

Nedre Klasgarden 18

ÅLESUND | HATLANE

notar



Prisantydning Kr 6 750 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 199/228 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Nedre Klasgarden 18

Innholdsrik enebolig med nydelig utsikt, garasje og stor terrasse

Adresse	Nedre Klasgarden 18 6016 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 6 750 000,-
Omkostninger	Kr 187 740,-
Totalpris	Kr 6 937 740,-
BRA-i/BRA Total	199/228 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1965
Soverom	4
Etasje	2

Innholdsrik enebolig beliggende i attraktive omgivelser i Nedre Klasgarden. Her er det stor terrasse mot syd og nydelig utsikt utover fjorden og mot Sunnmørsalpane. Boligen går over to plan og ble satt opp i 1965. Det er mye oppgradert rundt år 2000 i underetasje mens hovedetasje ble pusset opp i 2015 med bla. nytt kjøkken. Her er garasje og ellers parkeringsmuligheter i oppkjørsel.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	30
Nøkkelinformasjon	31
Plantegning	48
Vedlegg	51
Budgivning	148

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



















































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt i Ytre Hatlane i Ålesund kommune, et etablert boligområde med eneboliger og nærhet til turområder. Området har gode forbindelser til offentlig transport, med nærmeste holdeplass, Hatlasvingen, kun 7 minutters gange unna. Det er også kort avstand til dagligvarebutikker som Kiwi Hatlane, som ligger 6 minutters gange fra eiendommen. Skoler og barnehager er lett tilgjengelige, med Hatlane skole (1-10 kl.) kun 6 minutters gange unna og Ratvikåsen barnehage (2-5 år) 9 minutters gange unna. For videregående opplæring ligger Fagerlia videregående skole 7 minutter unna med bil. Ålesund Lufthavn, Vigra, er også innen rekkevidde, med en kjøretid på 22 minutter. Dette gjør området ideelt for familier og pendlere som ønsker en praktisk og naturskjønn beliggenhet.

Eiendommen ligger sentralt i Ytre Hatlane i Ålesund kommune, et etablert boligområde med eneboliger og nærhet til turområder. Området har gode forbindelser til offentlig transport, med nærmeste holdeplass, Hatlasvingen, kun 7 minutters gange unna. Det er også kort avstand til dagligvarebutikker som Kiwi Hatlane, som ligger 6 minutters gange fra eiendommen. Skoler og barnehager er lett tilgjengelige, med Hatlane skole (1-10 kl.) kun 6 minutters gange unna og Ratvikåsen barnehage (2-5 år) 9 minutters

gange unna. For videregående opplæring ligger Fagerlia videregående skole 7 minutter unna med bil. Ålesund Lufthavn, Vigra, er også innen rekkevidde, med en kjøretid på 22 minutter. Dette gjør området ideelt for familier og pendlere som ønsker en praktisk og naturskjønn beliggenhet.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nedre Klasgarden 18, 6016 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0010/26

SELGER

May Therese Foss og Haakon A. Sundet

MATRIKKE

Gårdsnummer 47, bruksnummer 147, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

F - Gul

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 858 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i en sørhelling og har gangveier terrasser og beplantning. Garasjen ligger nede langs veien.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.02.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

BYGGEÅR

1965

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1965 og går over to etasjer, med underetasje og hovedetasje.

Eiendommen ligger i en sørhelling på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er pusset, og innvendig er det observert betongstein, som indikerer at hele eller deler av grunnmuren er konstruert av dette materialet. Etasjeskillerne består av trebjelkelag og en støpt plate mot grunn. Dreneringen er av eldre dato, og det er ikke kjent om den er oppgradert siden byggeåret. Det er observert eternittplater inn mot grunnmuren. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning. Takkkonstruksjonen er plassbygd med et kaldtloft og har

taktekking av pappshingel fra byggeåret. Det er gulv på hele loftrommet. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål og stammer fra byggeåret.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass, hvorav noen er datert til 2013 og 2014, mens andre er eldre. Hovedytterdørene i begge etasjer er malte. I underetasjen er det malte balkongdører i tre, og i hovedetasjen er det en skyvebalkongdør i malt tre fra 2013. I tillegg finnes en eldre terrassedør fra 1975.

Verandaen i plan med hovedetasjen er bygget i betong med rekkverk av trevirke. I tilknytning til underetasjen er det en terrasse på terrenget med trykkimpregnerte terrassebord. Det er også en liten terrasse bak garasjen. Utvendige trapper er av betong og flislagt.

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

Renner og beslag er i hovedsak dekket av snø.

- På overbygget over inngangspartiet til underetasjen mangler det nedløp.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er ventilering på loftet, men kun én ventil i gavlvegg.

Isolasjonen fra etasjeskillet er lagt helt ut mot undertaket.

- Det er noen fuktskjolder i taket. Det ble ikke målt unormale fuktnivåer i disse områdene.

- Det ble foretatt ett stikkprøvemål etter fukt ut mot raft, og her ble det målt forhøyede fuktverdier.

Det ble målt 18 vektprosent fuktighet i trevirket.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- De eldste vinduene bærer preg av alder og er værslitte.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Under trappen opp til inngangspartiet i hovedetasjen, er det observert eksponert armeringsjern som er korrodert.

- Det er observert sprekk i fliser.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

• Det er observert eternittplater inn mot grunnmur. På grunn av den bølgete utformingen tetter disse ikke tilstrekkelig mot grunnmuren.

- Eternittplater kan inneholde asbest.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er observert et horisontalriss som er symptom på jordtrykk ved døren som går ut fra kontoret.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIKE

- Utvendig - Terrassedør ut fra kontor

Avvik: • Døren har innvendig slitasje etter fukt og utvendig er det råteskader. Det er foretatt fuktmåling innvendig, uten at dette gav unormale utslag.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Verandaen i plan med hovedetasjen ligger over innredet boligrom. Ved kjøp av boligen i 2020 ble det opplyst om en lekkasje fra verandaen, og det er synlige skjolder i kjellerstuen. Eier opplyser at det ble utført utvendige tiltak, og at det etter dette ikke har vært observert fukt. Eier har benyttet fuktmåler og fulgt med på forholdene.

- Under befaringen ble det gjennomført overflatesøk i området, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

- Det ble observert istapper foran verandaen samt råteskadet trevirke, hvor istappene hang fra. Istapper indikerer varmetap fra boligen.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Oljetank

• Det er ikke kjent om det kan være nedgravde oljetanker på tomten.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.

Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 04.03.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rør 1 AS, utført oktober 2024.

Beskrivelse: Dryppet fra sikkerhetsventil på den ene varmtvannsberederen, rørligger monterte ny 3/4 trykkreduksjonsventil.

