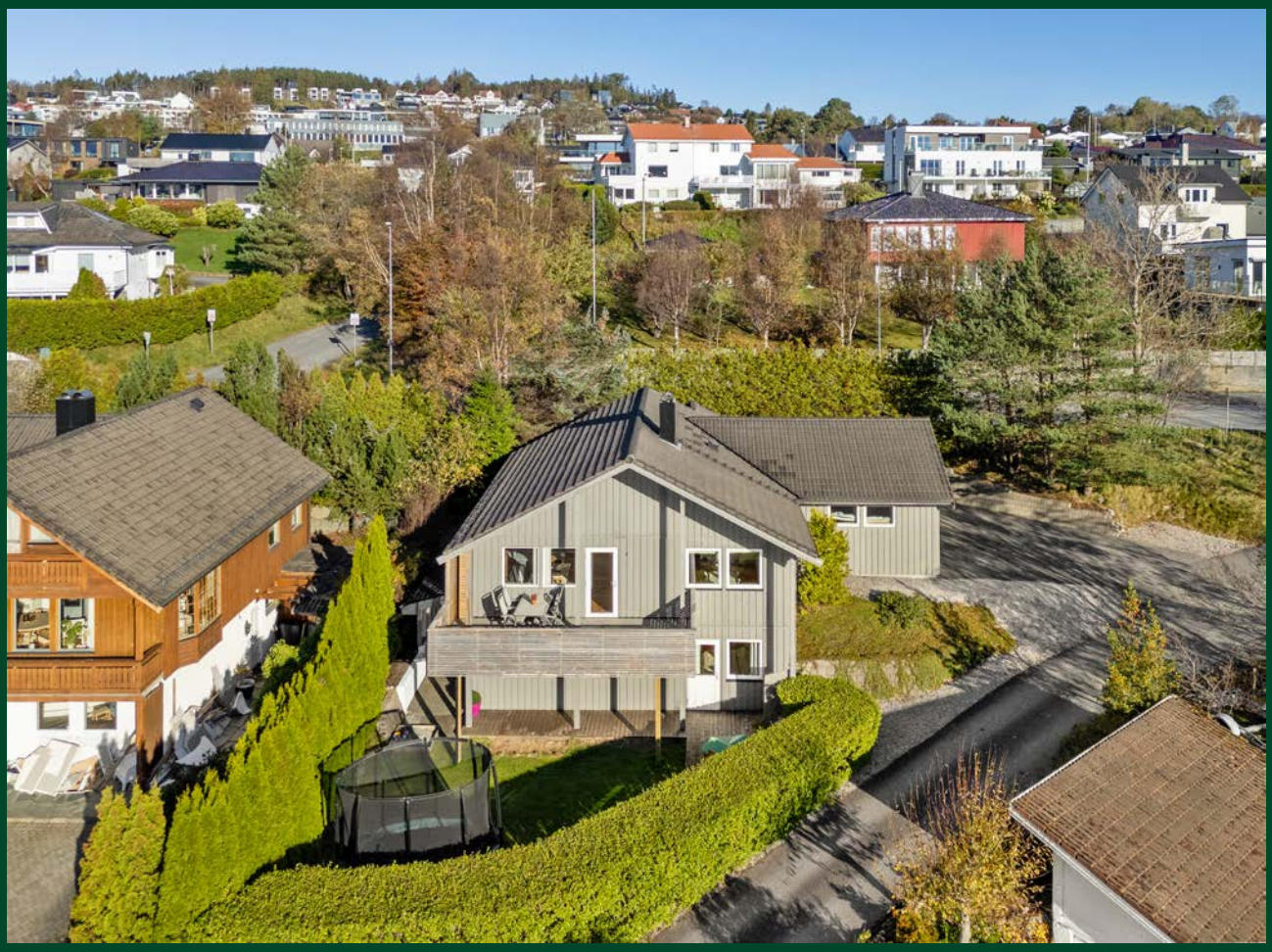
Velkommen til Uraplass 2

Tiltalende enebolig på Uraplass, idyllisk beliggende kun et steinkast fra Borgundfjorden. Boligen har en sydvendt beliggenhet med gode solforhold og nydelig utsikt.

Huset ble oppført i 1998 og går over to plan. Utvendig har eiendommen en hyggelig hage mot syd, hvor man kan nyte solen og de flotte omgivelsene. Garasje er tilknyttet boligen på østsiden.

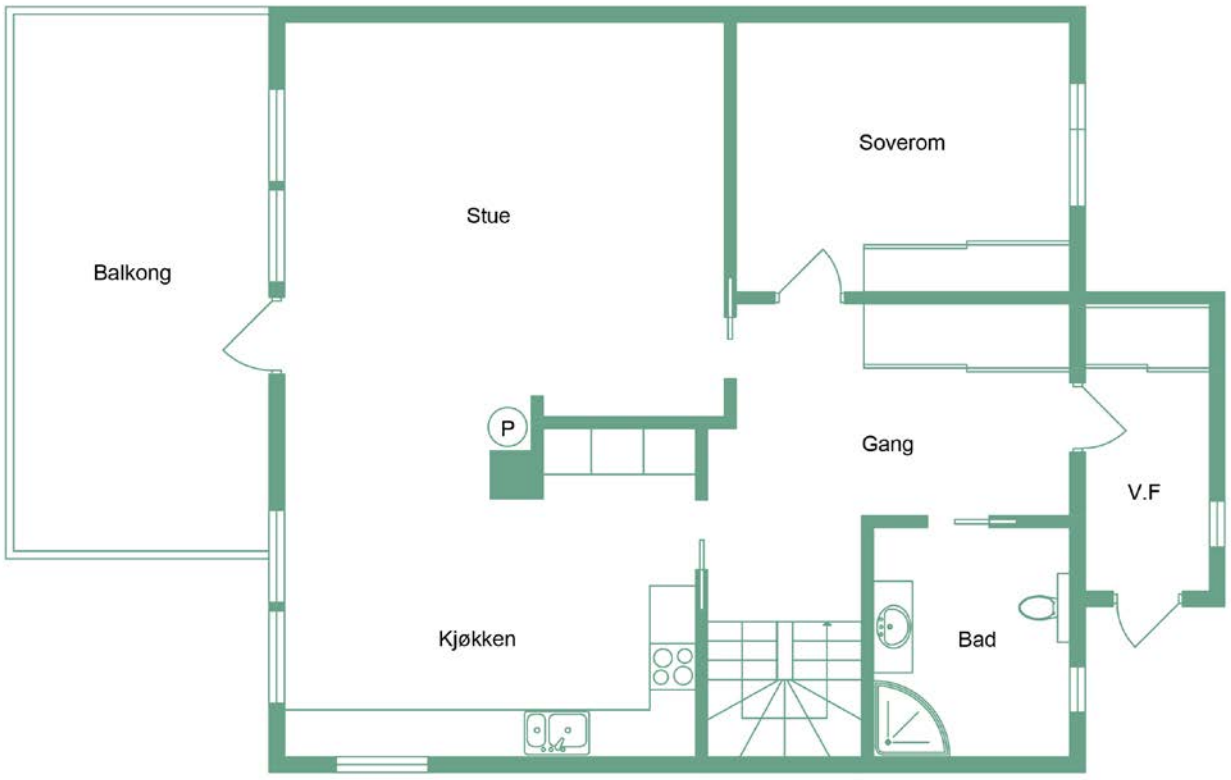
Velkommen til visning!

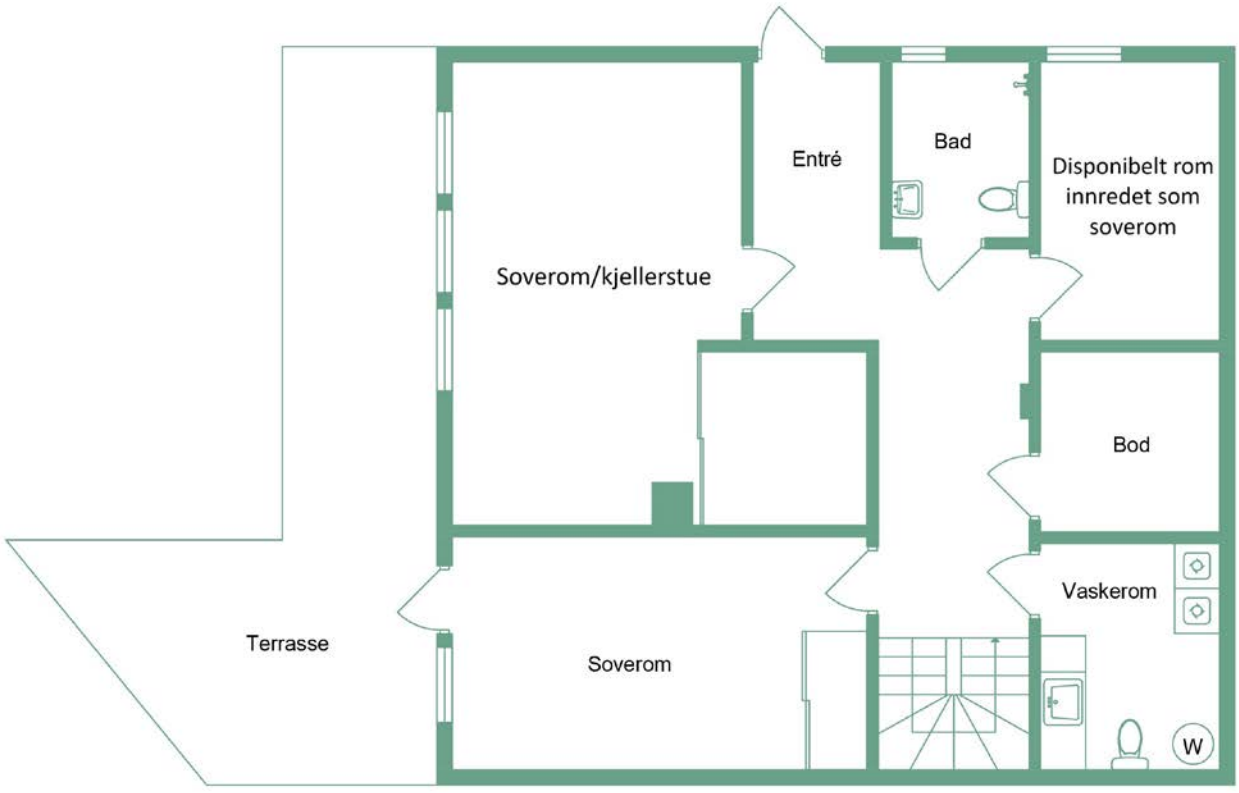


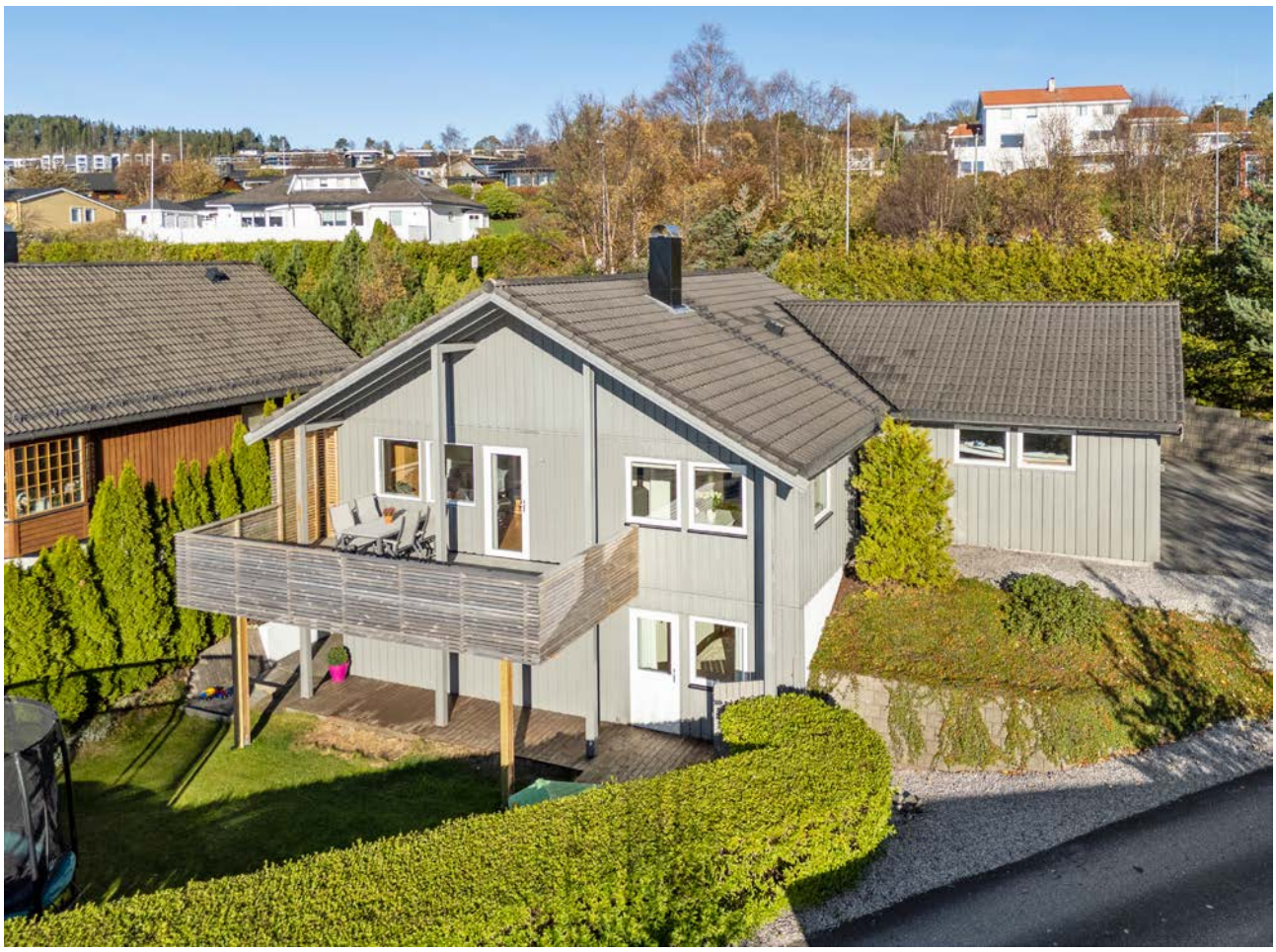


Uraplass 2

Plantegning


Balkong
Stue
Soverom
P
Gang
V.F
Kjøkken
Bad


Entré
Bad
Disponibelt rom innredet som soverom
Soverom/kjellerstue
Bod
Vaskerom
Terrasse
Soverom
W


























































VEGETABLES


VEGETABLES
























Miele

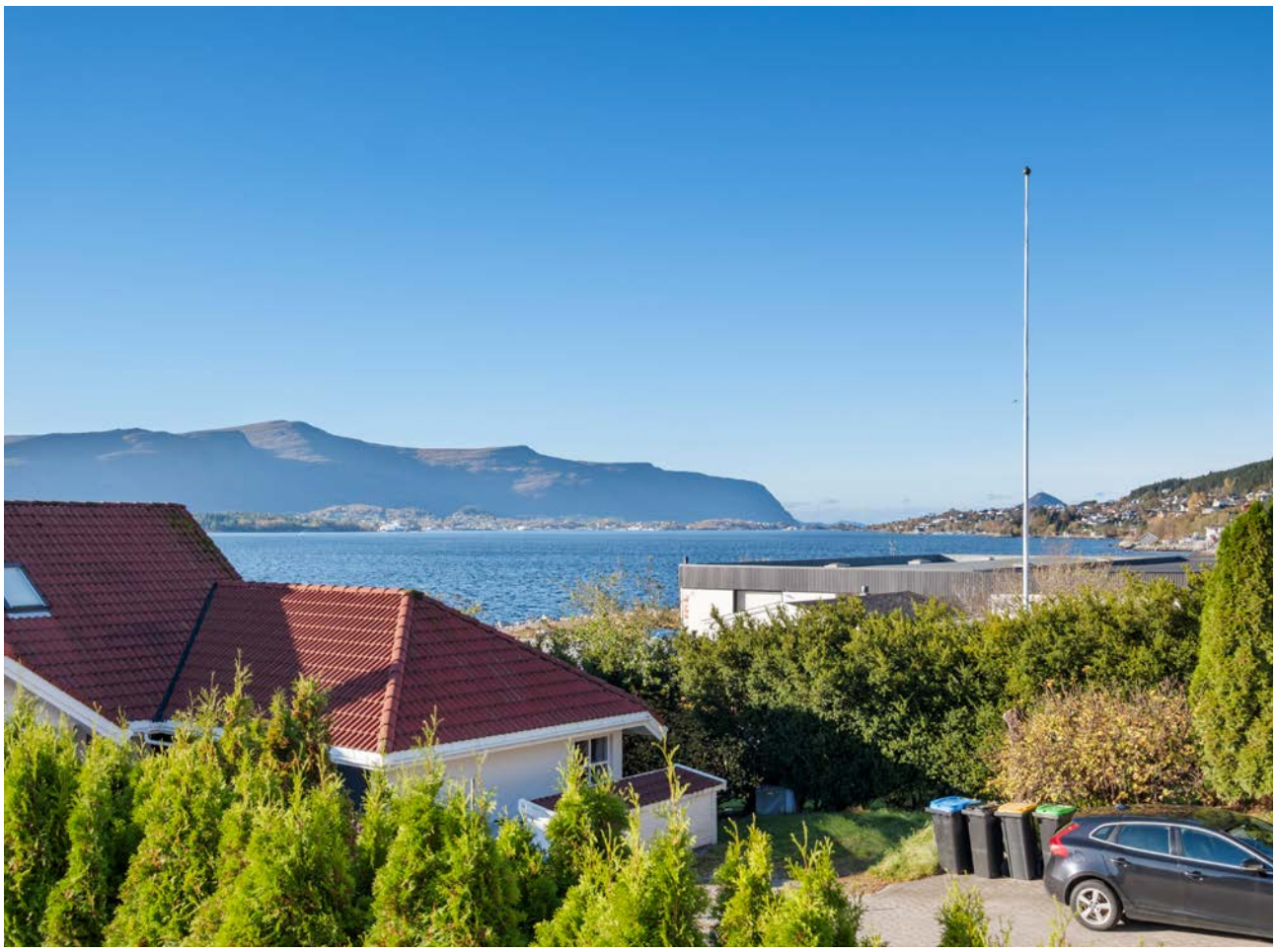






















Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i nabolaget Åse, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget har opplevd trygghet på 85/100, naboskapet er vurdert til godt vennskap 73/100, og støynivået er vurdert til lite støynivå 89/100.

Det er gode kollektivmuligheter i området. Busstoppet Urabakken ligger 1 min unna, med linje 13 kun 0.1 km fra boligen. Ålesund Lufthavn, Vigra ligger 24 min unna.

For barnefamilier er det kort vei til både barnehager og skoler. Åsestranda barnehage (1-5 år) ligger 7 min unna og 0.6 km fra boligen. Preg barnehager Ålesund (1-5 år) ligger 8 min unna og 0.6 km fra boligen, mens Lykkeliten barnehage (1-4 år) ligger 10 min unna og 0.9 km fra boligen. Åse skole (1-7 kl.) ligger 8 min unna og 0.6 km fra boligen. Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) ligger 5 min unna og 2.5 km fra boligen. Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 5 min unna og 2.3 km fra boligen. Spjelkavik videregående skole ligger 5 min unna og 3 km fra boligen, og Borgund vidaregåande skole ligger 6 min unna og 3.1 km fra boligen. Kvalitet på skolene er vurdert til veldig bra 84/100, og kvalitet på barnehagene er vurdert til veldig bra 87/100.

Dagligvarehandel og servicetilbud er lett tilgjengelig. Spar Åsetorget ligger 12 min unna og 1 km fra boligen, med Post i butikk og PostNord. Coop Obs Stormoa ligger 19 min unna og 1.5 km fra boligen, også med PostNord. AMFI Moa ligger 20 min unna, og Sjukehusapoteket Ålesund ligger 13 min unna.

Det finnes også gode muligheter for aktivitet i nærområdet. Åse skole Aktivitetshall, ballspill ligger 9 min unna og 0.7 km fra boligen. Sandingane sandvolleyballbaner ligger 16 min unna og 1.5 km fra boligen. Family Sports Club Moa ligger 17 min unna, og EasyFit Ålesund ligger 20 min unna.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.







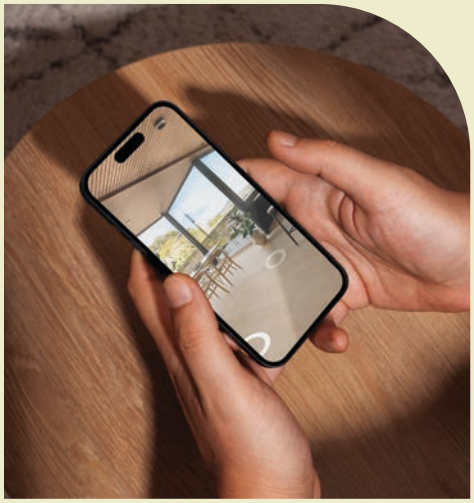
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Din megler



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler

ole@notar.no
928 06 440

Hei!
Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg.
Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner. Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene.
Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.
Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!





Uraplass 2

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Uraplass 2, 6017 ÅLESUND

Oppdragsnummer
2-0209/26

Selger
Yngve Pedersen og Ida Katrin Kalvatsvik Røyseth

Matrikkel
Gårdsnummer 51, bruksnummer 417, ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
C

Info energiklasse
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 den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er 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 531 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten ligger i en sørhelling.

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

Takst
Tilstandsrapport datert 14.10.2026. utført av Artikon AS v/ Ole Andreas Ottestad Gaupseth.

Byggeår
1998

Byggemåte
Boligen er en enebolig fra 1998 med grunnmur av betong, ukjent fundamenttype og grunnmursbeskyttelse med knotteplast. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av oljeimpregnerte trefiberplater og tekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Vinduene består av malt treverk og PVC med 2-lags og 3-lags isolerglass, og hovedytterdør og kjellerdør er malt og har 3-lags isolerglass, mens balkongdørene er av PVC med 3-lags isolerglass. Det er en veranda av trevirke med utgang fra stue, rekkverk med liggende spiler og til-tak i bjelkelaget, samt platting på terreng inntil boligen.

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Det er påvist sprekker, knekte takstein, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Taktekking er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er registrert at snøfangeren mot vest er bøyd, og at vindskiene er stedvis værslitte.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er observert fuktskjolder, og det ble gjennomført stikkontroll av enkelte fuktskjolder, uten at disse gav unormale fuktutslag. Fuktskjolder rundt pipen kommer fra utbedret lekkasje.
Det er mangelfull kondensisolering av rør.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er registrert avflassing av maling på vegg mot sør.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Enkelte vinduer fra byggeåret har stedvis værslitasje.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Ytterdør til underetasjen tar i terskel ved åpning/lukking og mangler utvendig tetting.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Det er registrert at plattinger er værslitte.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Det er registrert at bodveggen i underetasjen mangler plater.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampsperre, isolert påforing og betong. Dampsperre er i dag ikke et anbefalt produkt, da disse kan holde eventuell innstengt fukt.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Det er registrert slitasje på inntrinnene i trappen. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på dør til soverom i underetasjen
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er registrert at enkelte dørblad har glipper og har sunket.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er påvist sprekker, hakk og krakelering i fliser.
Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker og er grunne.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er registrert fuktsvell på skuff i innredningen, og det drypper fra kranen.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende ved funksjonstest og har lav effekt.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er registrert fuktsvell samt enkelte hakk og sår i frontene.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert irr på kobberrør ved varmtvannsberederen.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Avvik: Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert rust på utvendig del av varmepumpen, og det mangler deksling rundt på utvendige rør.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
Mangler avslutningslist på knotteplast.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TILSTANDSGRA 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er og registrert avvik på våtrommet som ikke tilstrekkelig avtrekk, vindu i våtsone, lekkasjevann ledes ikke til sluk pga. list rundt dusjsone og skade i tapeten.

ELEKTRISK ANLEGG
Det er to sikringsskap med automatsikringer plassert i bod og gang i underetasjen.
Det ble utført el-tilsyn 23.06.2021, og kunden informerer at avvikene etter el-kontroll er utbedret.
Kontroll av sikringskap.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 91cm
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift med manglende brannskille mellom garasje og boligdel.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Rømningsvinduet i underetasjen er plassert 135 cm over gulvet. Rommet er godkjent som disponibelt/bod, men benyttes i dag som soverom.

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/kostnadsestimat 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 06.10.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2015.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskrivelse: Noe overflatesprekker på fliser baderom

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Utført i 2008.
Beskrivelse: Baderom ble kontrollert av If boligsjekk og fikk våtromssertifikat i 2017. Badet i kjeller fra byggeår.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja.
Beskrivelse: Ja i 2008

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Bademiljø Nordstrand VVS.
Beskrivelse: Se beskrivelse og faktura i boligmappen.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/tak/fasade?
Ja.
Beskrivelse: Liten lekkasje rundt pipehatt i 2020. Se rapport fra ISS, det ble montert ny pipehatt utført av taktekkerfirma.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Noe skjeve gulv i 2 etg.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Det var noe maur inne i huset i 2022 i kjeller, skadedyrkontroll Anticimex ble kontaktet. De satt ut noe stoff både utv og innvendig, det har ikke vært observert maur i etterkant av dette.

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: Steinar Mjelva aut. elektroinstallatør AS
Beskrivelse: Utskifting av sikringer i sikringsskap, montering av lys spotter i tak, montering av stikkkontakter etc.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: EL kontroll utført av Elsikkerhet Møre AS. Alle avvik er utbedret av aut.installatør Steinar Mjelva As

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Byggsmart AS.
Beskrivelse: Utskifting av terrassebord og rekkverk.

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?
Ja.
Beskrivelse: Nabovarsel ifbm legging av sjøkabel fra Brødrene Sunde AS til Åse renseanlegg.

21. Er det foretatt radonmåling?
Ja.
Beskrivelse: Radon målinger er utført over en periode på 1 år.

21.1. Radonmåling
Ja.
Beskrivelse: År: 2025. Verdi: Gjennomsnitt for 365 dager er 29 Bq/m3.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja.
Beskrivelse: IF boligsjekk fra 2017.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja.

25. 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)?
Ja.
Beskrivelse: Felles pumpestasjon/pumpkum for avløp for alle boliger på Uraplass, totalt 6 stk boliger. Pumpkum ligger nedgravd ved Uraplass 5.

For resterende spørsmål er det svart "nei".

Selger har ikke lagt til noen tilleggskommentar.

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

Arbeider utført i bolig - 2026:
• Montert ny integrert stekeovn fra Miele.

Arbeider utført i bolig - 2025:
• Skyvedørsgarderobe fra Ikea montert i kjellerstue.

Arbeider utført i boligen - 2024:
• Utskifting av terrassebord og rekkverk.
• Ny pipehatt montert på taket.

Arbeider utført i bolig - 2023:
• Overflateoppussing i kjellerstue, samt montering av lys spotter i tak, montering av stikkontakter etc.

Arbeider utført i bolig - 2022:
• Nytt overbygg ved kjellerinngang

Arbeid utført i bolig - 2021:
• Utskifting av skiringer i sikringsskap, montering av stikkontakter etc.
• Utskifting av spotter i tak fra halogen til LED, samtlige spotter i hoved-etg, antall 27 stk.
• Vaskerom rehabilitert i kjeller

Arbeid utført i bolig - 2020:
• Ny garasjeport
• Installasjon av ny himling i tak på stue og kjøkken, samt montering av lys, herunder spotter i tak, antall 18 stk.

Arbeid utført i bolig - 2019:
• Installasjon av varmepumpe i kjeller.

Arbeider utført i bolig - 2018:
• Montering av nye terrassedører fra H-produkter. (3 lags glass, PVC)
• Montering av nye vindu 4 stk fra H-produkter (3 lags glass, PVC)

Arbeider utført i bolig - 2008
• Bad i 1. etasje rehabilitert.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

• Boligbebyggelse - Framtidig (531.29 kvm)

GJELDENDE REGULERING
Eiendommen ligger i et regulert område. Følgende plan er gjeldende for området;

Strandsona Bogneset - Furmyra, del 2:Svartskjæret - Furmyra. Eiendommens reguleringsformål er:

• Boliger(511.96 kvm)
• Frisiktsone (81.92 kvm)

Åse - Furmyr. Følgende plan er gjeldende for området;
• Kjøreveg 19.28 kvm.

RELATERTE PLANER
Borgundfjordvegen 22 - Detaljregulering for Åse avløpsanlegg (6.6.2024)
Åsegjerdet 18b - gbnr. 51/409 og 50/618 (17.2.2022)

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

REGULERING UNDER ARBEID
I følge Ålesund kommune er det per 05.10.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG
Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 05.10.2026.

DOK-ANALYSE
I henhold til DOK-analyserapport datert 05.10.2026 så er det på eiendommen registrert treff på 11 berørte datasett:

• Tettsteder 2025
• Befolkning på rutenett 250 m 2024
• Støykartlegging veg etter T-1442
• Radon aktsomhet
• Løsmasser
• Temadata - Landbruk - ar5
• Vassdragsområde
• Naturtyper i Norge - Landskap
• Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
• Flom aktsomhetsområder
• Stormflo og havnivå

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.

MER INFORMASJON
Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven.
Reguleringsbestemmelser, planomtale, arkeologisk rapport utarbeidet i forbindelse med detaljregulering av området m.m. kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

Oppvarming
Det er varmekabler i gulv på bad i 1. etasje og på vaskerom i kjeller.
et er luft-til-luft varmepumpe i kjeller og i hovedetasje.

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.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG
Sist feiing ble utført av eier 24.02.2021. Da ble det registrert lite sot. Neste feiing var planlagt utført 24.02.2025, men det er ikke mottatt informasjon om at dette er gjennomført.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

Parkeringsforhold
Parkering i garasje, samt asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Rettigheter til pumpekum for avløp som ligger i hage på naboeiendom. Se punkt Tinglyste heftelser og rettigheter for mer informasjon.

Barnehage/Skole/Fritid
BARNEHAGER
Åsestranda barnehage (1-5 år) - 7 min gange
Preg barnehager Ålesund (1-5 år) - 8 min gange
Lykkeliten barnehage (1-4 år) - 10 min gange

SKOLER
Åse skole (1-7 kl.) (Barneskole) - 8 min gange
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) (Barneskole) - 5 min kjøring
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) (Ungdomsskole) - 5 min kjøring
Spjelkavik videregående skole (Videregående skole) - 5 min kjøring
Borgund vidaregåande skole (Videregående skole) - 6 min kjøring

SPORT OG TENING
Åse skole - 9 min gange
Sandingane sandvolleyballbaner - 16 min gange
Family Sports Club Moa - 17 min gange
EasyFit Ålesund - 20 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
Skolekrets 7 - Åse

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.
Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

BRUKSTILLATELSE
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/ bolig datert 09.03.1998.

Av brukstillatelsen fremgår det at ferdigattest skulle begjæres når nedenforstående arbeid var utført:
1. Permanent rampe ved inngang og fullføring av utvendig kledning..
2. Montering av håndlist i trapp og ubrennbar plate ved feieluke.
3. Fullføring av sokkeleteasje.
4. Montering av ildsted og fullføring av stigetrinn på tak.
5. Støping av garasjedekke og utvendig tomteplanering.
Arbeidet skulle være utført innen: Pkt. 1-4 innen 01.04.1998.
Pkt. 5 innen 01.10.1998.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det ikke ferdigattest.

Det ble sendt inn byggesøkand for boligen 18.11.1996.

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

LOVLIGHET
Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik mellom disse og dagens utførelse. I kjeller er opprinnelig bod delt opp, og det er etablert vaskerom i deler av arealet. Det er også fjernet vegg i gang, og disponibelt rom i kjeller er i dag innredet som soverom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at disse endringene er omsøkt eller godkjent. Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, eller etablering av rom for varig opphold, stiller regelverket blant annet krav til takhøyde, dagslys, ventilasjon, rømningsvei og brannsikkerhet. Det er ikke undersøkt om dagens bruk oppfyller gjeldende krav.

Inngangspartiet er senere bygget inn og omgjort til entré. Det foreligger innsendte tegninger som samsvarer med dagens utførelse samt ferdigmelding datert 19.05.2010. Tiltaket ble behandlet som mindre tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

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

Takstmann gjør oppmerksom på følgende i sin tilstandsrapport:
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift med manglende brannskille mellom garasje og boligdel.
Det bør etableres tilfredsstillende brannskille mellom garasje og boligdel i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for spredning av brann og røyk mellom sonene. Manglende branncelleinndeling kan medføre økt fare for personskade og materielle skader ved brann.

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.

Det tas spesifikt forbehold om avvikene mellom dagens utførelse og de byggemeldte tegningene, herunder innredning av disponibelt rom til soverom, ombygging av bod til vaskerom, øvrige innvendige planendringer samt manglende brannskille mellom garasje og boligdel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de innvendige endringene er omsøkt eller godkjent. Dersom rom som opprinnelig er godkjent som tilleggsdel er tatt i bruk som hoveddel uten nødvendig godkjenning, kan kommunen kreve at forholdene dokumenteres, omsøkes, godkjennes, rettes eller tilbakeføres. Slike forhold kan også utløse krav om oppgradering for å tilfredsstille gjeldende bestemmelser om blant annet takhøyde, dagslys, ventilasjon, rømningsveier og brannsikkerhet. Det gjøres videre oppmerksom på at manglende branncelleinndeling mellom garasje og bolig kan medføre krav om utbedring. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene, herunder eventuelle krav fra kommunen og kostnader knyttet til dokumentasjon, søknadsbehandling, godkjenning, retting, tilbakeføring eller andre nødvendige tiltak.

STØYVOLL
Det ble i 2007 sendt inn søknad til Ålesund kommune om oppføring av jordvoll/støyvoll. Tiltaket ble godkjent i vedtak datert 04.03.2008, og godkjenningen gjaldt også som igangsettingstillatelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er sendt inn ferdigmelding eller søknad om ferdigattest for tiltaket, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at ferdigattest eller annen sluttgodkjenning er utstedt.

Det tas spesifikt forbehold om støyvollens offentligrettslige status som følge av manglende dokumentasjon på avslutning av byggesaken. Kommunen kan kreve at forholdet dokumenteres, ferdigmeldes eller på annen måte avklares. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet, herunder eventuelle krav fra kommunen og kostnader knyttet til dokumentasjon, søknadsbehandling eller andre nødvendige tiltak.

Radonmåling

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

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
1. Etasje: Bad, gang, vindfang, stue/kjøkken og soverom.
Veranda på ca. 32 m².
Garasje på ca. 25 m² med utvendig tilkomst.

Kjeller: Gang, vaskerom, bod, soverom/kjellerstue, bad og soverom og disponibelt rom innredet som soverom.
Terrasse 32 m².

LOVLIGHET
Disponibelt rom som er innredet som soverom i underetasjen er ikke godkjent for varig opphold og vil kreve omsøking og godkjenning av kommunen for lovlighet.
Vaskerom var opprinnelig del av en større bod. Dette er søknadspliktig tiltak og vil også kreve omsøking og godkjenning av kommunen for lovlighet.
Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

INFORMASJON
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Ole Andreas Ottestad Gaupseth.

Standard

KJØKKEN
Flott HTH kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskkum i stål samt kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn fra Miele. Kjøkkenet ble oppgradert i 2008 og fornyet med nye hvitevarer i perioden 2017-2026 med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD I 1. ETASJE
Badet ble rehabilitert i 2008. Våtrommet har flis på vegger, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler samt 25 mm fall mot sluk. Badet er innredet med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

BAD I KJELLER
Badet er fra byggeår. Rommet er innredet med servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

VASKEROM I KJELLER
Vaskerommet har våtromstapet og malt betong på vegger samt himlingsplater i himling. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler samt fall mot sluk på 10 mm. Rommet er innredet med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: parkett og laminat.
Vegger: malte, glatte flater.
Himling: malte, glatte flater og himlingsplater.

TEKNISKE INNSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekksventilasjon og ventiler i vinduer.
- Varmesentral: Det er luft-til-luft-varmepumper i underetasjen og i hovedetasje.
- Varmtvannstank: Det er to ca. 200 liters varmtvannstanker fra Oso plassert på vaskerommet.
- Elektrisk anlegg: Det er to sikringsskap med automatsikringer plassert i bod og gang i underetasjen.

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: Integrerte komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ikke i handelen: Garderobeskap på disponibelt rom/soverom i kjeller (rom mot nord-vest).

Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

Arealer
BRA - i: 173 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 198 m²
TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller:
BRA-i: 81 m² Gang, vaskerom, bod, soverom/kjellerstue, bad og 2 soverom.
1. etasje:
BRA-i: 92 m² Bad, gang, vindfang, stue/kjøkken og soverom.
BRA-e: 25 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje
Kjeller:
32 m² Terrasse.
1. etasje:
32 m² veranda

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 21.11.1996 og tegning om tilbygg fra 2008.

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
Se tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter:
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.
Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 21.11.1996 og tegning om tilbygg fra 2008. Boden i kjeller er delt opp og etablert vaskerom, samt fjernet vegg i gang og disponibelt rom benyttes som soverom.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger midlertidig brukstilatelse på bygget, datert 09.03.1998.
- Det foreligger ferdigmelding på tilbygget, datert 17.03.2010.
- Det foreligger ikke ferdigattest. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant.
Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Takstmanns abefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.
Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 6 700 000,-

Verditakst
Kr 6 700 000,-

Kommunale avgifter
Kr 25 838,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommuanle avgifter feie- og tilsynsgebyr, renovasjon 140 L, vanngebyr og avløpsgebyr.

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

Til informasjon så kan man på kommunens hjemmeside logge seg inn på "Min Eiendom" å endre fakturahyppighet til eksempelvis månedlig fakturering dersom det er ønskelig.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Eiendomsskatt
Kr 8 150,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir normalt fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 455 565,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 5 822 261,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 6 700 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 167 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 187 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 6 887 490,- (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:

HEFTELSER
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/

avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
1988/5637-2/58 15.07.1988 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder pumpeanlegg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Eiere av eiendommene gnr. 51 bnr. 416, 417, 418 og 419 i Ålesund kommune oppløser sameiet slik at sameierne ale blir hjemmelshavere til følgende eiendommer: Gnr. 51 bnr. 416 og 417, 418 og 419.
Overtagelsen gjelder oppløsning av sameie. De tidligere sameiere får hjemmel til fysisk bestemte deler av sameie som i verdi svarer til de ideelle sameiedeler. Det skjer altså ikke noe forrykning av verdirelasjonene.
Eiendommen tjener ikke til felles bolig og/ellers ervervsinke for noen av sameierene og/eller deres ektefelle.
Følgende skal anmerkes med stedsvarende virkning på eiendommene gnr. 51 bnr. 416, 417, 418 og 419.
Det skal bygges et felles pumpeanlegg for vann og klaokk samt anlegges adkomstveg, heretter både pumpeanlegg for vann og klaokk samt adkomstveii skal være til felles bruk for samtlige eiendommer. Eierne av de respektive eiendommer skal for all fremtid på egne og senere eieres vegne være forpliktet til å delta i drift, vedlikehold og fremtidig reparasjoner, strømutgifter og fornying av anlegget. Adkomstveien skal opparbeides til kommunal standard og skal senere søkes overført til kommunen.
Eierne av av samtlige eiendommer skal ha full bruks og dispensasjonrett til den regulerte vei inntil Ålesun dkommune overtar veien. Samtlige eiendommer har også stedsvarende virkning full dispensasjons og bruksrett til pumpestasjonen. Drift, vedlikehold og fremtidig reparasjoner m.v. av pumpestasjonen og vei skal svares med 1/4 for hver av eiendommene.