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

Ja

Beskrivelse: Som nevnt i gammel og ny takstrappport, har vært litt vanninntrengning i skjøt mellom tilbygg mot sør (balkong) og selve huset, vises på drager i underetasjen. Vi gjorde en enkel tettejobb i 2020, har ikke kommet mer.

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

Ja

Beskrivelse: Se punkt om vanninntrengning.

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

Ja

Beskrivelse: Ikke annet enn det vi fikk opplyst i takstrappport fra 2026. Har ikke opplevd noe som har påvirket oss den tiden vi har bodd her.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vidar Godø AS

Beskrivelse: Bytte av vindskibord mot øst og i overgang ved takstige på boligen.

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

Ja

Beskrivelse: Ikke annet enn det som foreligger i offentlige dokument fra kommunen. Er i en prosess med å få korrigert opplysninger med tanke på tidligere arbeider (utført lenge før vi kjøpte).

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Se punkt ovenfor.

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

Ja

Beskrivelse: Ikke annet enn det som foreligger i meglerpakken. Støttemur mot sør er oppført på vilkår om ev. riving dersom kommunen skal bygge ut veien (veien er senere nedklassifisert fra kommunal til privat). Kommunal ledning på eiendommen.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Boligen er registrert i matrikkelen som 'Tatt i bruk'. Tilbygg m tilhørende arbeider var en såkalt 'meldingssak', og det var ikke krav om brukstillatelse/ferdigattest.

Kommentar fra selger: Forholder oss til takstrapport.

For resterende spørsmål er det svar "nei".

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- I 2025 ble det etablert treningsrom i underetasjen.
- Eier opplyser om at terrassebordene ble skiftet til trykkipregnert terrassebord i 2025.
- Det er også en liten terrasse bak garasjen. Her ble det også skiftet terrassebord i 2025, i følge eier.

2024:

- Eier opplyser om at det ble skiftet en defekt trykkreduksjonsventil i oktober 2024 av Rør 1 AS.

2016:

- Varmepumpen i hovedetasjen har datostempling på innedelen fra 2015 og utedelen er datostemplet 2016.

2015:

- Eier opplyser at det ble foretatt en oppussing rundt 2015 i hovedetasjen.
- Kjøkkenet er av merket IKEA og fra 2015.
- Varmepumpen i hovedetasjen har datostempling på innedelen fra 2015.

2014:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Det er sett datostempling i vinduene fra henholdsvis 2014, 2013 og noen vinduer er eldre og har ikke datostempling.

2013:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Det er sett datostempling i vinduene fra henholdsvis 2014, 2013 og noen vinduer er eldre og har ikke datostempling.
- Fra underetasjen er det malte balkongdører i tre, og ut til verandaen i hovedetasjen er det en skyvebalkongdør i malt tre og disse er fra 2013.

2001:

- Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver. Disse er plassert i kottet under trappen og disse er fra 2000 og 2001.

2000:

- I underetasjen er det også pusset opp i 2000.
- Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver. Disse er plassert i kottet under trappen og disse er fra 2000 og 2001.
- Ildstedet er plassert i stuen i underetasjen og eier opplyser om at dette er fra 2000.
- Rommet er pusset opp etter byggeår, men nøyaktig når er ukjent. Eier opplyser at oppussingen trolig ble utført tidlig på 2000-tallet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

- Boligbebyggelse – Nåværende (857.71 kvm)
- Adkomstvei – Framtidig

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. For området gjelder Reguleringsplan for Hatlane syd (vedtaksdato 25.05.2016 og eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse (744.39 kvm) og kjøreveg (113.33 kvm).

BEBYGGELSESPLAN

I følge Ålesund kommune så omfattes ikke eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det per 12.02.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 12.02.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 12.02.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på 11 temadata:

- Temadata – Tettsted
- Temadata – Befolkningsstatistikk
- Temadata – Geologi – Radon
- Temadata – Geologi – Løsmasser
- Temadata – Landbruk – ar5
- Temadata – Natur – Vassdrag
- Temadata – natur – Natyrtyper
- Temadata – Plan
- Temadata – Plan – Fortettingsstrategi –
- Temaplan 2017/2017 Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet
- Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

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.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

- Det er pipe av murstein med platekledd og malte sider. Ildstedet er plassert i stuen i underetasjen.
- Elektrisk oppvarming.
- Det er montert varmepumper i stuen i både hovedetasjen og underetasjen.
- Varmekabler på begge bad.

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

Det ble gjennomførte feiing av skorsteinen i Nedre Klasgarden 18, 6016 ÅLESUND den 07.06.2024
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Det er oppført garasje på ca. 20 m² på eiendommen. , ellers er det gruset biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Eiendommen tilknyttet vegen går sammen om kostander knyttet til brøyting av vegen. Kjøper må også påregnes kostnader tilknyttet vedlikehold av vegen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

SKOLEKRETS

Skolekrets 5 - Hatlane

ADGANG TIL UTELEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål. Eiendommen er registrert med to boenheter i kommunensmatrikkel, da den ble omsøkt som enebolig med mindre leilighet i kjeller. Boligen har kun en boenhet pr. d.d.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

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 ENEBOLIG

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1965.

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. Kommunen bekrefter at i vedtaket fra 1964 at det ikke er angitt krav knyttet til innsendelse av dokumentasjon for brukstillatelse/ferdigstillelse.

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

- Det er mottatt flere tegninger fra kommunen. Ett tegningssett fra byggeår, datert 20.05.1964, som viser hele boligen. Det er også mottatt tegninger av underetasjen som viser tilbygg i tilknytning til stuen, datert 10.03.2000, samt bruksendring av enkelte soverom. På tegninger,

datert 10.03.2000 ble det også søkt om å fjerne trappen og gjøre boligen om til en tomannsbolig. Trappen ble aldri fjernet og boligen er benyttet som enebolig. Det er i en e-postkorrespondanse mellom kunde og kommune, bekreftet av kommunen, at tegninger datert 10.03.2000 ikke gjelder som oppdeling av boenhet, da dette arbeidet aldri ble ferdigstilt. I tråd med mottatt informasjon er det kun hensyntatt planløsning fra tegninger datert 10.03.2000, men i den delen hvor trappen er plassert er tegninger datert 20.05.1964 vektlagt.

- Tegninger datert 20.05.1964, har mindre endringer i planløsninger i hovedetasjen som ikke strider med bruken. I underetasjen viser tegninger datert 10.03.2000 at det er inntegnet en bod i hushjørnet hvor det i dag er bad. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Trappen er beskrevet på tegninger datert 20.05.1964. For lovlig bruk må det søkes til kommunen og positivt vedtak og ferdigattest må innvilges.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på endringer som er foretatt ut i fra tegninger datert 10.03.2000.