1997/5976-1/58 28.05.1997 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser
Vegvesenets betingelser vedtatt.

Dvs. Med vising til løyve som er gitt i brev av 1997-04-09 frå Statens vegvesen Møre og Romsdal om å byggje på eigedomen min gnr. 51 bnr. 417 i Ålesund kommune med mindre minste fråstand frå offentleg veg enn det som er fastsett i vegloven, erklærer eg at eg godtarfor meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen følgjande vilkår for det løyve som er gitt:
Eigaren seier frå seg krav på erstatning for skadar eller ulemper som
vegvedlikehald, utbetringarbeid eller vegtrafikken er skuld i (og som er ei følgje av at bygninga/ tilbygget ligg innanfor byggegrensa).
Området mellom bygninga/tilbygget og vegen sitt eigedomsområde skal eigaren alltid halde ryddig, slik at frisikt ikkje hindra, og området må ikkje nyttast til opplagsplass av noko slag.
Bygging vil ikkje bli sett igang før alle spørsmål om avkjørsle og leidningar gjennom vegen er ordna.
Bygninga/tilbygget skal førast opp i samsvar med den godkjende planen.
Bygningaltilbygget skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresett i dispensasjonen.
Eigaren vil rette seg etter dei påbod som Vegvesenet finn naudsynt å gi av omsyn til trafikkavviklinL, Ta (gjeld området mellom hus og veg).
Erklæringa gjeld: Bygging av bolighus.

GRUNNDATA
1988/1810-1/58 03.03.1988 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 51 BNR: 277
2009/264245-1/200 16.04.2009 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/86366-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 51 BNR: 417

2024/896139-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 51 BNR: 417

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato
03.11.2026

Forsikringsselskap
IF super husforsikring

Polisenummer
1096663

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
06.11.2026

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. 50 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 bygningssakyndig 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

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 dekningssalg 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 lengre 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Uraplass 2

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger bolig
- Midlertidigbrukstillatelse bolig
- Byggemeldte tegninger tilbygg
- Ferdigmelding tilbygg
- Planskisse støyvoll
- Vedtak støyvoll
- Situasjonskart
- 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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig med garasje
Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 51, bnr. 417

Markedsverdi

6 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20300-1497 **Eiendomsverdi ref nr:** DK1985

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

C
ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@artikon.no
415 93 133

Medansvarlig

Steffen Terkelsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1998, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert værslitte vindski og stslitasje på innvendige gulv.

Boligen går over to etasjer og er oppgradert med for eksempel flere nye vinduer og balkongdører, samt overflateoppussing i kjellerstue.

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 med garasje - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er utført med oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Loftet er et kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Vinduene består av malt treverk og PVC med 2-lags og 3-lags isolerglass. Vinduene er fra ulike tidsperioder: 2017, 2008 og 1997. Hovedytterdør og kjellerdør er malt og har 3-lags isolerglass. Balkongdørene er av PVC med 3-lags isolerglass. Det er en veranda av trevirke med utgang fra stue med rekkverk med liggende spiler. Det er montert til-tak i bjelkelaget.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med parkett og laminat. Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Det er elementpipe og vedovn. Sotluke er montert i kjellerstue. Innvendig trapp er en lakkert tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. Etasje som er rehabilitert i 2008.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vaskerom Kjeller som er rehabilitert i 2021.
Våtrommet har våtromstapet og malt betong på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm. Våtrommet har smøremembran på gulv, og plastsluk. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bad Kjeller
Våtrommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Rommet er innredet med servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble oppgradert i 2008 med nytt HTH-innredning og fornyet med nye hvitevarer i perioden 2017-2026 med kjøl -/fryseskap og oppvaskmaskin. Det har blitt byttet Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er mekanisk avtrekksventilasjon og ventiler i vinduer. Det er luft-til-luft varmepumpe i underetasjen og i hovedetasje. Det er to ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso fra byggeår plassert på vaskerommet. Det er to sikringsskap med automatsikringer plassert i bod og gang i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse med knotteplast. Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er. Det er forstøtningsmurer er av betongstein. Tomten ligger i en sørhelling. Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m²
Totalpris	6 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med garasje

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

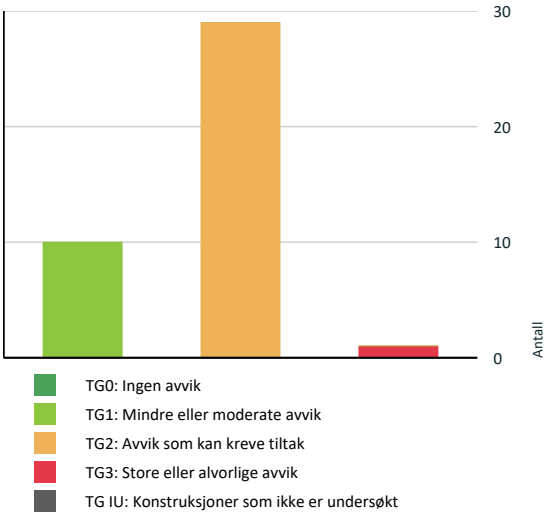
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 21.11.1996 og tegning om tilbygg fra 2008.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

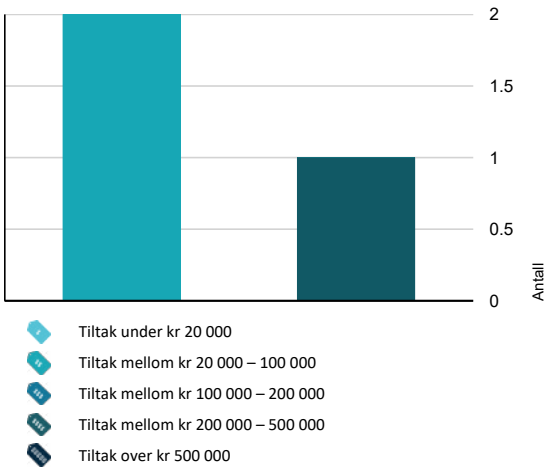
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

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/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Terrasser og plattinger på terreng
- Andre utvendige forhold
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger og himling
- Innvendige dører
- Dokumentasjon for våtrom
- Andre VVS-installasjoner

Oppsummering av avvik

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

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 91cm Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra byggtekniske forskrift med manglende brannskille mellom garasje og boligdel.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Rømningsvinduet i underetasjen er plassert 135 cm over gulvet. Rommet er godkjent som disponibelt/bod, men benyttes i dag som soverom.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

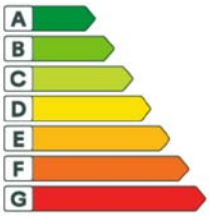
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1998, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, vinduer fra 2008, 2017, 2 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er hentet fra gammel salgsoppgave.

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

2026	Modernisering	Montert ny integrert stekeovn fra Miele.
2025	Modernisering	Skyvedørsgarderobe fra Ikea montert i kjellerstue.
2024	Modernisering	Utskifting av terrassebord og rekkverk.
2024	Modernisering	Ny pipehatt montert på taket.
2023	Modernisering	Overflateoppussing i kjellerstue, samt montering av lysspotter i tak, montering av stikkontakter etc.
2022	Modernisering	Nytt overbygg ved kjellerinngang.
2021	Modernisering	Utskifting av sikringer i sikringsskap, montering av stikkontakter etc.
2021	Modernisering	Utskifting av spotter i tak fra halogen til LED, samtlige spotter i hovedetasjen (27 stk).
2020	Modernisering	Ny garasjeport.
2020	Modernisering	Installasjon av ny himling i tak på stue og kjøkken, samt montering av lys, herunder spotter i tak (18 stk).
2019	Modernisering	Installasjon av varmepumpe i kjeller.
2018	Modernisering	Montering av nye terrassedører fra H-produkter (3-lags glass, PVC).
2018	Modernisering	Montering av 4 nye vinduer fra H-produkter (3-lags glass, PVC).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er utført med oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker, knekte takstein, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Taktekking er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedringer av sprekker og ujevnheter, samt fjerning av mose for å forhindre ytterligere forringelse av taktekkingen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrengning, frostsprengning og redusert levetid på taket.

• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje og lekkasjer. Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av taktekkingen for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Undertaket bør følges opp jevnlig med tanke på alder, da eldre oljeimpregnerte trefiberplater har økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer over tid.
Ved tegn til skade eller fukt bør tiltak iverksettes for å unngå vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Eksempel bilde på knekt takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Det ble montert ny takhatt i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at snøfangeren mot vest er bøyd, og at vindskiene er stedvis værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Snøfangeren bør rettes opp eller byttes ut for å hindre risiko for snøras og skade på personer eller eiendom.
Værslitte vindskier bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å unngå råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Bøyd snøfanger.



Værslitte vindskibord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Loftet er et kaldtloft.
Takkonstruksjonene er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller lite gulvflate. Kun deler av loftet er inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktskjolder, og det ble gjennomført stikkontroll av enkelte fuktskjolder, uten at disse gav unormale fuktutslag. Fuktskjolder rundt pipen kommer fra utbedret lekkasje.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye lekkasjer eller fuktskader.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være skjulte skader i konstruksjonen, som over tid kan føre til råte eller soppdannelse.
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.


Manglende isolering.


Fuktskjolder etter gammel lekkasje rundt pipen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Det er registrert avflassing av maling på vegg mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende gnagesikring for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende musetetting øker risikoen for skader på isolasjon og bygningsdeler, samt mulige hygieniske utfordringer.
• Det anbefales at avflasset maling fjernes og veggen males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og for å forhindre ytterligere nedbryting av materialet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.


Avskalling av maling.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene består av malt treverk og PVC med 2-lags og 3-lags isolerglass. Vinduene er fra ulike tidsperioder: 2017(montert i 2018), 2008 og 1997.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer fra byggeåret har stedvis værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med værslitasje for å unngå ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør og kjellerdør er malt og har 3-lags isolerglass. Balkongdørene er av PVC med 3-lags isolerglass montert i 2018.

Vurdering av avvik:

• Ytterdør til underetasjen tar i terskel ved åpning/lukking og mangler utvendig tetting.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen ved åpning og lukking, og utvendig tetting bør etableres.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje på dør og terskel, samt risiko for fuktinntrengning og varmetap.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda av trevirke med utgang fra stue med rekkverk med liggende spiler. Det er montert til-tak i bjelkelaget. Ifølge eier ble terrassebord og rekkverk skiftet ut i 2024.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 91cm

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader, da dagens høyde ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskade ved fall.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at plattinger er værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Plattingene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne og forkortet levetid.



Slitasje på platting.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasje bygd inntil huset fra byggeår, med ny garasjeport i 2020.

INNVENDIG

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er med parkett og laminat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Eksempel på slitasje på gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at bodveggen i underetasjen mangler plater.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres plater på bodveggen i underetasjen for å oppnå tilfredsstillende overflate.



Manglende plater på vegg.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn. Sotluke er montert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale, for eksempel ved å montere brannhemmende plate eller ildfast stein i sotlukeåpningen.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til bygningen og beboerne.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

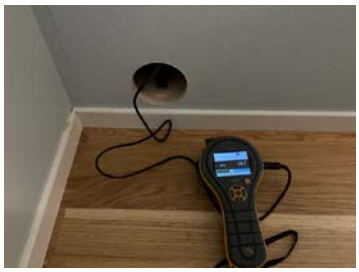
Beskrivelse

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.

Det er foretatt hullboring på soverom, og det ble målt 14,7 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%

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampsperre, isolert påforing og betong. Dampsperre er i dag ikke et anbefalt produkt, da disse kan holde eventuell innstengt fukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke målt unormale fuktverdier, men plast på vegg som ligger under terreng kan medføre kondens på utsiden (mot isolasjonen). Vi anbefaler å følge med på konstruksjonen. Skal veggen rehabiliteres, sørg for at veggen har riktig oppbygging etter dagens krav.



Fuktmåling på soverom.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

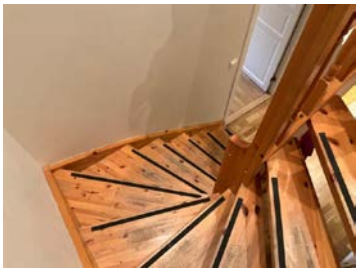
Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på inntrinnene i trappen.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres overflatebehandling av slitte inntrinn for å hindre videre slitasje og sikre estetikken.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Slitasje i inntrinn og manglende håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på dør til soverom i underetasjen
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er registrert at enkelte dørblad har glipper og har sunket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Det bør utføres justering eller utskifting av dørblad med glipper eller som har sunket, for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Konsekvensen av manglende utbedring er redusert funksjonalitet, økt slitasje og mulig skade på dør og karm over tid.



Glipper i dørbland.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 1997-2010. Våtrommet ble rehabilitert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon av utførelse av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, hakk og krakelering i fliser.
• Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser kan føre til økt fuktbelastning bak fliser, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



Sprekk og krakelering i flis.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 25 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker og er grunne.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Grunne flisfuger i dusjen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktsvell på skuff i innredningen, og det drypper fra kranen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskadet skuff bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.
Dryppende kran bør repareres eller byttes for å unngå unødvendig vannforbruk.



Fuktsvell på skuff.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon via det sentrale avtrekksystemet.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende ved funksjonstest og har lav effekt.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkssystemet bør kontrolleres og utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende, for å unngå dårlig luftkvalitet og redusere risikoen for fuktskader på badet og tilstøtende rom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra trappen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble ikke utslag ved fuktmåling, som vil si trevirket har under 8 vektprosent fuktighet. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling fra trappen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Det ble lagt ny membran på gulvet i 2016 og fornyet i 2021 med ny innredning.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon av utførelse av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og malt betong på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør foretas utbedring av fallforhold.



Manglende mykfuge.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og plastsluk. Eier informerer at det er våtromstapet på vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen. Hullboringen er utført fra trappen, bak våtsonen. Det ble målt 11,1 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%



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Rommet er innredet med servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne med naturlig ventilering. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ - konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er og registrert avvik på våtrommet som ikke tilstrekkelig avtrekk, vindu i våtsone, lekkasjevann ledes ikke til sluk pga. list rundt dusjsone og skade i tapeten.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



List rundt dusjsonen.



Skade på tapet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra trappen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble ikke utslag ved fuktmåling, som vil si trevirket har under 8 vektprosent fuktighet. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling fra soverom.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, integrert stekeovn fra Miele (montert ny 2026) og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktsvell samt enkelte hakk og sår i frontene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres fuktsvell og skader på frontene for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere forringelse og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.



Fuktsvell på skapdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert irr på kobberrør ved varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av irrdannelser på kobberrørene for å hindre videre korrosjon og lekkasjer, da dette kan føre til vannskader og redusert levetid på rørsystemet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i underetasjen og i hovedetasje. Sist service på varmepumpene var utført november i 2025. Ifølge eier ble varmepumpen i kjelleren installert i 2019.

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert rust på utvendig del av varmepumpen, og det mangler deksling rundt på utvendige rør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

• Det bør utbedres rust på utvendig del av varmepumpen og monteres deksling på utvendige rør for å beskytte mot videre korrosjon og mekaniske skader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, redusert levetid og mulige lekkasjer i anlegget.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Manglende deksling rundt utvendige rør .

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er to ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso fra byggeår plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er to sikringsskap med automatsikringer plassert i bod og gang i underetasjen.
Det ble utført el-tilsyn 23.06.2021, og kunden informerer at avvikene etter elkontroll er utbedret.
Ifølge eier er det utført følgende arbeider på det elektriske anlegget: Utskifting av sikringer i sikringsskap og montering av stikkontakter (2021). Utskifting av samtlige takspotter i hovedetasjen fra halogen til LED, 27 stk. (2021). Montering av lys og 18 takspotter i ny himling på stue/kjøkken (2020). Montering av lysspotter i tak og stikkontakter i kjellerstue (2023).



Kontroll av sikringskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra byggtekniske forskrift med manglende brannskille mellom garasje og boligdel.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Rømningsvinduet i underetasjen er plassert 135 cm over gulvet. Rommet er godkjent som disponibelt/bod, men benyttes i dag som soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende brannskille mellom garasje og boligdel i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for spredning av brann og røyk mellom sonene. Manglende branncelleinndeling kan medføre økt fare for personskade og materielle skader ved brann.
• Rømningsvinduet bør tilpasses slik at det tilfredsstiller krav til tilgjengelighet og høyde fra gulv, for å sikre trygg og effektiv rømning ved brann. Manglende tilrettelegging av rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er grunnmursbeskyttelse med knotteplast.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• Mangler avslutningslist på knotteplast.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak for drenering.
• Det bør monteres avslutningslist på knotteplasten for å hindre at vann ledes bak fuktsikringen, da dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.


Manglende avslutning på knotteplasten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Deler av støttemurene er tildekket.



Støttemur mot Borgundfjordvegen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørhelling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 91cm

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra byggtekniske forskrift med manglende brannskille mellom garasje og boligdel.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Rømningsvinduet i underetasjen er plassert 135 cm over gulvet. Rommet er godkjent som disponibelt/bod, men benyttes i dag som soverom.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader, da dagens høyde ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskade ved fall.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

• Det må gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale, for eksempel ved å montere brannhemmende plate eller ildfast stein i sotlukeåpningen.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til bygningen og beboerne.

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

• Det bør etableres tilfredsstillende brannskille mellom garasje og boligdel i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for spredning av brann og røyk mellom sonene. Manglende branncelleinndeling kan medføre økt fare for personskade og materielle skader ved brann.

• Rømningsvinduet bør tilpasses slik at det tilfredsstiller krav til tilgjengelighet og høyde fra gulv, for å sikre trygg og effektiv rømning ved brann. Manglende tilrettelegging av rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m²/173 m²

Enebolig med garasje : 2 Bad, 2 Gang, Vindfang, Stue/kjøkken, Garasje, 4 Soverom, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

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	**6 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 700 000**

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

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsehagen 2 ,6017 ÅLESUND				07-06-2024	6 500 000	**6 400 000**		6 400 000	**40 000**
	160 m²	1962	2 sov							
2	Furmyrvegen 8A ,6018 ÅLESUND				15-09-2026	8 000 000	**8 450 000**		8 450 000	**39 302**
	215 m²	2001	4 sov							
3	Gartnerivegen 19B ,6017 ÅLESUND				27-05-2026	4 490 000	**4 300 000**		4 300 000	**35 537**
	121 m²	1976	3 sov							
4	Øvre Geilegrend 20 ,6017 ÅLESUND				19-06-2024	4 790 000	**5 250 000**		5 250 000	**34 768**
	144 m²	1971	3 sov							
5	Borgundvegen 957 ,6017 ÅLESUND				11-08-2026	6 500 000	**6 000 000**		6 000 000	**28 986**
	207 m²	1966	4 sov							
6	Åsetoppen 1A ,6017 ÅLESUND				29-06-2026	6 500 000	**6 610 000**		6 610 000	**26 440**
	250 m²	1962	4 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	820 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.		**5 050 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 850 000**

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

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

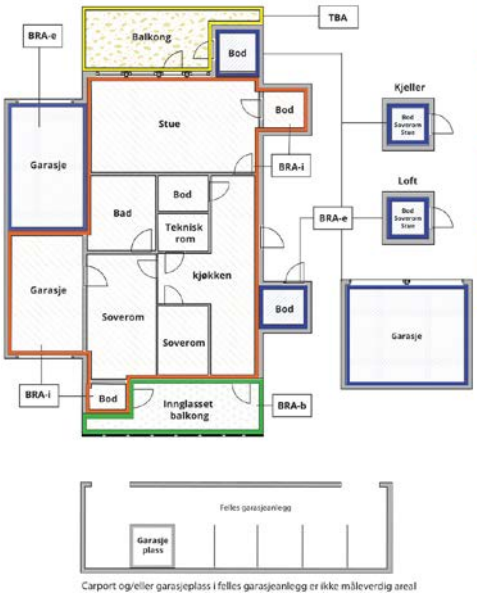
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer

Enebolig med garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	92	25		117	32
Kjeller	81			81	32
SUM	**173**	**25**			**64**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, gang, vindfang, stue/kjøkken, soverom	Garasje	
Kjeller	Gang, soverom, vaskerom, bod, soverom/kjellerstue, bad, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: -Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 21.11.1996 og tegning om tilbygg fra 2008.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 21.11.1996 og tegning om tilbygg fra 2008. Boden i kjeller er delt opp og etablert vaskerom, samt fjernet vegg i gang og disponibelt rom benyttes som soverom.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger midlertidig brukstilatelse på bygget, datert 09.03.1998.
- Det foreligger ferdigmelding på tilbygget, datert 17.03.2010.
- Det foreligger ikke ferdigattest. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Ole Andreas O.Gaupseth	Takstingeniør
	Yngve Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	51	417		0	531.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Uraplass 2

Hjemmelshaver
Røyseth Ida Katrin Kalvatsvik, Pedersen Yngve Alfredo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sjønær beliggenhet på Åse, like ved Borgundfjorden. Tomten er sydvendt og har gode solforhold store deler av dagen.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

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 et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	
2	03.11.2026	
3	05.11.2026	Har rettet på årstall og lagt inn diverse info fra kunde. Har og endret teksten om branncelle inndeling.

For gyldighet på rapporten se forside

Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 417
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0209/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Katrin Kalvatsvik Røyseth	Yngve Pedersen

Gateadresse
Uraplass 2

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6017

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If super husforsikring

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Noe overflatesprekker på fliser baderom

Document reference: 2-0209/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Baderom ble kontrollert av If boligsjekk og fikk våtromssertifikat i 2017. Badet i kjeller fra byggeår.
Arbeid utført av	Utført i 2008

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja i 2008

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse og faktura i boligmappen.
Arbeid utført av	Bademiljø Nordstrand VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Liten lekkasje rundt pipehatt i 2020. Se rapport fra ISS, det ble montert ny pipehatt utført av taktekkerfirma.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjeve gulv i 2 etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var noe maur inne i huset i 2022 i kjeller, skadedyrkontroll Anticimex ble kontaktet. De satt ut noe stoff både utv og innvendig, det har ikke vært observert maur i etterkant av dette.

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	Utskifting av sikringer i sikringsskap, montering av lys spotter i tak, montering av stikkkontakter etc.
Arbeid utført av	Steinar Mjelva aut. elektroinstallatør AS

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

Beskrivelse	EL kontroll utført av Elsikkerhet Møre AS. Alle avvik er utbedret av aut.installatør Steinar Mjelva As

Document reference: 2-0209/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av terrassebord og rekkverk
Arbeid utført av	Byggsmart AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nabovarsel ifbm legging av sjøkabel fra Brødrene Sunde AS til Åse renseanlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radon målinger er utført over en periode på 1 år

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	Gjennomsnitt for 365 dager er 29 Bq/m3.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	If boligsjekk fra 2017

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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

Beskrivelse	Felles pumpestasjon/pumpkum for avløp for alle boliger på Uraplass, totalt 6 stk boliger. Pumpkum ligger nedgravd ved Uraplass 5.

Document reference: 2-0209/26

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0209/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Katrin Røyseth	09b894b91050a823c576 2adf2fa8b1d86f7ffc64	06.10.2026 18:58:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0209/26

- 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

Uraplass 2 - Nabolaget Furmyr - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Urabakken Linje 13	1 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	24 min

Skoler

Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	5 min 2.3 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	5 min 3 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	6 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Helse Møre og Romsdal - Ålesund S...	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

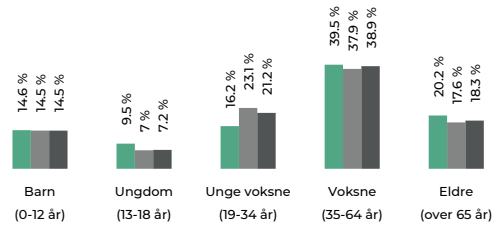
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furmyr	1 835	795
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsestranda barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år) 61 barn	8 min 0.6 km
Lykkeliten barnehage (1-4 år) 27 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Spar Åsetorget Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Coop Obs Stormoa PostNord	19 min 1.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 89/100

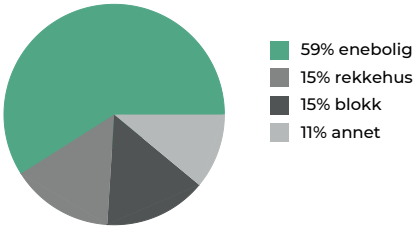
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Åse skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Sandingane sandvolleyballbaner Sandvolleyball	16 min 1.5 km
Family Sports Club Moa	17 min
EasyFit Ålesund	20 min

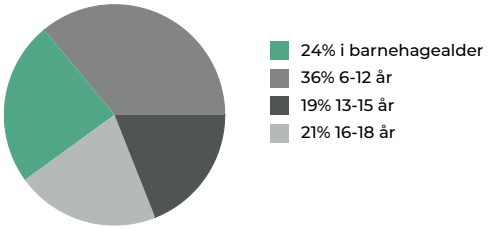
Boligmasse



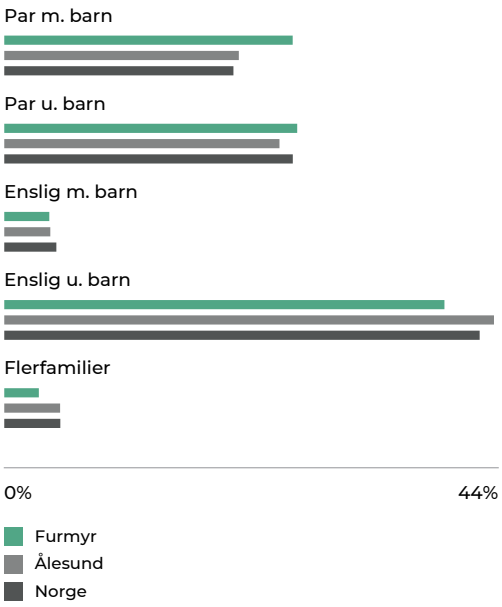
Varer/Tjenester

AMFI Moa	20 min
Sjukehusapoteket Ålesund	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



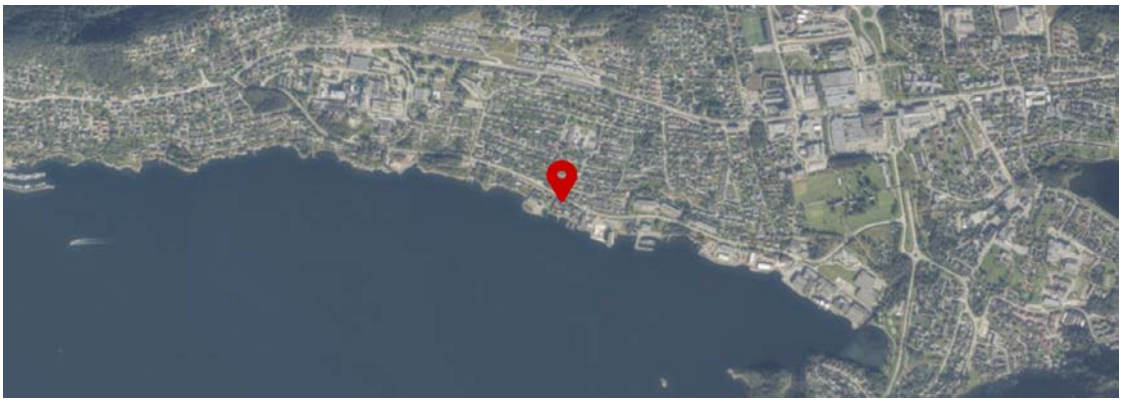
Familiesammensetning

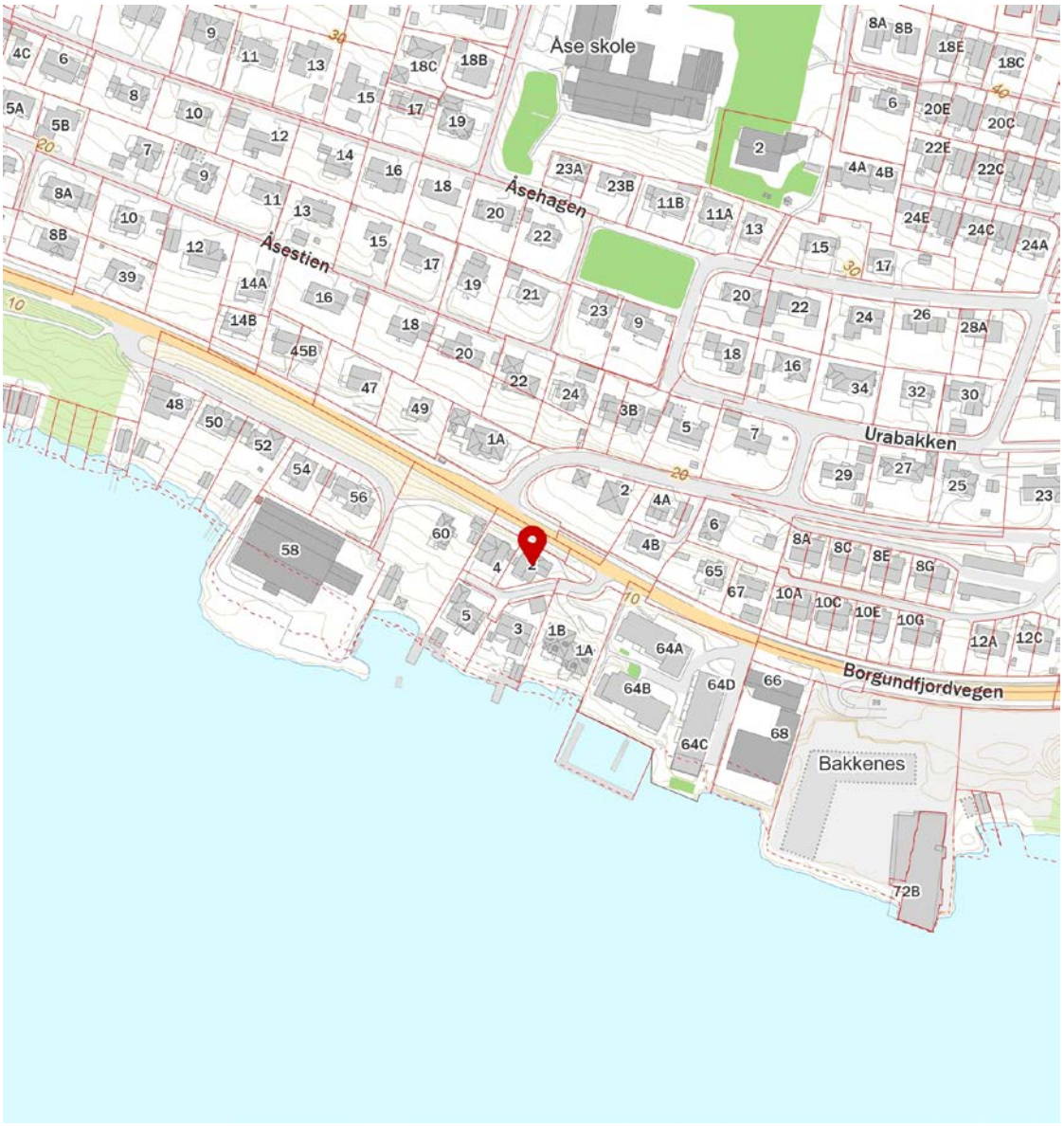


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	51.417.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Uraplass 2	Ant. leiligheter	1
Eier	Pedersen Yngve Alfredo		

Rute

Rute	301
Bydel	Gamle Ålesund
Distikt	01
Tilsynsgruppe	Alle

Skorstein - ID 5925

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing	24.02.2021	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	48
Type	Element	Uttak av sot	Kjeller	Merknad		Neste feiing	24.02.2025
Varenr		Dimensjon	20 cm				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
11.09.2001	HR	Feid sot feier	M	
18.03.2003	HR	Ingen hjemme	M	
27.04.2005	HR	Feid sot feier	M	
13.07.2007	HR	Ingen hjemme	M	
08.01.2009	VN	Ingen hjemme	M	
30.06.2011	MB	Feid sot eier	Lite sot	
03.06.2013	MB	Ingen hjemme	M	
09.04.2015	HR	Ingen hjemme	M	
01.03.2017	NMH	Feid sot eier	Lite sot	
03.03.2019	NMH	Ingen hjemme	Lite sot	
24.02.2021	HR	Feid sot eier	Lite sot	

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

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.

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.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slokkeutstyr 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.

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 slokkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én 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 slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater 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).

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aalby.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aalby.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

TYRILI



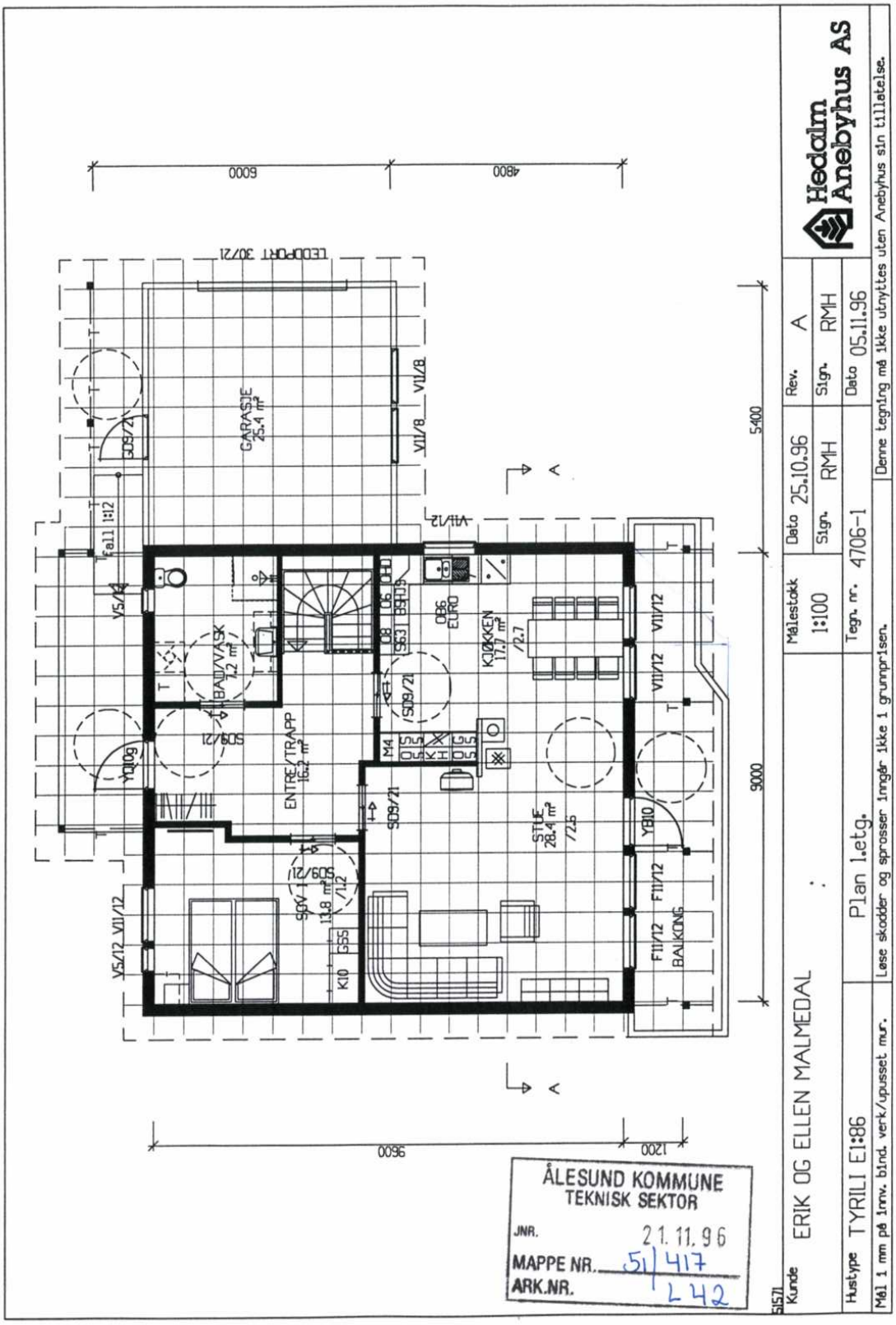
ERIK OG ELLEN MALMEDAL

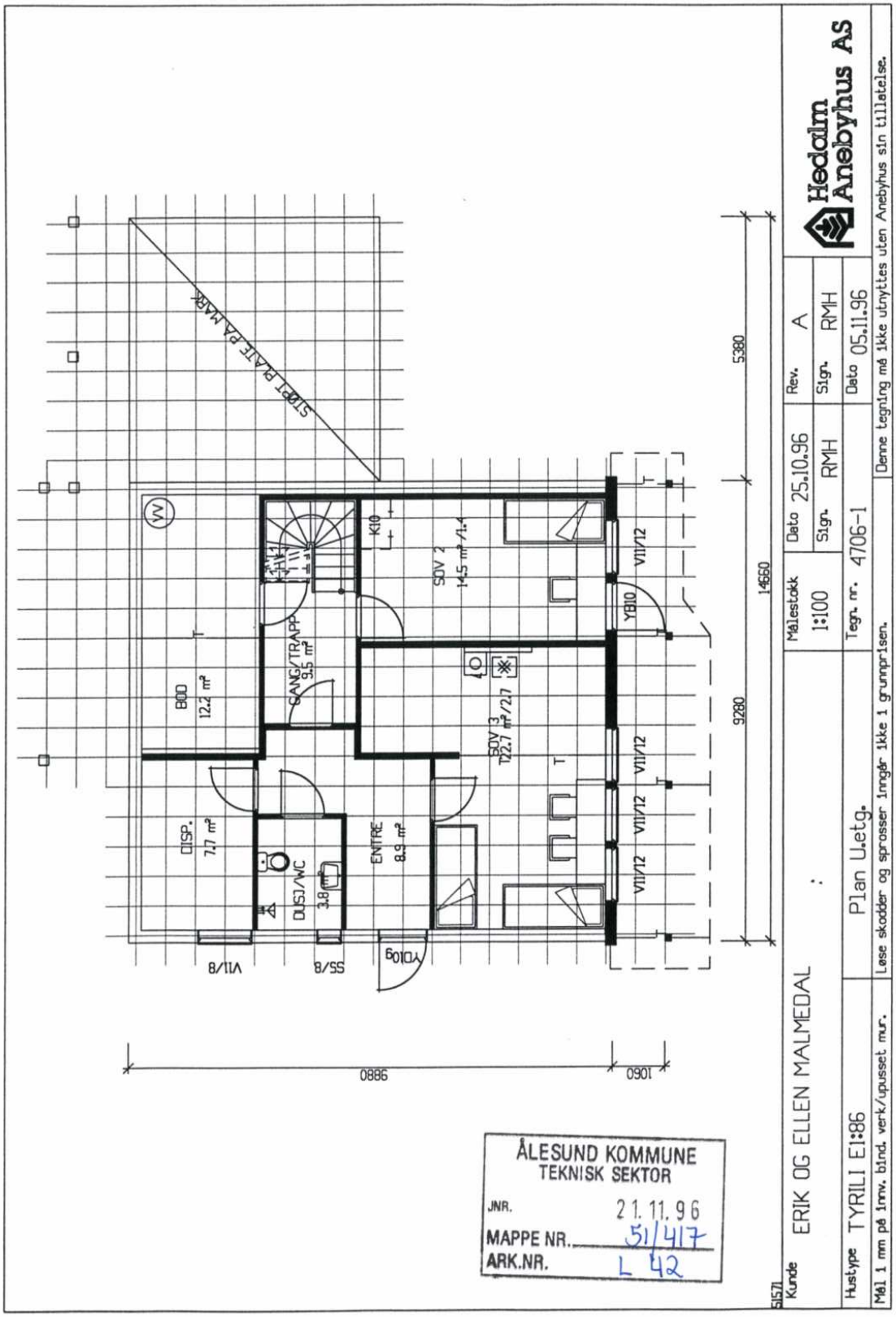
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 141 DAT. 3.3.97
☐ BREV DAT.
LRL