FORSTØPNINGSMUR

Det ble søkt om å sette opp forstøpningsmur 17.03.2015. Denne ble godkjent i vedtak datert 24.04.2015. I vedtaket fremgår det at det er gitt dispensasjon for å sette opp veg i regulert veg. Muren må fjernes dersom regulert veg kommer til utførelse. Det fremgår og at tiltaket ikke skal tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Etter det kommunen foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for forstøpningsmuren. Illustrasjon av muren innsendt til kommunen følger vedlagt i salgsoppgaven.

GARASJE

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen, men det foreligger imidlertid midlertidig brukstillatelse for garasjen datert 11.11.1999. I brukstillatelse står det beskrevet at det må søkes om ferdigattest når gjenstående arbeid var utført.

Gjenstående arbeid var:

1. Drenering/rist som hindrer overvann i å renne inn i garasjen i front må opparbeides.
2. Garasjeport innsettes.

Fristen for å fullføre arbeidet var 1 måned for punkt 1 og innen 6 måneder for punkt 2.

Det presiseres at fristen for ferdigstillelse gitt i midlertidig brukstillatelse er oversittet, og at kommunen kan gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 01.07.1998. Disse stemmer med dagens utførelse.

BOD

Det er oppført enkel utvendig bod på eiendommen.

Byggetegninger: Det er ikke mottatt dokumenter som viser at boden er omsøkt.

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

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

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

LOVLIGHET

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

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

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

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

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Underetasje: Entré, gang, stue, trimrom, kontor, 2 soverom og bad. Fra stuen i underetasjen er det tilkomst til terrasse på ca. 40 m².

1. etasje: Entré, stue/kjøkken 2 soverom og bad/vaskerom. Utgang til veranda på veranda på ca. 15 m² fra stuen.

Det er oppført utvendigbod på ca. 9 m², samt garasje på ca. 20 m² på eiendommen.

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

STANDARD

KJØKKEN I HOVEDETASJEN

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter og benkeplate av heltre. Innredningen har overskap, underskap og høyskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er montert en takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD/VASKEROM I HOVEDETASJEN

Flislagt bad/vaskerom med varmekabler i gulvet. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er et dusjhjørne hvor den ene dusjdøren er erstattet med et dusjforheng. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Eier opplyser at oppussingen trolig ble utført tidlig på 2000-tallet.

BAD I UNDERETASJEN

Rommet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte plater i taket. Det er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning. Alder på badet er ikke kjent, men det antas at det kan være fra 1990-tallet.

INNVEDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser. Det er observert hulrom under fliser i entréen i underetasjen. I kott/bod under trappen er det registrert fuktskjolder i parketten.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Vedlikehold: Eier opplyser at det ble foretatt en oppussing rundt 2015 i hovedetasjen og i underetasjen i 2000. Et treningsrom ble etablert i underetasjen i 2025. En defekt trykkreduksjonsventil ble skiftet ut i oktober 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-installasjon. Det er en vannfordelerstamme i kottet under trappen som mangler skap, og ett rørskap er plassert i trappen bak toalettet. Vannfordelerskapet har avrenning inn til badet, hvor avrenningen ligger høyere enn skapet.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Det er observert ett lufterør på loftet som er av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Det er montert varmpumpe i stuen i hovedetasje og i stuen i underetasjen. Varmepumpen i hovedetasjen har innedel fra 2015 og utedel fra 2016.
- Varmtvannstank: Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver, plassert i kottet under trappen. Disse er fra 2000 og 2001. En defekt trykkreduksjonsventil ble skiftet i oktober 2024.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Overflater

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

- Det er noen slitasjemerker, og enkelte avslutninger er ikke utført helt fagmessig.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert hulrom under fliser i entréen i

underetasjen, både ut mot ytterdøren og under flere andre fliser i entréen.

- I kott/bod under trappen, hvor det er plassert to varmtvannsberedere, er det parkett på deler av gulvet. Det er registrert fuktskjolder i parketten, men det er ikke målt unormale fuktverdier her. Eier opplyser om at fuktuktskjoldene i parkett ved varmtvannstanken slapp ut litt vann pga. for høyt trykk. Defekt trykkreduksjonsventil ble skiftet ut i oktober 2024 av Rør 1 AS.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Følgende er målt:

- På stue i underetasje er det målt 5 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og 25 mm gjennom hele rommet.
- På stue/kjøkken i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasje er det målt 5 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

Kommentar til andre avvik:

Det er ikke avklart om det er stubbgulv, men dette fremgår av tegning.

Stubbgulv regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon er mer utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, kan det likevel foreligge skjulte skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og vurder nærmere undersøkelse, gjerne med bistand fra fagkyndig.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er foretatt stikk kontroll av enkelte dører. Det er observert dørblad som subber mot karm. Dette er observert flere steder, men mest på døren i underetasjen som er mellom gang og entréen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Det er påvist andre avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vannfordelerskapet har avrenning inn til badet.

Avrenningen inne på badet ligger høyere enn skapet og det kan resultere i at vannfordelerskapet fyller seg opp før lekkasjevann blir synlig på badet.

- Vannfordelerstammen i kottet ved trappen mangler skap.

- Det er en sluk under trappen, men det er ikke fuktsikre overflater i rommet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

• Varmtvannstankene er plassert i ett rom med sluk, men det er delvis parkett på gulvet, og rommet er ikke fuktsikkert.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Det er observert en sprekk/ en bit av flis som er borte inn mot sluken.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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

• Den ene dusjdøren er erstattet med et dusjforheng, som er en provisorisk løsning.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIKE

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.

• Ildfast stein har sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Ildstedet er plassert ca. 5 cm fra brannmur. Det er ikke lagt frem dokumentasjon på ildstedet som avklarer om ildstedet er plassert riktig i henhold til avstandskrav.

- Det er ikke lokalisert sotluke. Eier opplyser om at sotluke er lokalisert på andre siden av veggen hvor peisen nede står. Under befaringen var denne skjult bak en bokhylle og er ikke inspisert. Brennbare materialer skal ha en avstand på 30 cm fra sotluken.

- Det er krav til at mursteinpipe skal ha 4 av sidene synlige/ ha en overflate slik at evt. sprekker lett oppdages. Det vil si at pipen kan dekkes med murpuss eller tyynn papirtapet.

- Ildfast plate under ildsted går ikke tilstrekkelig langt frem på gulvet. Kravet er 30 cm frem for ildstedet.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Generell

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

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner - Gulvvarme
- Det er varmekabler på begge våtrom. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

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, samt fullintegrert oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud

eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 199 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 55 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 104 m² Entré, gang, stue, trimrom, kontor, 2 soverom og bad.

1. etasje:

BRA-i: 95 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje:

40 m² Terrasse.

1. etasje:

15 m² Veranda.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Bod.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLOG

- Kaldtloftet er utfordrende å måle opp nøyaktig på grunn av skrå himling og trang tilkomst. Oppmålt areal er ca.