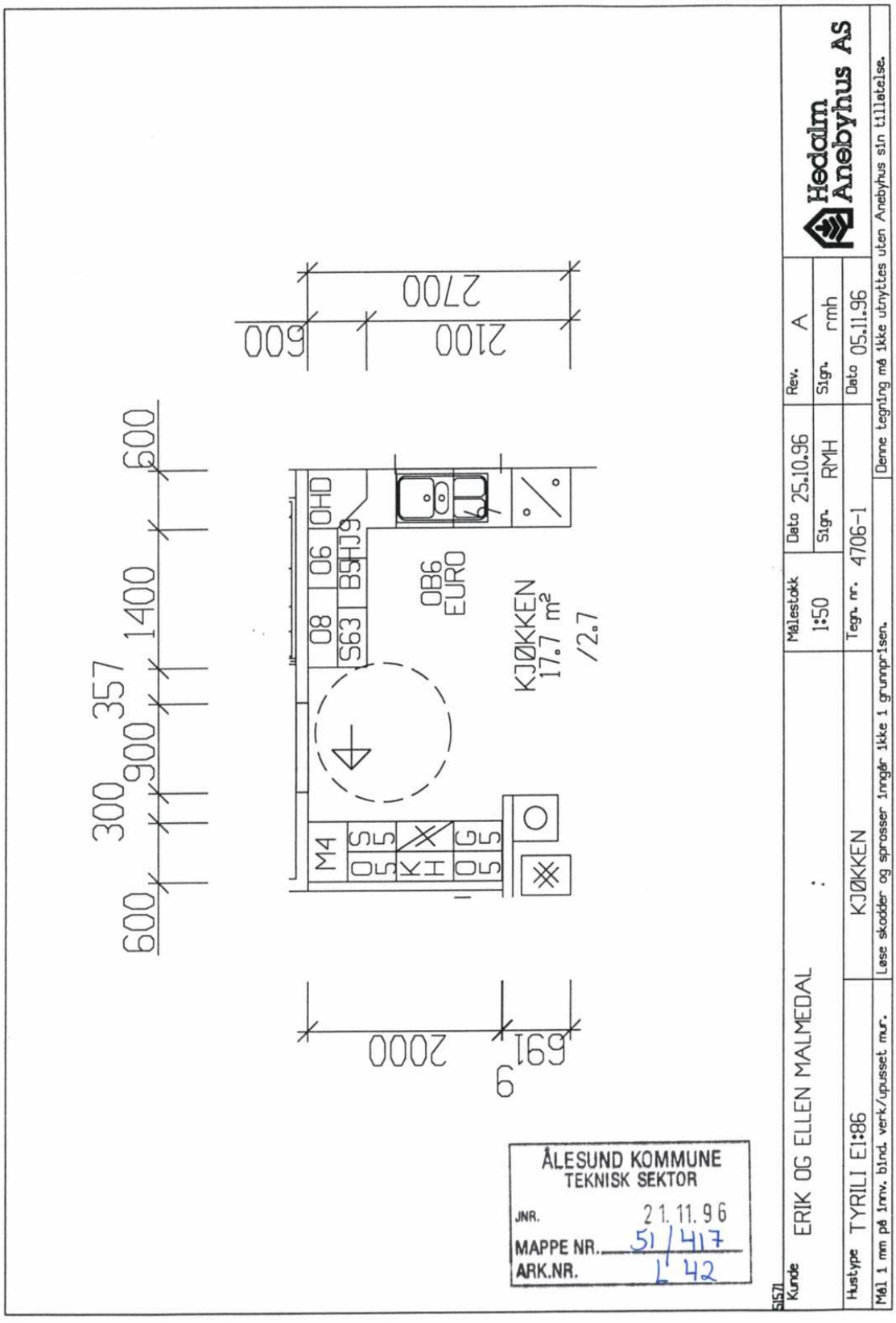
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.11.96
MAPPE NR. 51/417
ARK.NR. L 42

Hedalm Anebyhus AS

notar.no


Hedalm Anebyhus AS
Rev. A
Sign. RMH
Dato 05.11.96
Målestokk 1:100
Dato 25.10.96
Sign. RMH
Tegn. nr. 4706-1
Kunde ERIK OG ELLEN MALMEDAL
Plan 1.etg.
Hustype TYRILI E1:86
Mål i mm på inv. bind. verk/opusset mur.
Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.11.96
MAPPE NR. 51/417
ARK.NR. L42
GARASJE
25.4 m²
BAD/VASK
7.2 m²
ENTRE/TRAPP
16.2 m²
KJØKKEN
17.7 m²
STUE
28.4 m²
SOV 1
13.8 m²
BALKONG
6000
4800
5400
9000
9600
1200


Hedalm Anebyhus AS
Rev. A
Sign. RMH
Dato 05.11.96
Målestokk 1:100
Dato 25.10.96
Sign. RMH
Tegn. nr. 4706-1
Kunde ERIK OG ELLEN MALMEDAL
Hustype TYRILI E1:86
Plan U.etg.
Mål 1 mm på innv. bind. verk/ujusset mur.
Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.
51571
STIGEPLATE PÅ MARK
BOD 12.4 m²
GANG/TRAPP 9.5 m²
DISP. 7.7 m²
DUSJ/WC 3.8 m²
ENTRE 8.9 m²
SOV 2 14.5 m²/1.4
SOV 3 22.7 m²/2.7
K10
V11/12
YB10
V11/8
SS/8
YD10g
5380
14660
9280
0886
1060
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.11.96
MAPPE NR. 51/417
ARK.NR. L 42


Hedalm Anebyhus AS
Rev. A
Sign. rmh
Dato 05.11.96
Målestokk 1:50
Dato 25.10.96
Sign. RMH
Tegn. nr. 4706-1
Kunde ERIK OG ELLEN MALMEDAL
Hustype TYRILI E1:86
KJØKKEN
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.
Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.11.96
MAPPE NR. 51/417
ARK.NR. L 42
KJØKKEN
17.7 m²
/2.7
OB6
EURO
2700
2100
600
2000
691
300
357
900
1400
600
600



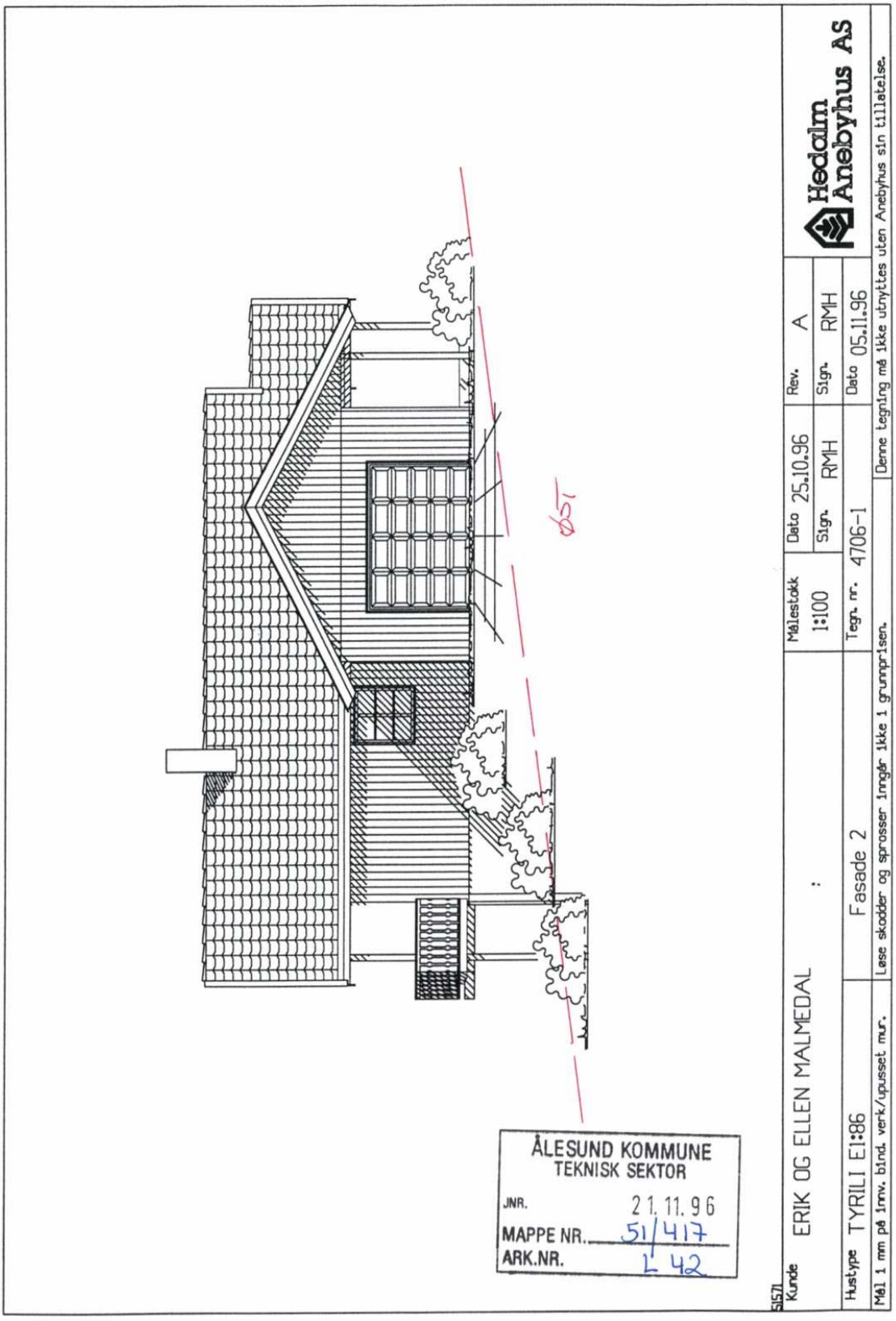
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.11.96
MAPPE NR. 51/417
ARK.NR. 7 42

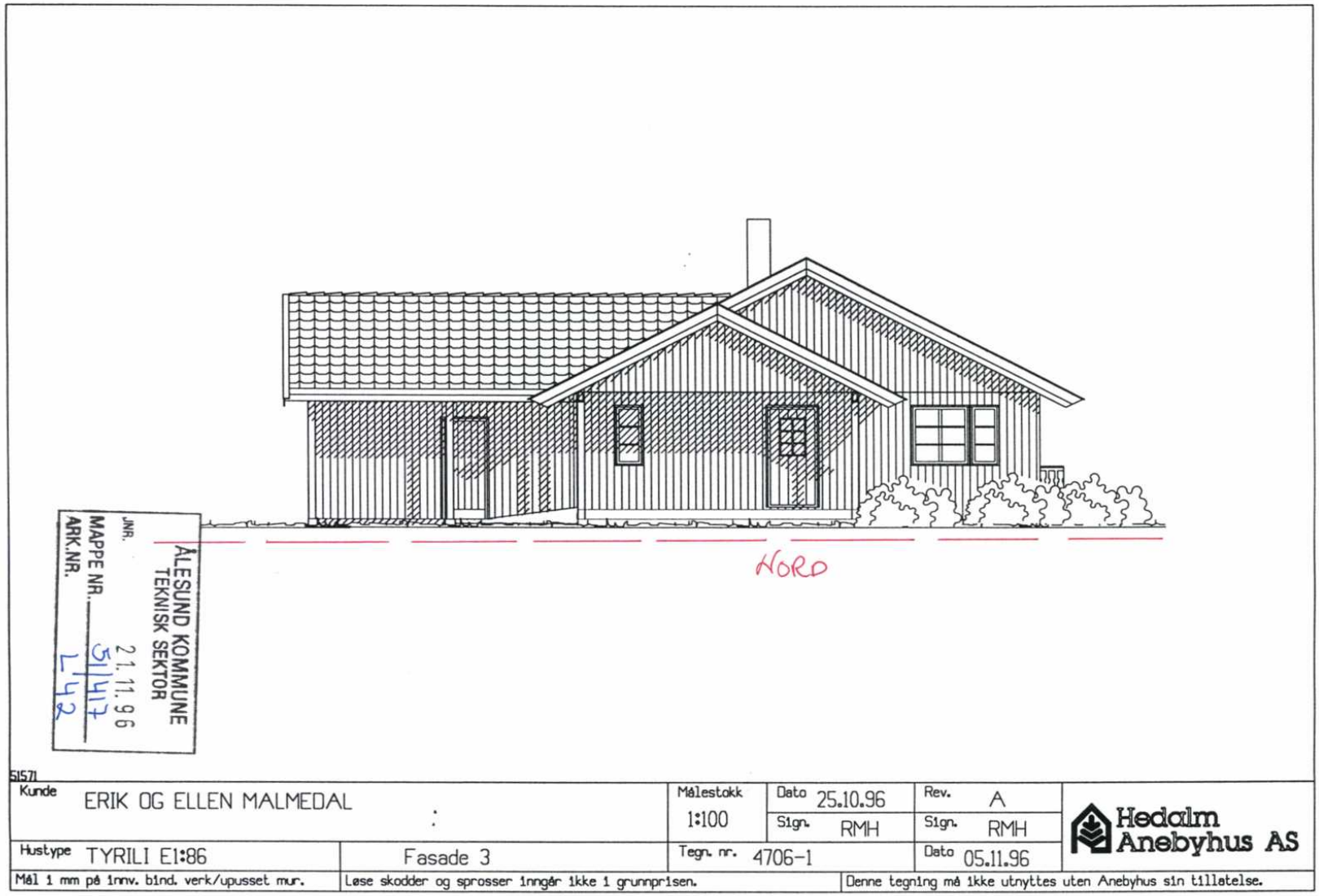
51571

Kunde	ERIK OG ELLEN MALMEDAL		Målestokk 1:100	Dato 25.10.96 Sign. RMH	Rev. A Sign. RMH
Hustype	TYRILI E1:86	Fasade 1	Tegn. nr. 4706-1		Dato 05.11.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.		Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

Hedalm Anebyhus AS

notar.no


ØST
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.11.96
MAPPE NR. 51/417
ARK.NR. L 42
SIS71
Kunde ERIK OG ELLEN MALMEDAL
Målestokk 1:100
Dato 25.10.96
Sign. RMH
Rev. A
Sign. RMH
Dato 05.11.96
Hedalm Anebyhus AS
Hustype TYRILI E1:86
Fasade 2
Tegn. nr. 4706-1
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.
Les skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.



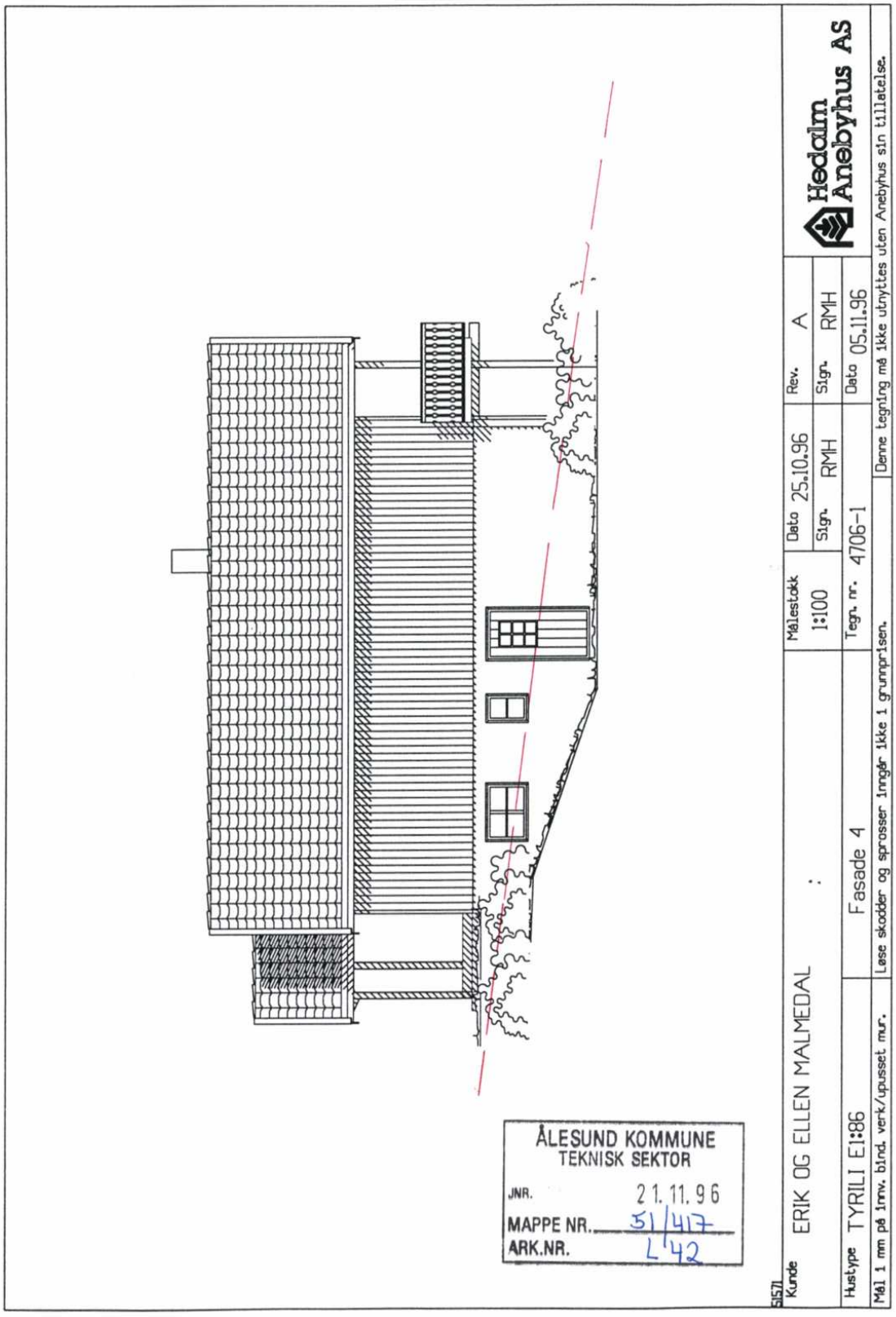
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.11.96
MAPPE NR. 51/417
ARK.NR. 7442

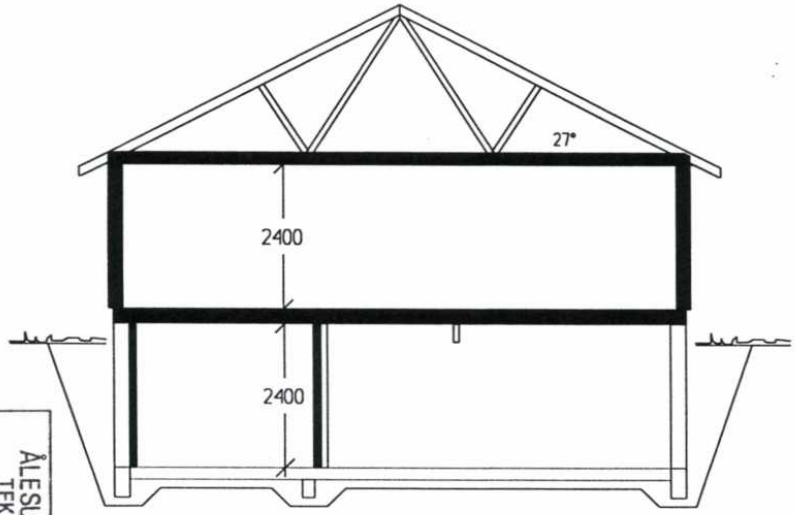
51571

Kunde	ERIK OG ELLEN MALMEDAL		Målestokk 1:100	Dato 25.10.96 Sign. RMH	Rev. A Sign. RMH
Hustype	TYRILI E1:86	Fasade 3	Tegn. nr. 4706-1		Dato 05.11.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.		Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

Hedalm Anebyhus AS

notar.no


ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.11.96
MAPPE NR. 51/417
ARK.NR. L42
Hedalm Anebyhus AS
Kunde ERIK OG ELLEN MALMEDAL
Målestokk 1:100
Dato 25.10.96
Sign. RMH
Rev. A
Sign. RMH
Dato 05.11.96
Hustype TYRILI E1:86
Fasade 4
Tegn. nr. 4706-1
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.
Les skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.



AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	291 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE	86 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	81 m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	- m2
BRUKSAREAL TOTALT	167 m2
BEREGNET AREAL (BA)	127 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	167 m2

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 21.11.96
MAPPE NR. 51/417
ARK.NR. L42

Kunde: ERIK OG ELLEN MALMEDAL :		Målestokk 1:100	Dato 25.10.96 Sign. RMH	Rev. A Sign. RMH
Hustype TYRILI E1:86	Snitt/Arealer	Tegn. nr. 4706-1		Dato 05.11.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

Hedalm Anebyhus AS

notar.no

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Erik Malmedal og Ellen Longva
Borgundfjordvegen

6017 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70112353

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
J.HJELLEN	LRL/98/8647/51/417 970003515	09.03.98

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 51 BNR. 417 ADRESSE: BORGUNDFJORDVEGEN
EIER: ERIK MALMEDAL OG ELLEN LONGVA
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr.06 Grunnkr. nr.0607
Søknad av:	18.11.96
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/bolig
Byggherre:	Erik Malmedal og Ellen Longva
Anmelder:	Byggherre
Byggetillatelse:	04.03.97 (Del. sak nr. 141/97)
Ansvarshavende:	Erik Malmedal, Ellen Longva, Jostein Hjellen
Igangsettingstillatelse:	22.04.97

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for bolig.

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

1. Permanent rampe ved inngang og fullføring av utvendig kledning..
2. Montering av håndlist i trapp og ubrennbar plate ved feieluke.
3. Fullføring av sokkeleteasje.
4. Montering av ildsted og fullføring av stigetrinn på tak.
5. Støping av garasjedekke og utvendig tomteplanering.

Dette arbeidet må være utført innen: Pkt. 1 - 4 innen 01.04.98.
Pkt. 5 innen 01.10.98

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars R. Lundanes
seksjonsleder

Gjenpart: Berørte parter

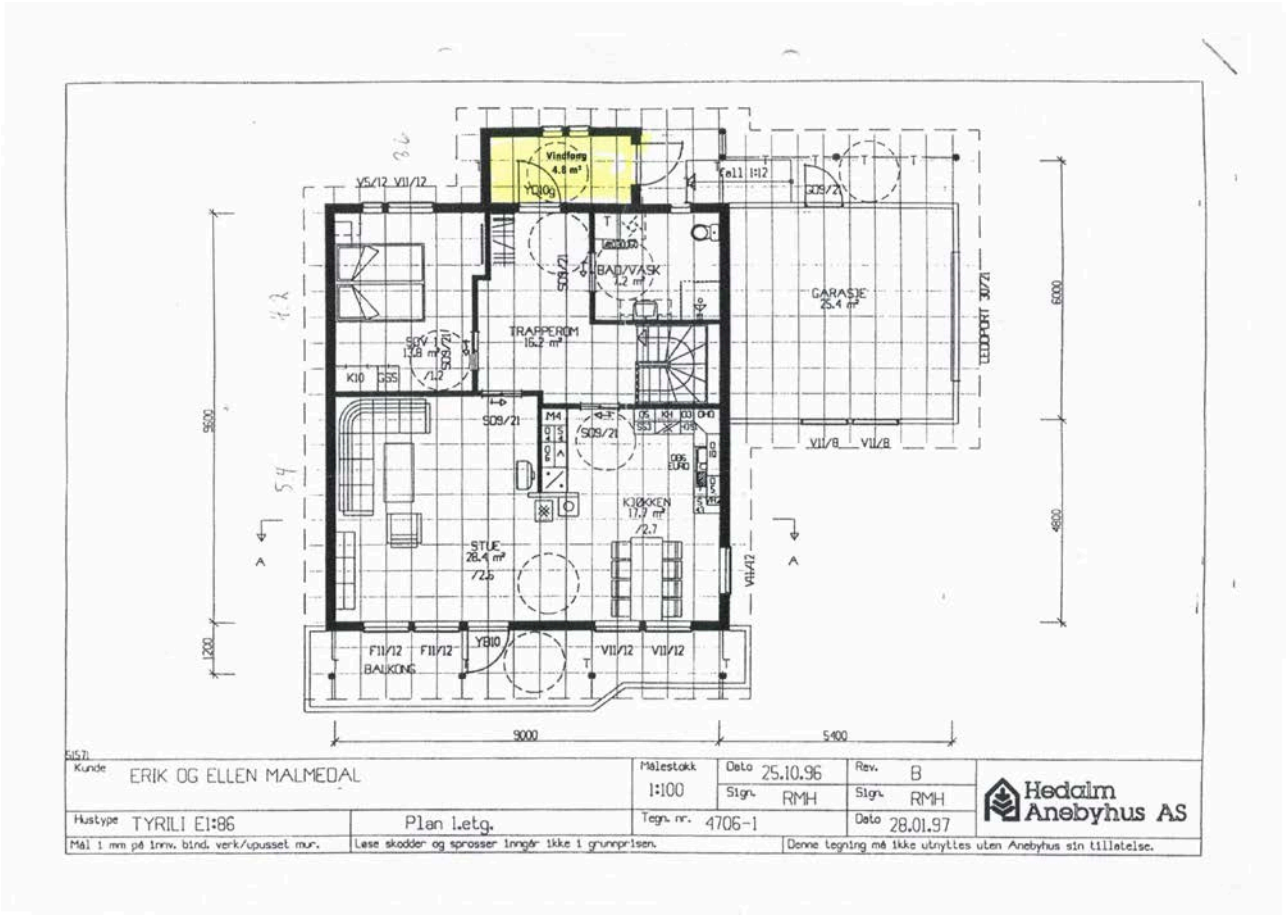
ÅLESUND

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 12 19 19
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. Et.
Tlf 70 11 23 30
Faks 70 11 23 60


Vindfang
4.8 m²
Y10g
V5/12 V11/12
Kall 1:12
S09/21
BAD/VASK
4.2 m²
TRAPPEROM
16.2 m²
GARASJE
25.4 m²
LEIDPORT 3072
K10
S05
S09/21
M4
KJØKKEN
17.7 m²
/2.7
STUE
28.4 m²
/2.6
V11/8 V11/8
V11/12
F11/12 F11/12
BALKONG
Y810
V11/12 V11/12
9600
1200
6000
4800
9000
5400
A
A
Kunde
ERIK OG ELLEN MALMEDAL
Målestokk
1:100
Dato 25.10.96
Sign. RMH
Rev. B
Sign. RMH
Hustype TYRILI E1:86
Plan 1.etg.
Tegn. nr. 4706-1
Dato 28.01.97
Hedalm Anebyhus AS
Mål i mm på innv. bind. verk/opusset mur.
Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Gjelder

Eiendom/ byggested						
Gnr. 51	Bnr. 417	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.		Bolignr.
Adresse URAPLASS 2				Postnr. 6017	Poststed ÅLESUND	

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid) Tilbygg nord. Søkt høst 2008

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- ☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest
- ☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Ålesund kommune
19 MAI 2010
Arkivsak ID 08/3461-3
J.post ID 10/24750
Arkivnr. 51/417

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

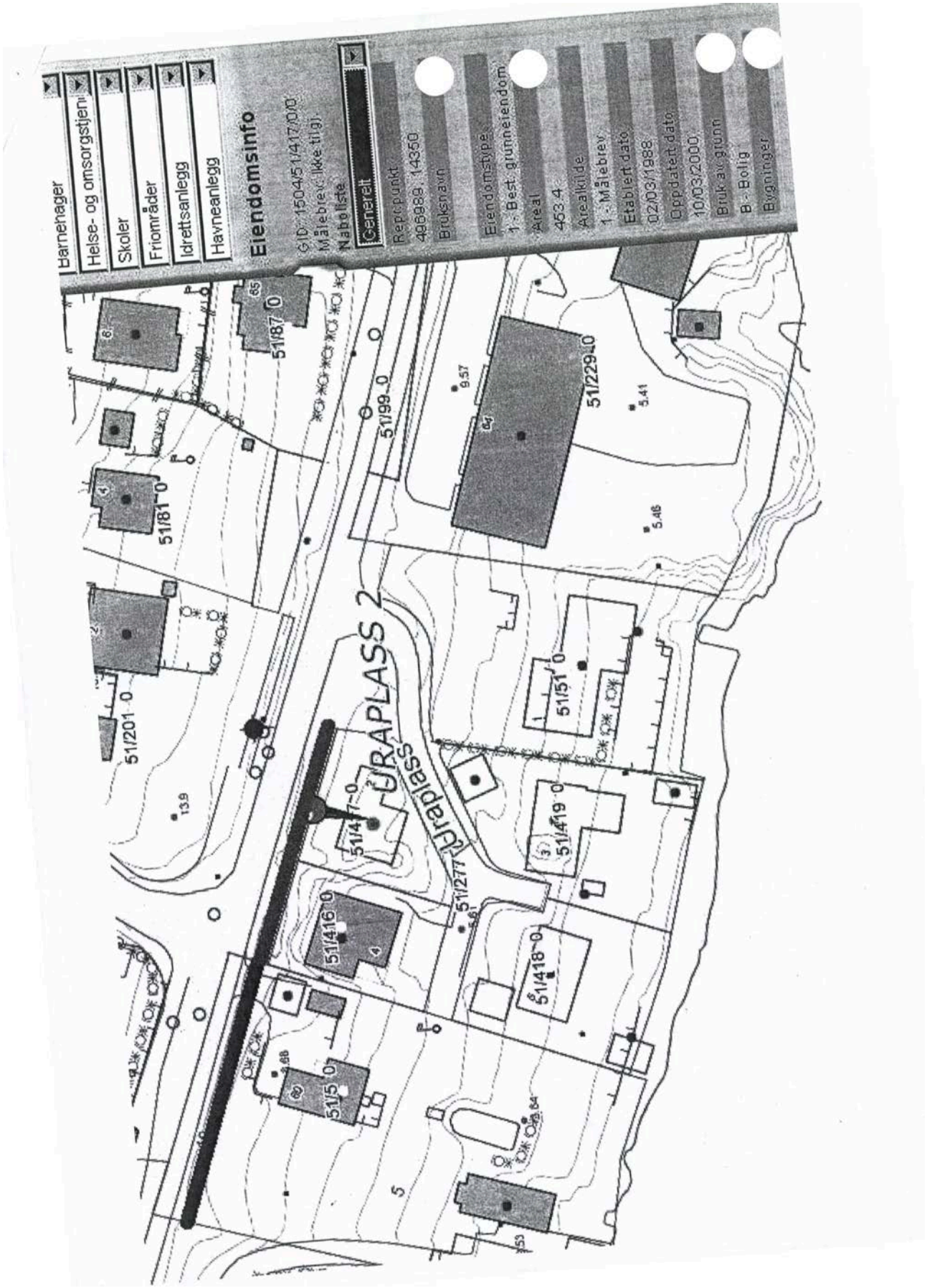
Foretak/tiltakshaver: CHRISTER JENSEN

Dato: 17.03.10 Underskrift:

Gjentas med: CHRISTER JENSEN

© Standard Norge Byggblankett 5167 nov. 2005

Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-2005/3-2006 PDF


Barnehager
Helse- og omsorgstjen
Skoler
Friområder
Idrettsanlegg
Havneanlegg
Eiendomsinfo
GID: 1504/51/417/0
Målebrev: Ikke tilgj
Naboliste
Generelt
Reprpunkt
466868, 14350
Bruksnavn
Eiendomstype
1 - Best. grunneiendom
Areal
453.4
Arealkilde
1 - Målebrev
Etablert dato
02/03/1988
Oppdatert dato
10/03/2000
Bruk av grunn
B - Bolig
Bygninger
URAPLASS 2
Urapl
51/201 0
51/81 0
51/87 0
51/99 0
51/229 0
51/51 0
51/419 0
51/418 0
51/416 0
51/5 0
51/277
13.9
9.57
5.41
5.46
5.61
3.68

4 Mar,2008 8:17

ARKIV

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

MELDING OM VEDTAK

Christer Jensen
Uraplass 2

6017 ÅLESUND

Saksbehandler
Torill Homberset
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.	Vår ref.		Dato:
	THOM/07/4077-5/	51/417	29.02.2008

GNR 51 BNR 417 - SØKNADOM OPPFØRING AV STØYVOLL. TILTAKSHAVER: CHRISTER JENSEN - ADRESSE: BORGUNDFJORDVEGEN/URAPLASS 2.

Virksomhet for plan og bygning behandlet ovennevnte den 29.02.08 i sak 184/08.

Saken med vedtak, og orientering om klageadgang følger vedlagt.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Torill Homberset
avdelingsingeniør

Vedlegg

Postadresse: Serviceboks 21, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: www.alesund.kommune.no
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200
Å.K.org.: 942.953.119

notar.no

4 Mar,2008 8:17

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR 51 BNR 417 - SØKNADOM OPPFØRING AV STØYVOLL. TILTAKSHAVER: CHRISTER JENSEN - ADRESSE: BORGUNDFJORDVEGEN/URAPLASS 2.

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	07/4077
Torill Homberset	JournalID:	08/9056
Tlf: 70 16 26 26	Arkiv:	GBR-51/417
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	29.02.2008	**184/08**

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.:	06		Grunnkrets nr.:	0607
Adresse:	Gnr.	51	Bnr.	417	
Søknad av:	17.02.08				
Tiltakets art:	Støyvoll				
Tiltakshaver:	Christer Jensen				
Ansvarlig søker:	Christer Jensen				

For området gjelder reguleringsplan for Strandsona Bogneset - Furmyra, del 2: Svartskjæret - Furmyra med bestemmelser, stadfestet den 06.03.03 samt arealdel av kommuneplan for Nørvasund - Spjelkavik behandlet av bystyret den 28.11.91.

Vurderinger:

Søknaden gjelder etablering av en mindre jordvoll/støyvoll mellom Borgundfjordvegen og Uraplass 2. Vollen er tenkt oppført fra øst, i flukt med garasjen, og vestover til ca 4 m inn på naboeiendommen gnr 51 bnr 416. Det foreligger skriftlig samtykke fra eier av gnr 51 bnr 416.

Bygningsmyndigheten har vært på befaring på området. Dersom vollen ikke overskrider en høyde på 0,6 m, over asfaltert nivå på Borgundfjordvegen, vil en kunne tilfredsstille Statens vegvesen sitt krav til fri sikt 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

4 Mar,2008 8:17

Det er ikke ensidig helling mot nord på Borgundfjordvegen, og det må derfor sikres at overflatevann dreneres mot sør, slik at dette ikke samler seg i grøften nord for vollen.

Tiltaket er av enkel karakter, og tiltakshaver kan selv stå ansvarlig for dette.

Vedtak:

Søknad om enkle tiltak datert 17.02.08 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

2

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Uraplass 2 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

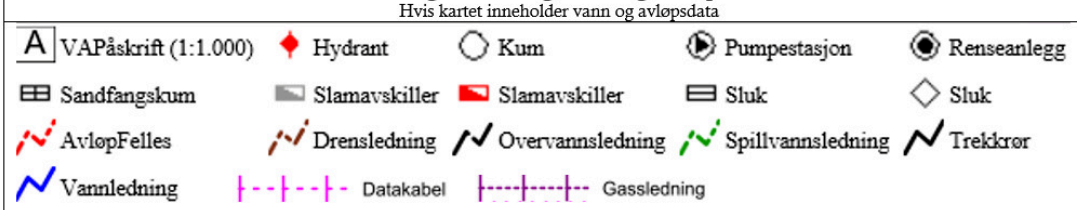
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger
Kai- og bryggekant	Slipp	Voll
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Sluk	Hydrant	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Flytebrygge
Kai og brygge	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Lekeplass	Bebygd område
Havflate	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



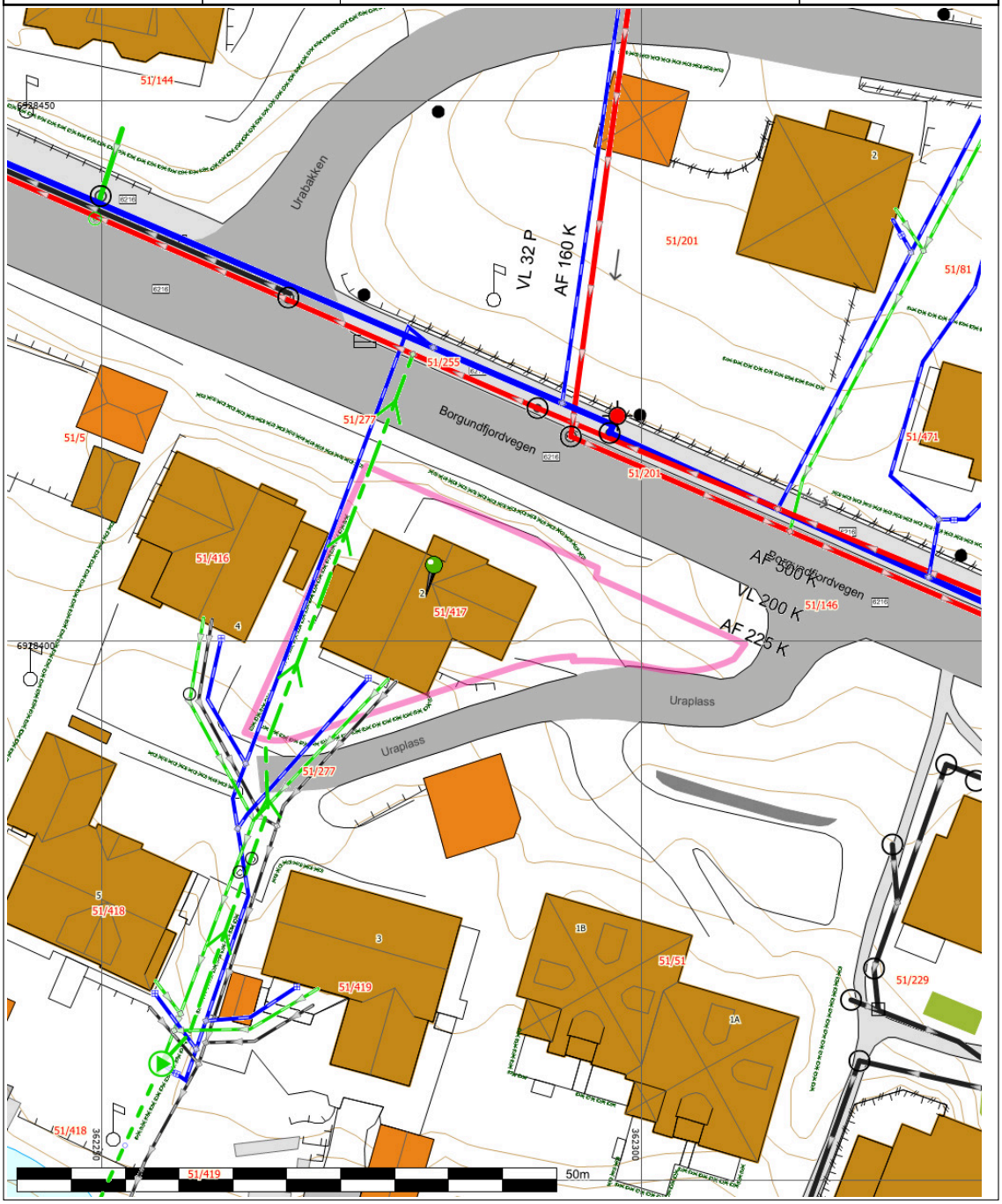
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Ledningskart				
	Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Uraplass 2 6017 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Flaggstang	Kai- og bryggekant	Voll
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Kai og brygge	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Kystkontur
Lekeplass	Havflate	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Uraplass 2 6017 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

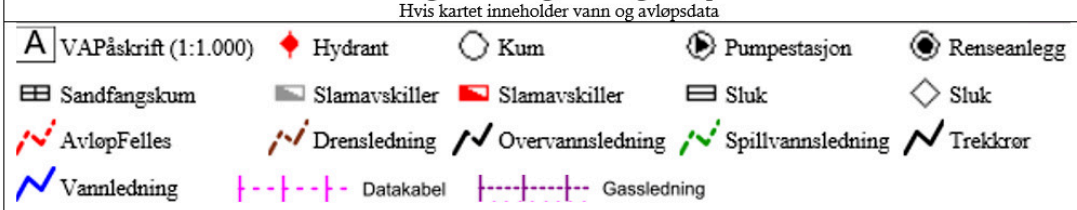
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Fortau	Gangveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Kjøreveg
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Slipp
Voll	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning
Høydekurve 1m Ålesund	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Gang- og sykkelveg	Veg
Flytebrygge	Kai og brygge	Trapp
Skrå forstøtningsmur	Havflate	

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

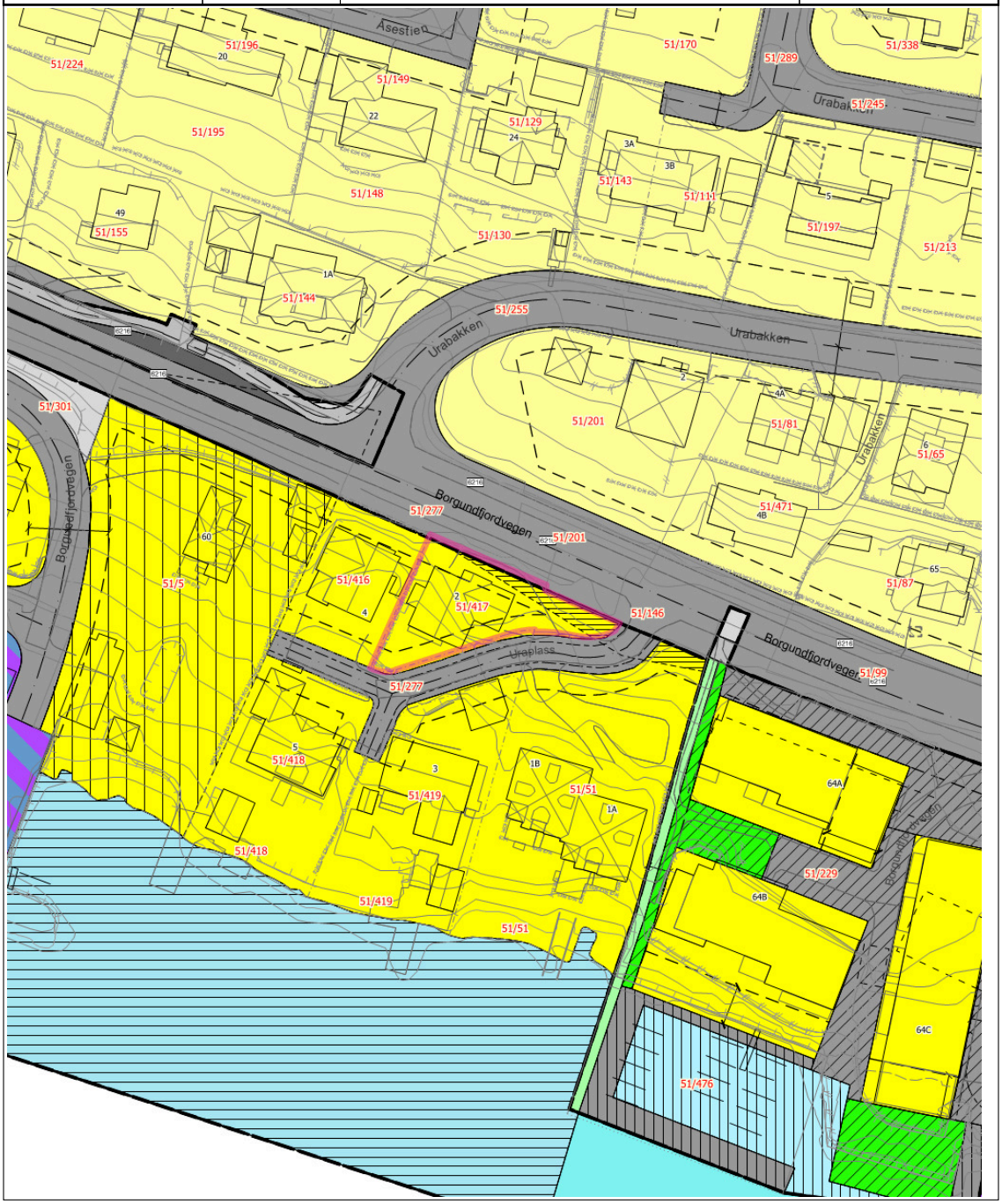
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Uraplass 2 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

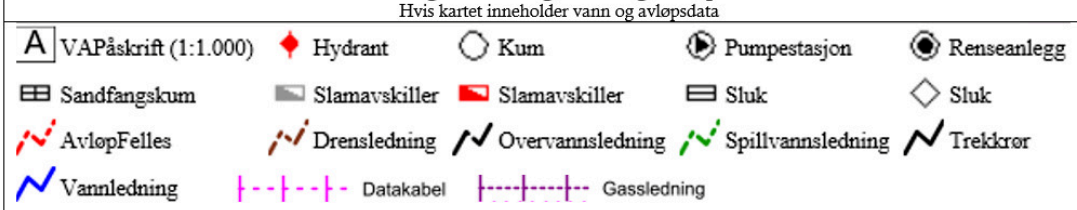
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Slipp
Voll	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Bevaringsområde	Frisiktsone
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse
Industri	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Bussholdeplass
Trafikkområde i sjø og vassdrag	Turveg	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Privat småbåtanlegg (landdelen)	Privat småbåthavn (sjødelen)	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Felles gårdsplass	Felles grøntareal
Kontor/Industri		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

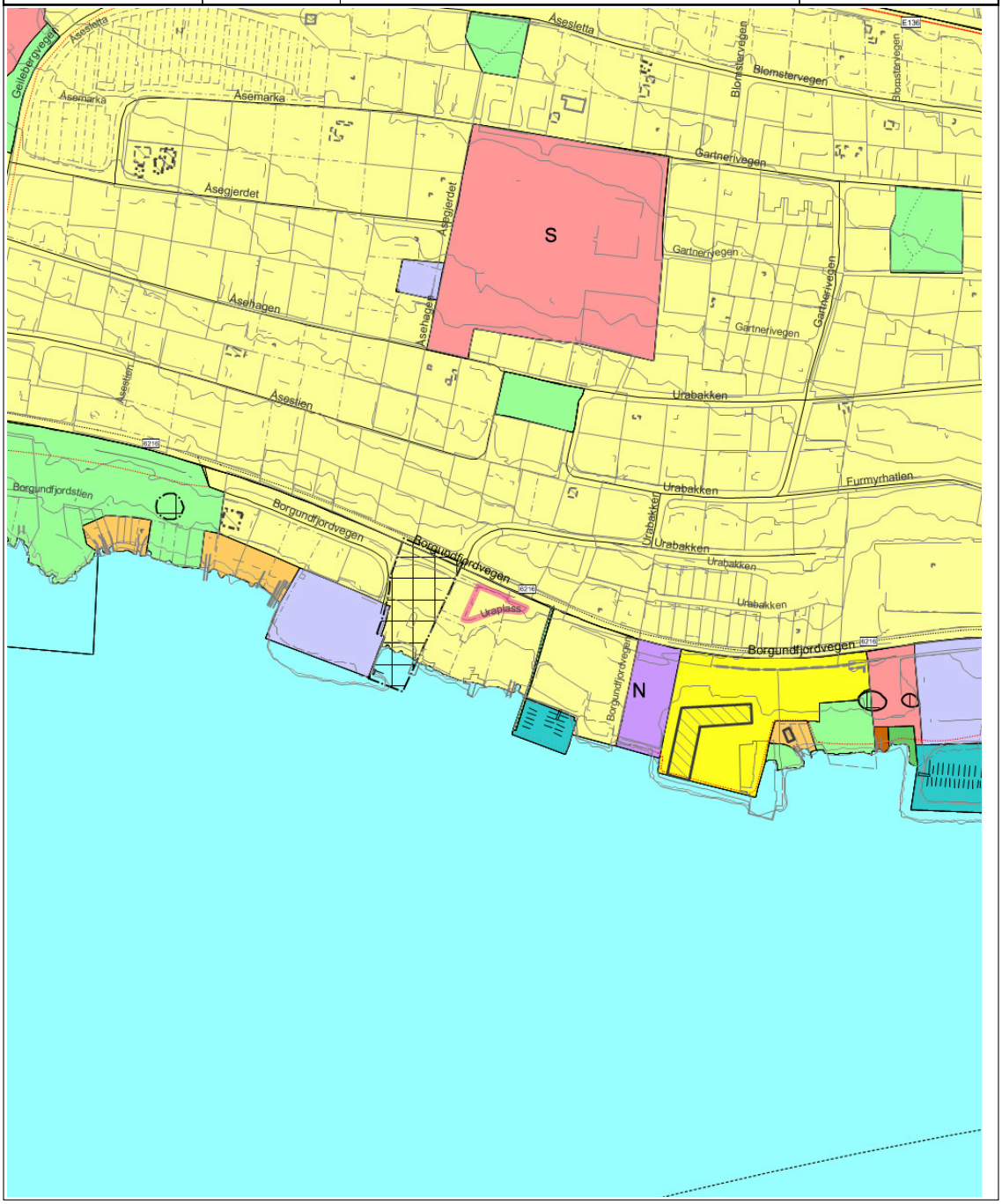


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal 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				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Uraplass 2 6017 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

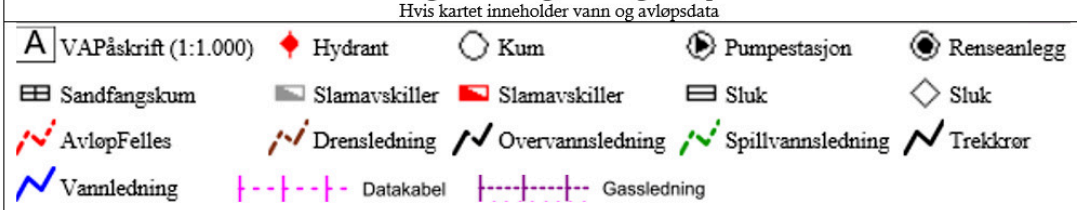
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Skjerm	Slipp	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Takkant	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Stikningsberegnet	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner	Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Boligbebyggelse - Nåværende	Fritidsbebyggelse - Nåværende
Forretninger - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende
Boligbebyggelse - Fremtidig	Andre typer anlegg - Fremtidig	Grønnstruktur - Nåværende
Friområde - Nåværende	Friområde - Fremtidig	Småbåthavn - Nåværende
Naturområde - Nåværende	Friluftsområde - Nåværende	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**51**	**417**	**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.

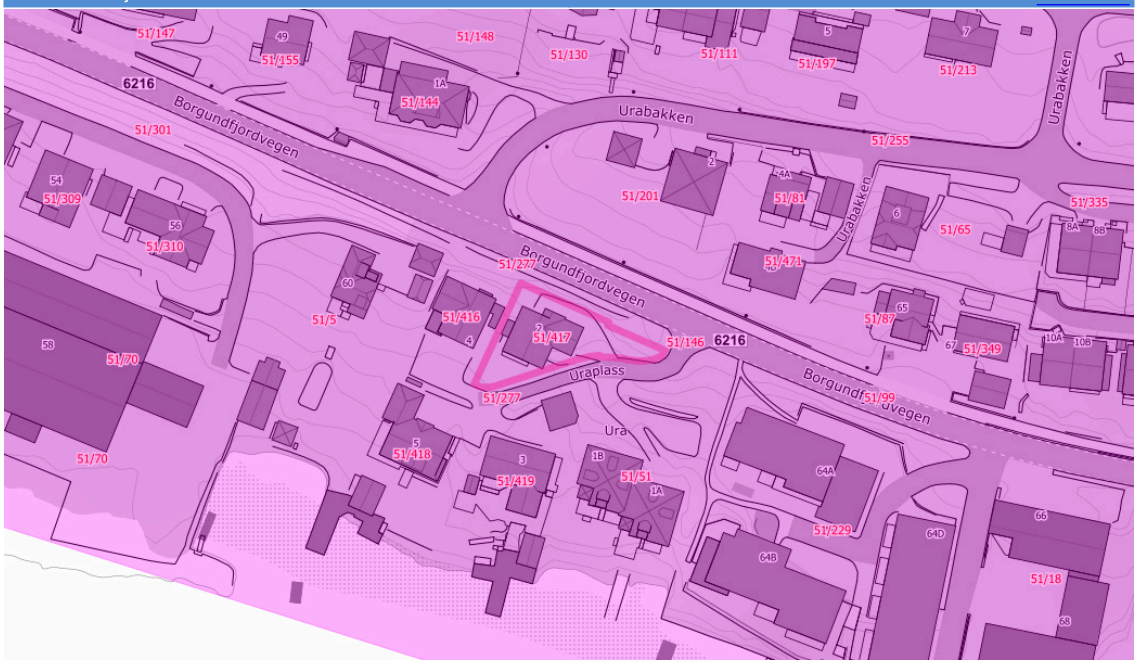
Berørte datasett (11)

- Tettsteder 2025
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Løsmasser
- Vassdragsområde
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Stormflo og havnivå
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Flom aktsomhetsområder

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart

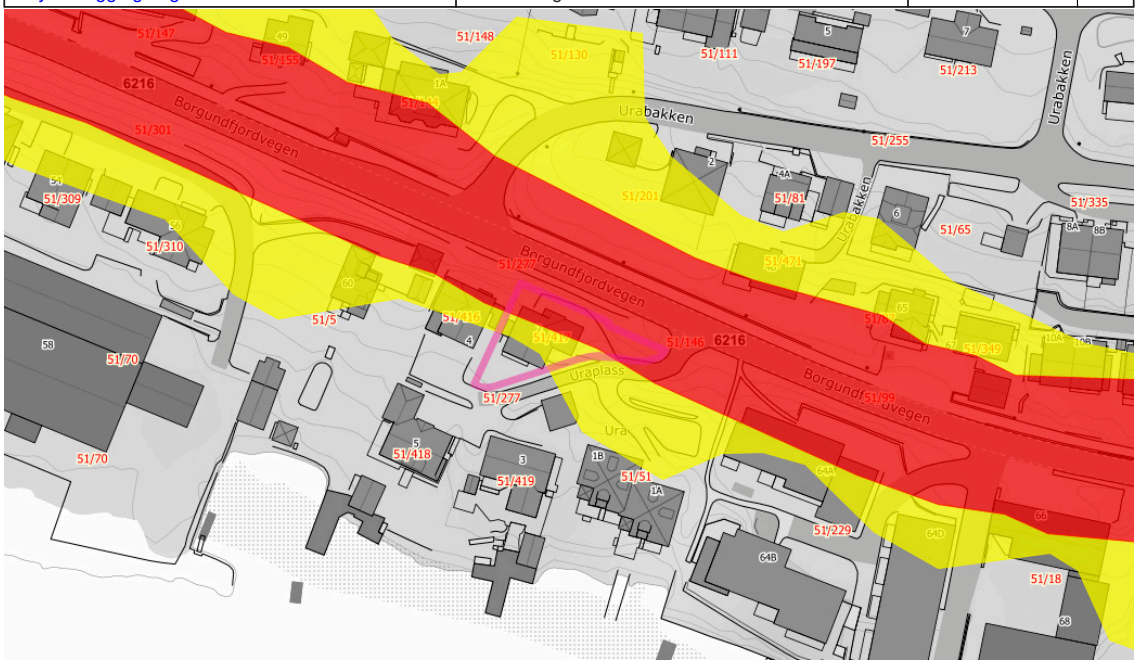


Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		531.18m^2

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-08-25	Kart



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

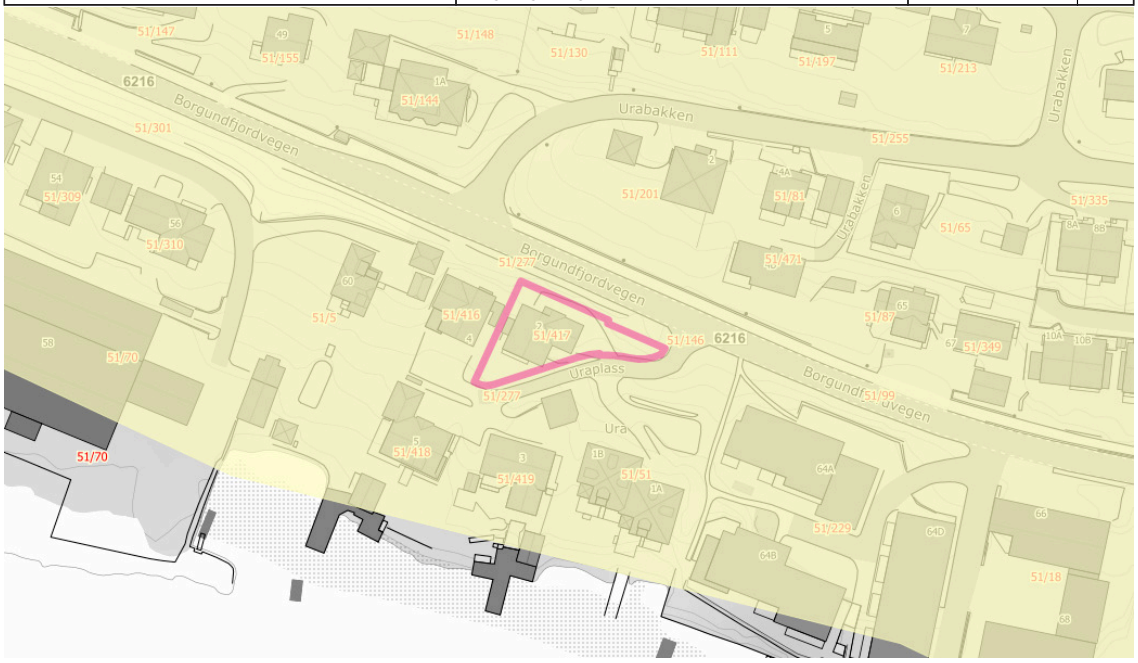
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		256.07m^2
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		139.94m^2