- Terrasse/ veranda er kun ca. oppmålt. Det er terrasse på terreng som ikke er målt i det hele. Dette er fordi terrasser og veranda var dekket av snø under befaringen.

Det er tatt stikkmåling av romhøyden:

Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,29 m.

Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,43 m.

Lovlighet

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

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- Det er mottatt flere tegninger fra kommunen. Ett tegningssett fra byggeår, datert 20.05.1964, som viser hele boligen. Det er også mottatt tegninger av underetasjen som viser tilbygg i tilknytning til stuen, datert 10.03.2000, samt bruksendring av enkelte soverom. På tegninger, datert 10.03.2000 ble det også søkt om å fjerne trappen og gjøre boligen om til en tomannsbolig. Trappen ble aldri fjernet og boligen er benyttet som enebolig. Det er i en epostkorrespondanse mellom kunde og kommune, bekreftet av kommunen, at tegninger datert 10.03.2000 ikke gjelder som oppdeling av boenhet, da dette arbeidet aldri ble ferdigstilt. I tråd med mottatt informasjon er det kun hensyntatt planløsning fra tegninger datert 10.03.2000, men i den delen hvor trappen er plassert er tegninger datert 20.05.1964 vektlagt.

- Tegninger datert 20.05.1964, har mindre endringer i planløsninger i hovedetasjen som ikke strider med bruken. I underetasjen viser tegninger datert 10.03.2000 at det er inntegnet en bod i hushjørnet hvor det i dag er bad. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Trappen er beskrevet på tegninger datert 20.05.1964.

- For lovlig bruk må det søkes til kommunen og positivt vedtak og ferdigattest må innvilges.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Ferdigattest skal foreligge som ett dokument som viser at kommunen har formelt avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter 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. Kommunen bekrefter at i vedtaket av 1964 er det ikke angitt krav knyttet til innsendelse av dokumentasjon for brukstillatelse/ferdigstillelse.

- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på endringer som er foretatt ut i fra tegninger datert 10.03.2000.

Annet:

- Det foreligger vedtak om oppføring av forstøtningsmur. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne.

- Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

BOD

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det er ikke mottatt dokumenter som viser at boden er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

GARASJE

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

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Det foreligger tegninger, datert 01.07.1998, som stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
Det foreligger brukstillatelse på garasjen, datert 11.11.1999, og det er beskrevet at det må søkes om ferdigattest innen 6 måneder. Ferdigattest er ett dokument som viser at kommunen formelt har avsluttet byggesaken. Kommunen skriver følgende i en epost: Arbeid knyttet til garasje og tap av gyldighet for tillatelse for garasje tas til orientering. Vi tar kontakt med avdeling for Geodata for å endre dette i matrikkelen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 750 000,-

VERDITAKST

Kr 6 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 065,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 626,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 732 000,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:
Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 6 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 168 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 187 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 937 740,- (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 til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1964/302657-3/58 01.06.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 47 BNR: 146 m.fl.

Dvs. Parsellen og hovedbruket har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann- og kloakk over hverandres eiendommer.

1964/302658-2/58 01.06.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 147 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

Dvs. Parsellen og hovedbruket har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann- og kloakk over hverandres eiendommer.

1964/304126-4/58 27.08.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 47 BNR: 151 m.fl.

Dvs. Parsellen har rett til bruk av fellesvegen so mer opparbeidet til de sønnen foreliggende parsellen av hovedbruket mot forholdsvis andel i opparbeidelse og vedlikehold. Parsellen og hovedbruket og tidligere og ev. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

2015/472159-1/200 29.05.2015 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE

Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE

ORG.NR: 929 911 709

Midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen til oppføring av forstøtningsmur

Bestemmelse om riving

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 147 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

Dvs. Det er tinglyst erklæring for forstøtningsmuren som er oppført på regulert veg. I den tinglyste erklæringen forplikter eier av gnr bnr. 147 snr. 1 og 2 seg til å rive forstøtningsmuren som er oppført dersom dagens reguleringsplan erstattes av ny plan forutsatt at området der mure er oppført blir utlagt med arealbruksformål offentlig veg. Slik plikt foreligger uavhengig av hevm som måtte bli utbygger av fremtidig veg, dog slik at dersom det er en privat utbygger, kan muren kreves revet bare på vilkår av at det er inngått avtale om kommunal overtagelse av vegen til drift og vedlikehold.

Ålesund kommune eller annen tiltakshaver som får byggetillatelse for bygging av veg i samsvar med overnevnte, plikter å varsle eierne v gnr. 47 bnr. 147 snr. 1 og 2 om planlagt bygging av ny veg. Varsel skal ansees som gitt dersom eier mottar nabovarsel i forbindelse med søknad om byggetillatelse for vegen, eller at det på annen måte varsler om planlagt utbygging der varselet kan dokumenteres som sendt. Fristen for riving kan ikke settes kortere enn 1 mnd.

Eierne av gnr 47 bnr 147 snr. 1 og 2. skal selv bekoste riving av muren. Dersom frist for riving ikke overholdes skal tiltakshaver til et evt. veganlegg ha rett til å rive muren på eiers bekostning, og dersom ikke annet blir avtalt mellom partene.

Hele erklæring kan sees hos megler foretaket.

GRUNNDATA

1964/302658-3/58 01.06.1964 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 47 BNR: 162
Opprinnelig utskilt fra gnr. 47 bnr. 36

2010/16895-1/200 11.01.2010 SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1504 GNR: 47 BNR: 146

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1504 GNR: 47 BNR: 151

2010/172916-1/200 08.03.2010 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

2020/166170-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 47 BNR: 147

2021/366709-1/200 26.03.2021 21:00

OPPHEVELSE AV SEKSJONERING

Oppheving av: SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

2024/891769-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 147

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

26.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Storebrand

POLISENUMMER

9484619

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.03.2026

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.)

Oppgjørsgesbyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 500,- (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i

Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

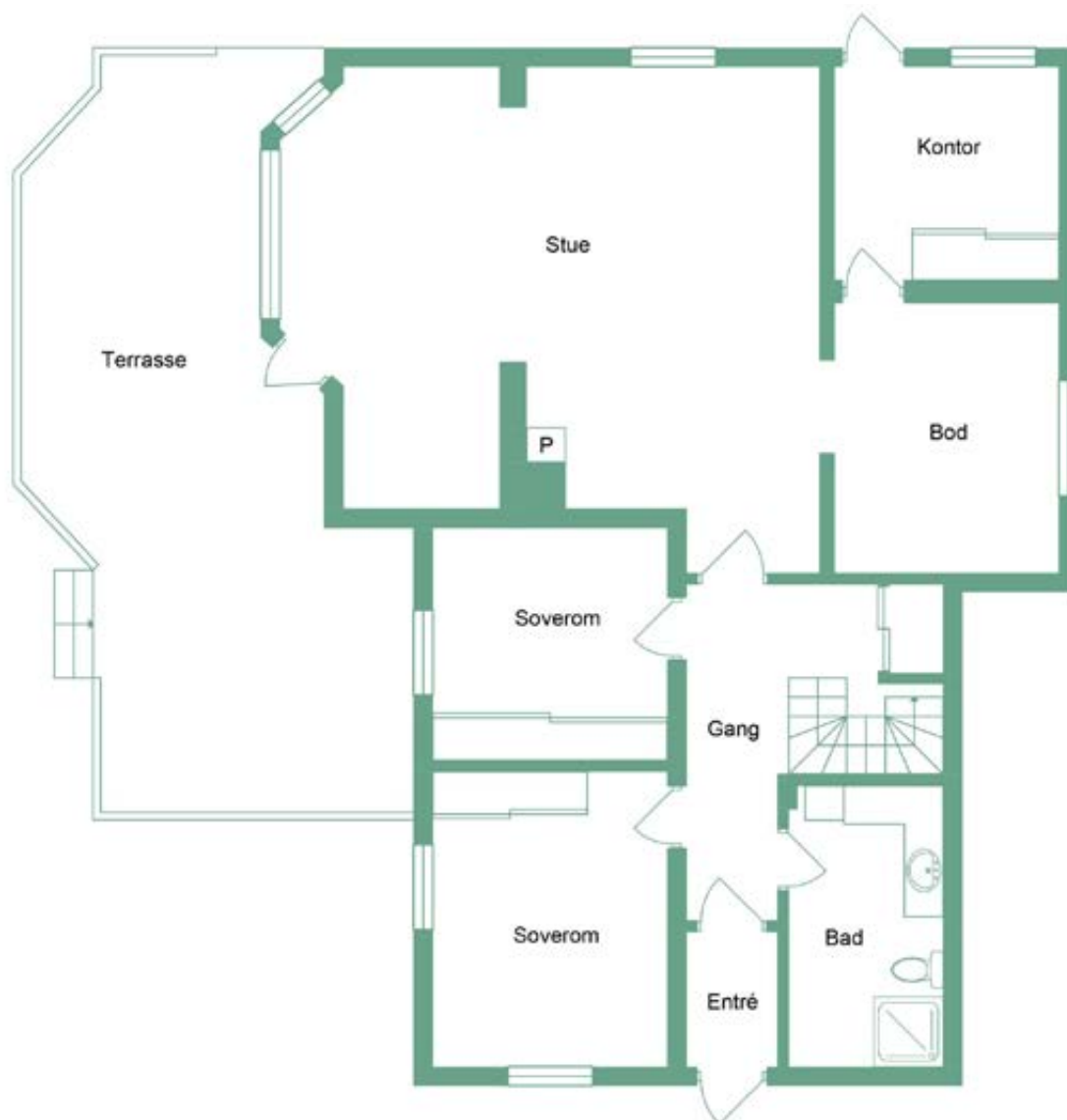
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning - Underetasje



Nedre Klagarden 18

U Etg

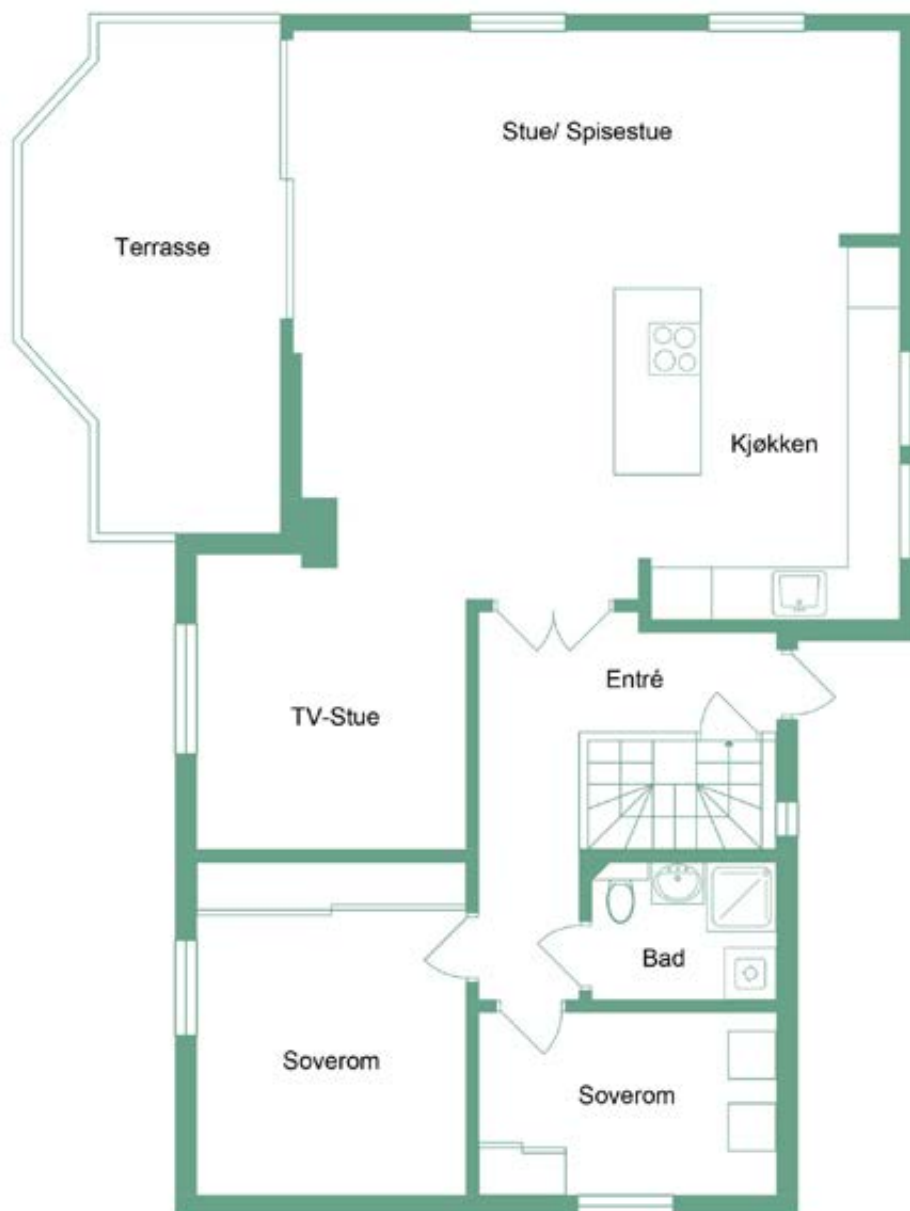
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 1. etasje



Nedre Klagarden 18

1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

NEDRE KLASGARDEN 18

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldtetegninger 20.05.1964
- Byggemeldte tegninger tilbygg 10.03.2000
- Byggemeldte tegninger garasje 01.07.1998
- Midlertidig brukstillatelse garasje 11.11.1999.
- Illustrasjon fortøpningsmur
- Vedtak 24.04.2015 forstøpningsmur
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nedre Klasgarden 18 , 6016 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 47, bnr. 147

Markedsverdi

6 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 20923-1419

Referansenummer: CH3428

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR I KOSTNADSBeregning

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1965, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert istapper fra veranda som ligger over innredet boligrom, noe som kan tyde om varmetap og det er flere slitasjesymptomer inne og ute.

Boligen går over to etasjer, med underetasje og hovedetasje. Nede ved gaten er det en garasje og bak boligen er det en frittstående bod.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel fra byggeår. Taket er helt dekket av snø og opplysninger er fra kunde. Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Det er gulv på hele loftrommet. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Det er sett datostempling i vinduene fra henholdsvis 2014, 2013 og noen vinduer er eldre og har ikke datostempling. Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer er fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør i hovedetasjen og underetasjen, begge med elektrisk kodelås. Fra underetasjen er det malte balkongdører i tre, og ut til verandaen i hovedetasjen er det en skyvebalkongdør i malt tre og disse er fra 2013. Fra kontoret er det en eldre terrassedør fra 1975, som er beskrevet under eget punkt.

Terrasse og veranda er helt snødekt og er begrenset innspisert. Eier opplyser om at veranda i plan med hovedetasjen er av betong og rekkverket er av trevirke. I plan med underetasjen er det en terrasse på terrenget og eier opplyser om at terrassebordene ble skiftet til trykkipregnert terrassebord i 2025. Det er også en liten terrasse bak garasjen. Her ble det også skiftet terrassebord i 2025, i følge eier.

Det er utvendige trapper av betong som er flislagt. Det kan være

andre utvendige trapper som er skjult under snøen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Eier opplyser at det ble foretatt en oppussing rundt 2015 i hovedetasjen. I underetasjen er det også pusset opp i 2000. Oppussingen ble utført før nåværende eier kjøpte boligen, så enkelte av årstallene er noe uklare. I 2025 ble det etablert treningsrom i underetasjen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører har glassfelt. Det er etasjeskillere av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det trapp av trevirke med tette opptrinn.

Det er pipe av murstein med platekledde og malte sider. Ildstedet er plassert i stuen i underetasjen.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasjen:

Alder på badet i underetasjen er ikke kjent, men det antas at det kan være fra 1990-tallet. Rommet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning.

Bad/vaskerom i hovedetasjen:

Rommet er pusset opp etter byggeår, men nøyaktig når er ukjent. Eier opplyser at oppussingen trolig ble utført tidlig på 2000-tallet. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 5 mm. Det er tett terskel inn mot dusj, hvor sluken er sluk og gulvet er tilnærmet flatt frem til dusjterskel. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av merket IKEA og fra 2015. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er montert en takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-installasjon. Det er en vannfordelerstamme i kottet under trappen, og ett rørskap er plassert i trappen bak toalettet. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår). Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver. Disse er plassert i kottet under trappen og disse er fra 2000 og 2001. Varmtvannstanken fra 2001 er koblet direkte i vegg.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert varmepumpe i stuen i hovedetasje og i stuen i underetasjen.

Det er ett sikringsskap i gangen i underetasjen og ett sikringsskap i gangen i hovedetasjen. Sikringsskapene har automatsikringer. Det er

Beskrivelse av eiendommen

varmekabler på begge våtrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en sørhelling. Det er ukjent byggegrunn. Grunnmur er pusset og innvendig er det observert betongstein, så det er derfor grunn til å tro at deler eller hele grunnmur er av betongstein. Det er ikke kjent om dreneringen er oppgradert etter byggeår, men det er tegn som tilsier at denne er av eldre dato.

Det er observert eternittplater inn mot grunnmur.

Det er forskjellige forstøtningsmurer rundt om på tomten. Disse var snødekt under befaringen.

Det er ikke kjent hvilke utvendige vann- og avløpsrør det er, eller hvor gamle disse er, men ut i fra alder og observasjoner om støpejernsrør er det grunn til å tro at avløpsrør er av støpejern. Ut i fra alder er det trolig vannrør av jern.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	228 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m ²
Totalpris	6 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 800 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- Det er mottatt flere tegninger fra kommunen. Ett tegningssett fra byggeår, datert 20.05.1964, som viser hele boligen. Det er også mottatt tegninger av underetasjen som viser tilbygg i tilknytning til stuen, datert 10.03.2000, samt bruksendring av enkelte soverom. På tegninger, datert 10.03.2000 ble det også søkt om å fjerne trappen og gjøre boligen om til en tomannsbolig. Trappen ble aldri fjernet og boligen er benyttet som enebolig. Det er i en epostkorrespondanse mellom kunde og kommune, bekreftet av kommunen, at tegninger datert 10.03.2000 ikke gjelder som oppdeling av boenhet, da dette arbeidet aldri ble ferdigstilt. I tråd med mottatt informasjon er det kun hensyntatt planløsning fra tegninger datert 10.03.2000, men i den delen hvor trappen er plassert er tegninger datert 20.05.1964 vektlagt.

- Tegninger datert 20.05.1964, har mindre endringer i planløsninger i hovedetasjen som ikke strider med bruken. I underetasjen viser tegninger datert 10.03.2000 at det er inntegnet en bod i hushjørnet hvor det i dag er bad. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Trappen er beskrevet på tegninger datert 20.05.1964.

- For lovlig bruk må det søkes til kommunen og positivt vedtak og ferdigattest må innvilges.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Ferdigattest skal foreligge som ett dokument som viser at kommunen har formelt avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter 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. Kommunen bekrefter at i vedtaket av 1964 er det ikke angitt krav knyttet til innsendelse av dokumentasjon for brukstillatelse/ferdigstilling.

- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på endringer som er foretatt ut i fra tegninger datert 10.03.2000.

Annet:

- Det foreligger vedtak om oppføring av forstøtningsmur. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne.

- Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

- Det er ikke mottatt dokumenter som viser at boden er omsøkt.

Garasje

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

Beskrivelse av eiendommen

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

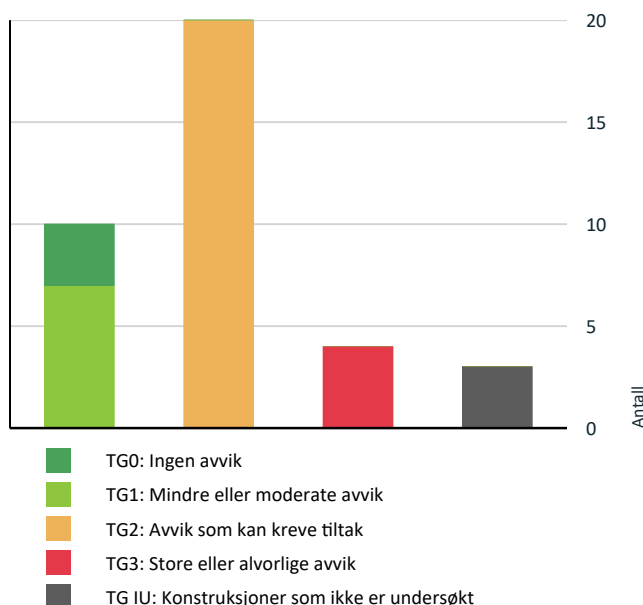
- Det foreligger tegninger, datert 01.07.1998, som stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Det foreligger brukstillatelse på garasjen, datert 11.11.1999, og det er beskrevet at det må søkes om ferdigattest innen 6 måneder. Ferdigattest er ett dokument som viser at kommunen formelt har avsluttet byggesaken. Kommunen skriver følgende i en epost: Arbeid knyttet til garasje og tap av gyldighet for tillatelse for garasje tas til orientering. Vi tar kontakt med avdeling for Geodata for å endre dette i matrikkelen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

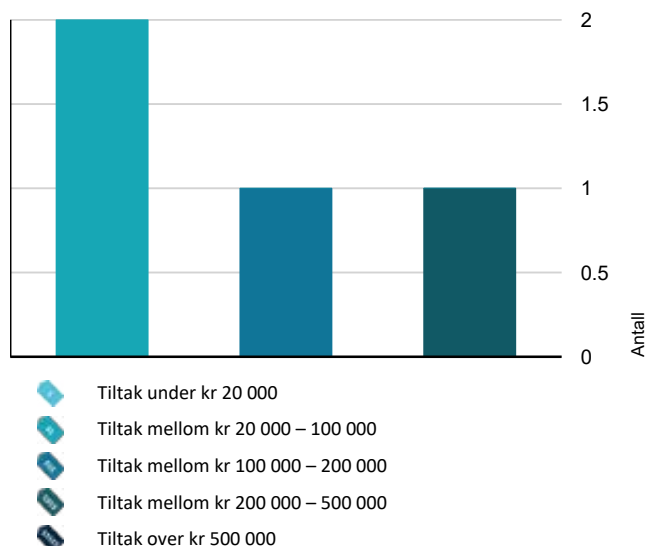
Sammendrag av boligens tilstand

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 m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(n) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Terrassedør ut fra kontor

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Gulvvarme

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater
Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom >
Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opplysninger fra matrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel fra byggeår. Taket er helt dekket av snø og opplysninger er fra kunde.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales jevnlig overvåking av takets tilstand, samt nærmere undersøkelser av taktekking og undertak når snøen er borte.
- Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da taket nærmer seg slutten av forventet levetid.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Renner og beslag er i hovedsak dekket av snø.
- På overbygget over inngangspartiet til underetasjen mangler det nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres nedløp på overbygget over inngangspartiet til underetasjen for å sikre korrekt bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader på konstruksjonen.
- Videre bør det foretas en ny vurdering av renner og beslag når snøen er borte, da tildekkede komponenter kan skjule ytterligere avvik eller skader. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og påfølgende skader på bygget.



Takrennen mangler nedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trepanel for å forhindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å montere musebånd eller museklosser i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus kommer inn i boligen, da manglende sperre øker risikoen for skadedyr i bygget.

Tilstandsrapport



Værslitt kledning.



Sprekk i kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Det er gulv på hele loftrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ventilering på loftet, men kun én ventil i gavlvegg. Isolasjonen fra etasjeskillet er lagt helt ut mot undertaket.
- Det er noen fuktskjolder i taket. Det ble ikke målt unormale fuktnivåer i disse områdene.

- Det ble foretatt ett stikkprøvemål etter fukt ut mot raft, og her ble det målt forhøyede fuktverdier.

Det ble målt 18 vektprosent fuktighet i trevirket.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Lufting/ventilering bør forbedres, for eksempel ved å etablere flere ventiler eller større luftespalter, slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås i hele loftrommet.
- Fuktskjolder og forhøyede fuktverdier bør følges opp med ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å hindre utvikling av råte eller mugg, samt for å redusere risikoen for skader på takkonstruksjonen.



Fuktskjolde på gulvet i område rundt en takhatt.



Det ble foretatt stikkkontroll ut mot raft og her ble det målt forhøyede fuktverdier.



Måling av fukt i fuktskjolde. Her ble det ikke funnet unormal fuktverdi.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Det er sett datostempling i vinduene fra henholdsvis 2014, 2013 og noen vinduer er eldre og har ikke datostempling. Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- De eldste vinduene bærer preg av alder og er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av de mest slitte vinduene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Kondensering på enkelte glass kan medføre fuktskader i treverket, noe som på sikt kan føre til behov for utskifting av vinduer.
- Løpende vedlikehold må påregnes.



Det er tegn til kondensering innvendig på enkelte vinduer.



Værslitt vindu.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i hovedetasjen og underetasjen, begge med elektrisk kodelås. Fra underetasjen er det malte balkongdører i tre, og ut til verandaen i hovedetasjen er det en skyvebalkongdør i malt tre og disse er fra 2013. Fra kontoret er det en eldre terrassedør fra 1975, som er beskrevet under eget punkt.

TG 3 Terrassedør ut fra kontor

Fra kontoret er det en eldre terrassedør fra 1975,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Døren har innvendig slitasje etter fukt og utvendig er det råteskader. Det er foretatt fuktmåling innvendig, uten at dette gav unormale utslag.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Døren bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader, samt for å unngå redusert funksjon og økt risiko for inntrenging av fukt i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Døren er fuktpåvirket innvendig



Døren har råteskade utvendig.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og veranda er helt snødekt og er begrenset inspisert. Eier opplyser om at veranda i plan med hovedetasjen er av betong og rekkverket er av trevirke. I plan med underetasjen er det en terrasse på terrenget og eier opplyser om at terrassebordene ble skiftet til trykimpregnert terrassebord i 2025. Det er også en liten terrasse bak garasjen. Her ble det også skiftet terrassebord i 2025, i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Verandaen i plan med hovedetasjen ligger over innredet boligrom. Ved kjøp av boligen i 2020 ble det opplyst om en lekkasje fra verandaen, og det er synlige skjolder i kjellerstuen. Eier opplyser at det ble utført utvendige tiltak, og at det etter dette ikke har vært observert fukt. Eier har benyttet fuktmåler og fulgt med på forholdene.
- Under befaringen ble det gjennomført overflatesøk i området, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.
- Det ble observert istapper foran verandaen samt råteskadet trevirke, hvor istappene hang fra. Istapper indikerer varmetap fra boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

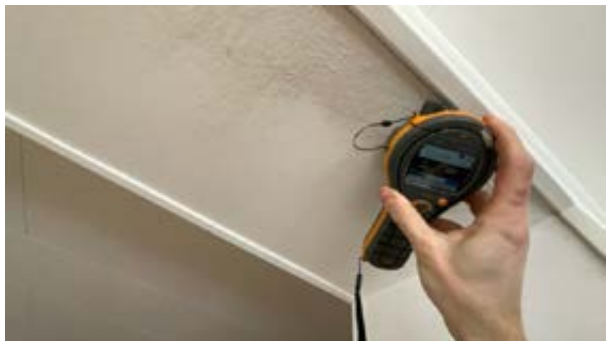
Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å oppgradere tettesjiktet på verandaen over innredet boligrom, samt iverksette tiltak for å redusere varmetap, for å unngå fremtidige lekkasjer og ytterligere fuktskader.
- Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i konstruksjonen, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader og redusere risikoen for omfattende reparasjonsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Istapper og råteskadet trevirke.



Overflatesøk gav ikke utslag på fukt.



Fuktskadet område.

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av betong som er flislagt. Det kan være andre utvendige trapper som er skjult under snøen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Under trappen opp til inngangspartiet i hovedetasjen, er det observert eksponert armeringsjern som er korrodert.
- Det er observert sprekk i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utbedres korrodert armeringsjern og sprekker i fliser for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for ytterligere skader.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne og økt fare for avskalling av betong og fliser.



Sprekk i flis.



Eksponert armeringsjern under trapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Eier opplyser at det ble foretatt en oppussing rundt 2015 i hovedetasjen. I underetasjen er det også pusset opp i 2000. Oppussingen ble utført før nåværende eier kjøpte boligen, så enkelte av årstallene er noe uklare. I 2025 ble det etablert treningsrom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noen slitasjemerker, og enkelte avslutninger er ikke utført helt fagmessig.

Kommentar til andre avvik:

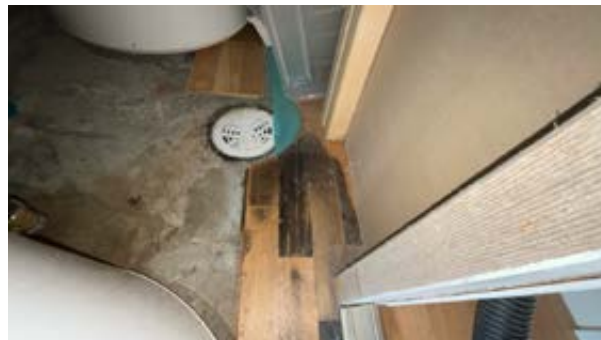
- Det er observert hulrom under fliser i entréen i underetasjen, både ut mot ytterdøren og under flere andre fliser i entréen.
- I kott/bod under trappen, hvor det er plassert to varmtvannsberedere, er det parkett på deler av gulvet. Det er registrert fuktskjolder i parketten, men det er ikke målt unormale fuktverdier her. Eier opplyser om at fuktskjoldene i parkett ved varmtvannstanken slapp ut litt vann pga. for høyt trykk. Defekt trykkreduksjonsventil ble skiftet ut i oktober 2024 av Rør 1 AS.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes utbedring av overflater med slitasjemerker og ikke-fagmessige avslutninger for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
- Hulrom under fliser i entréen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan føre til at fliser løsner over tid og gir økt risiko for skader.
- Fuktskjolder i parkett ved varmtvannsberedere bør følges opp for å avdekke eventuell lekkasje eller fuktproblematikk, selv om det ikke er målt unormale fuktverdier nå. Dette for å unngå fremtidige fuktskader og redusert levetid på gulvet. Se også kommentar under punktet "Varmtvannsbereder" og "Vannledninger".



Fuktskjold i parkett



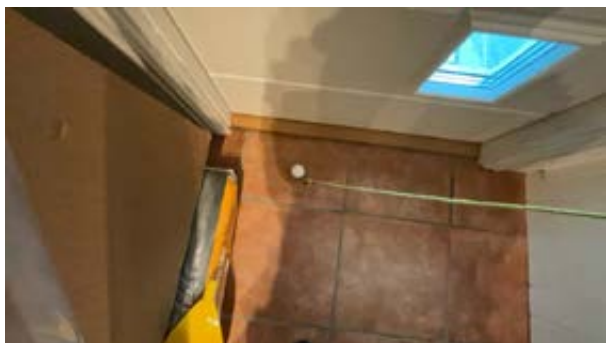
Ikke målt unormale fuktverdier.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskillere av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Byggesøknadstegninger viser at deler av gulvet mot grunn er prosjektert som stubbgulv (isolert trebjelkelag). Det lot seg ikke verifisere under befaringen om det faktisk er etablert stubbgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:



Hulrom under flis i entréen i underetasjen.



Slitasjemerker i gulv.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

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

- På stue i underetasje er det målt 5 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og 25 mm gjennom hele rommet.
- På stue/kjøkken i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke avklart om det er stubbgulv, men dette fremgår av tegning. Stubbgulv regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon er mer utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, kan det likevel foreligge skjulte skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og vurder nærmere undersøkelse, gjerne med bistand fra fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen, spesielt dersom det viser seg å være stubbgulv, da dette er en risikokonstruksjon med økt fare for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

- Skjevheter i gulv bør utbedres dersom de forverres eller medfører praktiske problemer, for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert bokomfort.



Skjevheter i gulvet.



Det er lokale skjevheter i gulv.



Pipe og ildsted

Det er pipe av murstein med platekledd og malte sider. Ildstedet er plassert i stuen i underetasjen og eier opplyser om at dette er fra 2000, men eier er noe usikker på dette.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:
- Ildfast stein har sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ildstedet er plassert ca. 5 cm fra brannmur. Det er ikke lagt frem dokumentasjon på ildstedet som avklarer om ildstedet er plassert riktig i henhold til avstandskrav.

- Det er ikke lokalisert sotluke. Eier opplyser om at sotluke er lokalisert på andre siden av veggen hvor peisen nede står. Under befaringen var denne skjult bak en bokhylle og er ikke inspisert. Brennbare materialer skal ha en avstand på 30 cm fra sotluken.

- Det er krav til at mursteinpipe skal ha 4 av sidene synlige/ ha en overflate slik at evt. sprekker lett oppdages. Det vil si at pipen kan dekkes med murpuss eller tynn papirtapet.

- Ildfast plate under ildsted går ikke tilstrekkelig langt frem på gulvet. Kravet er 30 cm frem for ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på ildstedets plassering for å avklare om avstandskrav til brannmur er oppfylt, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om brannsikkerheten.

- Sotluken må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og det må sikres at brennbare materialer har tilstrekkelig avstand, for å redusere risiko for brannspredning.

- Pipevanger må gjøres synlige eller overflatebehandles i henhold til krav, slik at eventuelle sprekker lett kan oppdages og følges opp, for å unngå