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt		

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



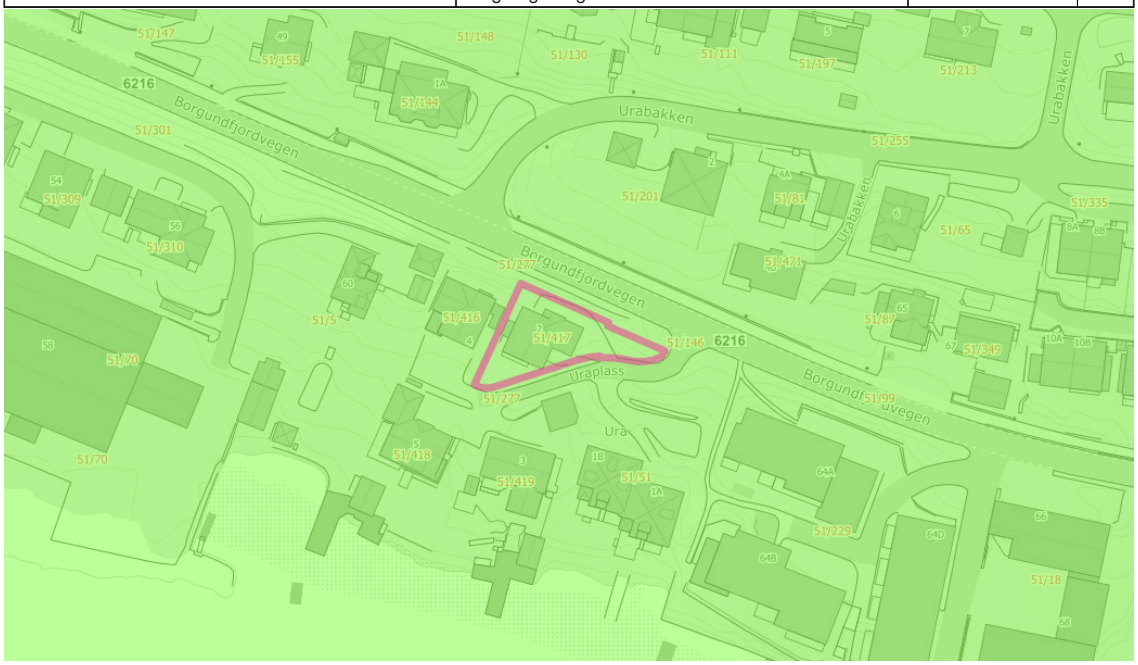
Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		531.18m^2

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



Løsmasser - Tykk morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		531.18m^2

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale	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)	

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



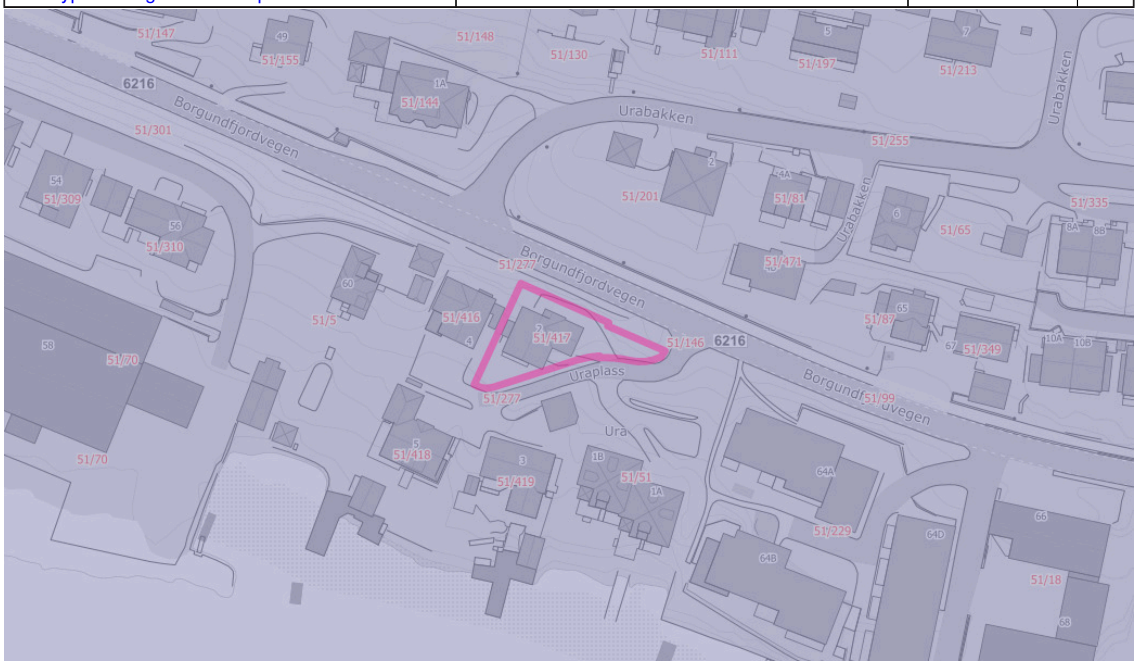
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		531.18m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		531.18m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Plan

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



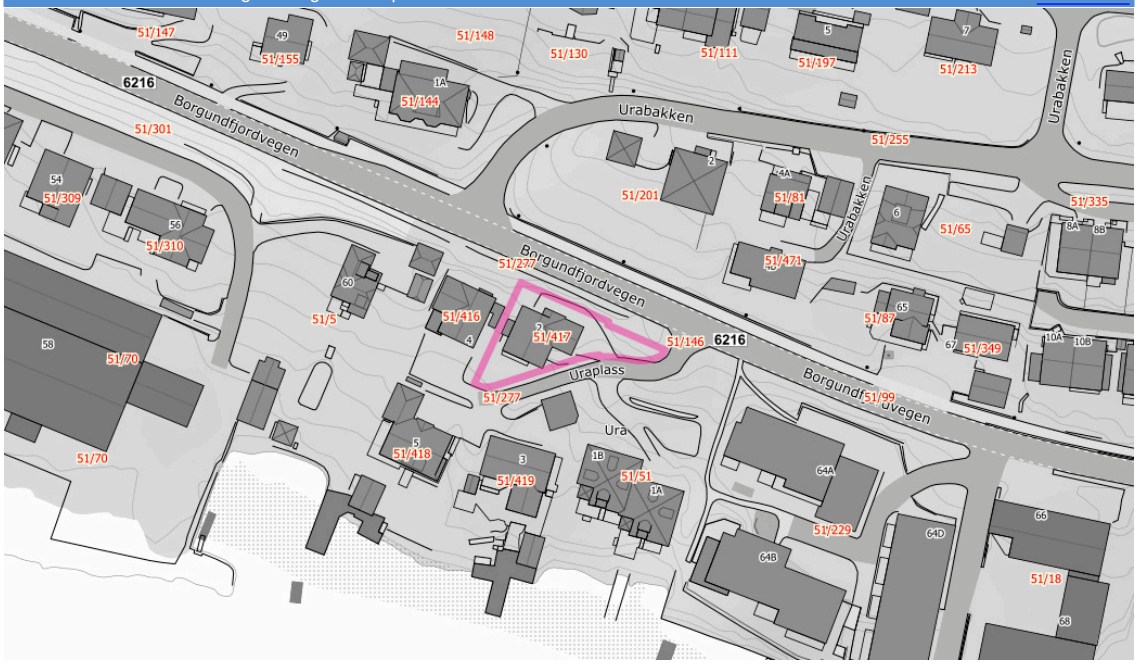
100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		531.18m^2

Tema uten treff:

Markagrensen

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 Link til kart



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		531.18m^2

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

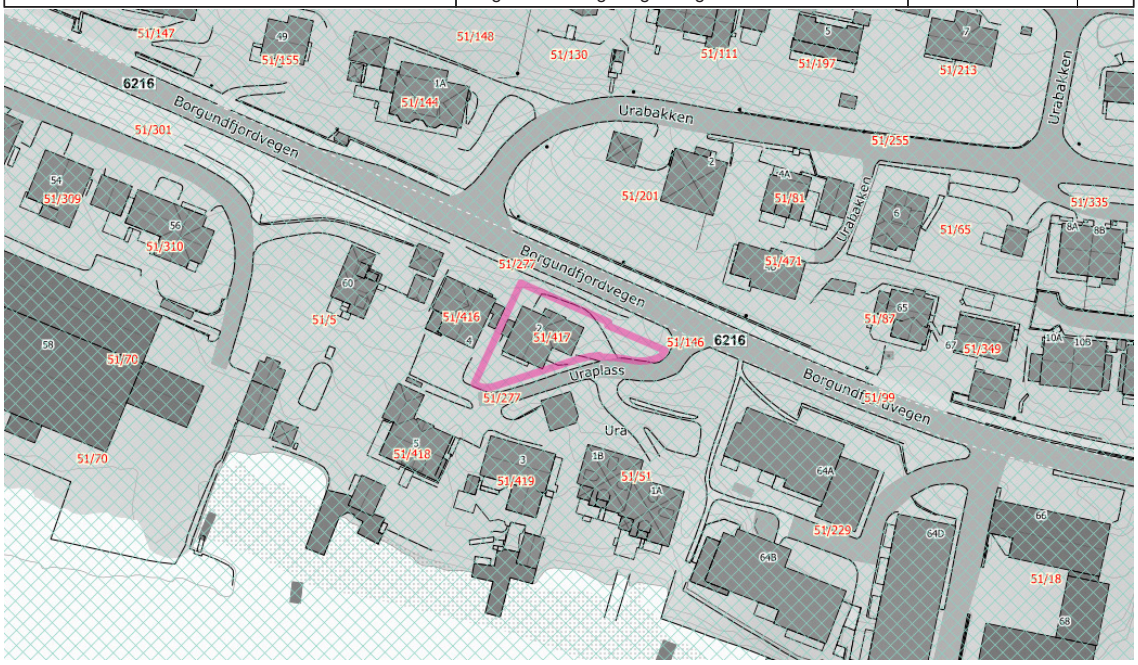
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



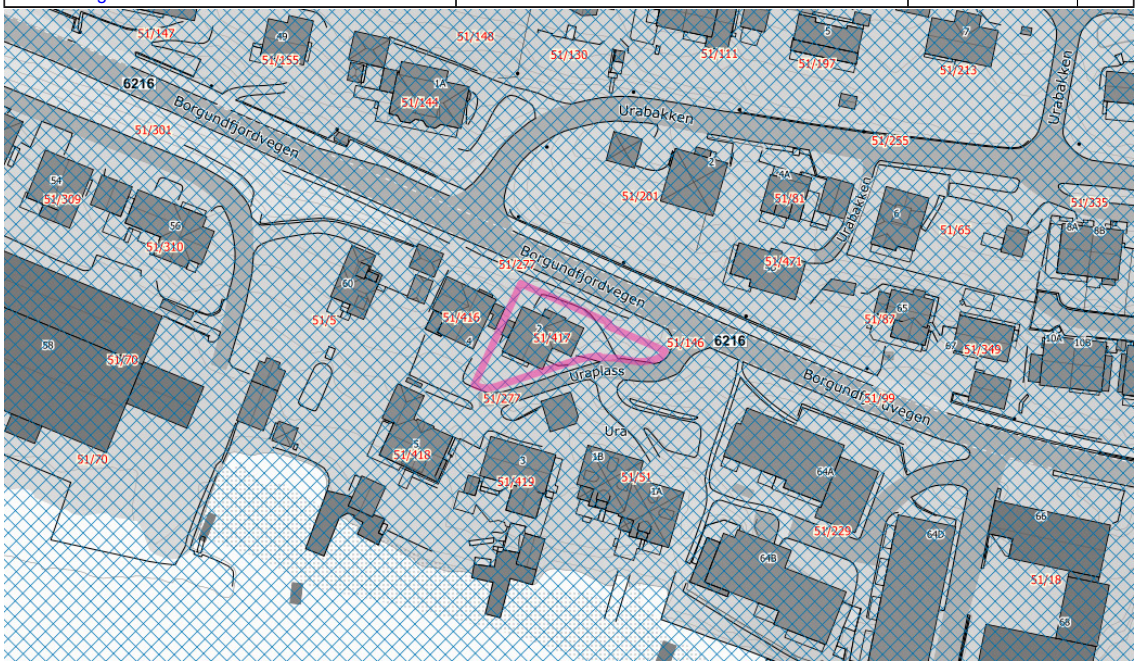
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		531.18m^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)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-09-06	Kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		531.18m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	51	417	0	0	1	531.18m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	183.90m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	531.18m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504495	Strandsona Bogneset - Furmyra, del 2:Svartskjæret - Furmyra.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	511.90m^2
1504200	Åse - Furmyr	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	19.28m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	19.33m^2
Boliger	511.85m^2

Datasett uten treff/status ukjent (61)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låssettingsplasser
Dyrkbar jord	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Reindrift - Reindriftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Nedbørfelt til hav	Inngrepsfri natur i Norge
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfaresoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Stormflo og havnivå
Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Skredhendelser
Kvikkleire	Aktsomhetskart for kvikkleireskred
Aktsomhetskart for snøskred	Steinsprang - aktsomhetsområder
Tilgjengelighet	

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

enova

Energiattest

Adresse	
Uraplass 2, 6017 ÅLESUND	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370928**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19976769**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **417**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
126,54

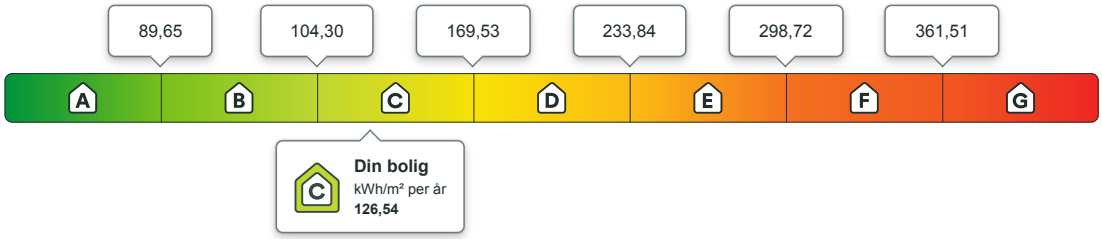
Uraplass 2, 6017 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 331,48	**118,21**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Uraplass 2, 6017 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1998
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	e5ea3bdab3ab026b305cfa5a0c00443e1b5b2bef
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	19.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	ÅLESUND
Klimakorreksjonsfaktor	0.93
Årsmiddeltemperatur	7.31 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	176,06 m²
Areal tak	104,99 m²
Areal gulv	86,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25,80 m²
Oppvarmet BRA	172,00 m²
Oppvarmet luftvolum	454,21 m³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,71 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,65 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	176 209,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,71 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,71 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	0,06 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	2,45	54,88 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	2,45	10,38 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		48,84 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,10 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,34
2	Tak	0,19
3	Gulv	0,19
4	Vinduer og dører	1,71
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**2,50**
6	Infiltrasjon	0,22
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,72**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,12**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	118,20	0,00	118,20	1,92	61,55
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,71	2,48	30,19	1,09	27,71
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**175,03**	**2,48**	**177,51**	**-**	**118,38**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	20 331	118,21
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**20 331**	**118,21**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**20 331**	**118**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 008	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	10 587	61,55
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 736	27,54
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**20 331**	**118,21**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**20 331**	**118,21**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	118,21	1,00	118,21
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**118,21**		**118,21**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	118,21 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

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 eigedom (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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

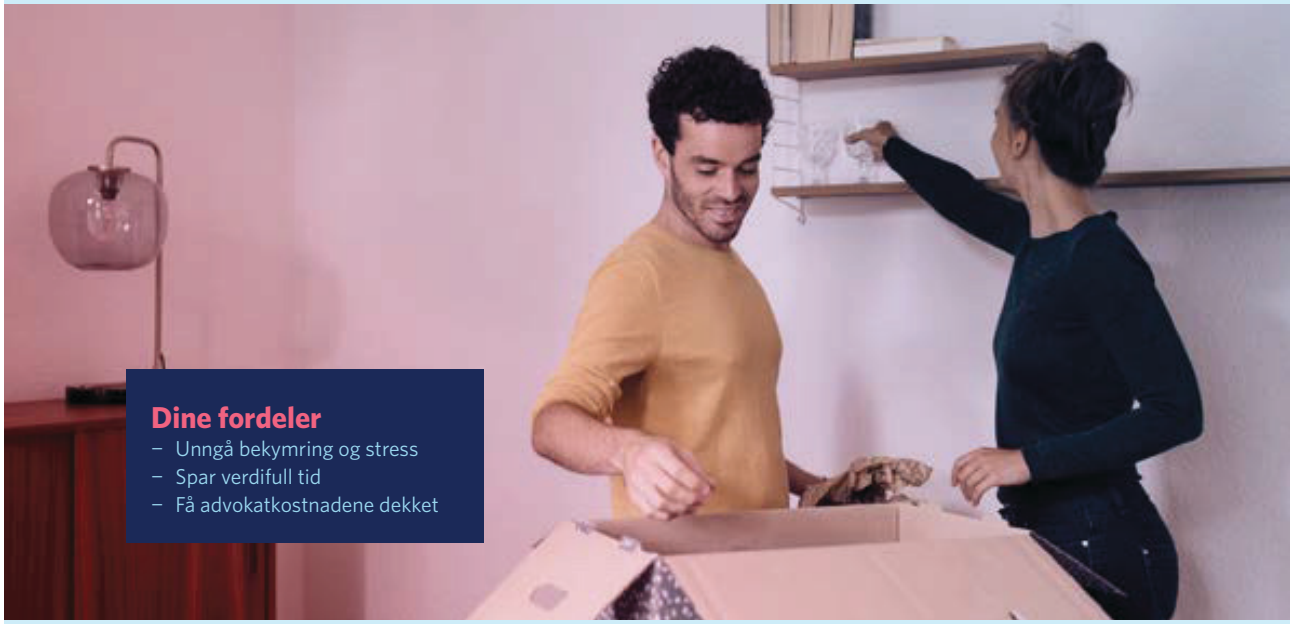
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	2-0209/26	**Kontaktperson**	Ole Christian Walderhaug
Adresse	Uraplass 2 6017 ÅLESUND	**Tlf**	928 06 440
		Epost	ole@notar.no
Salgsoppgavedato	05.11.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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.

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 kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar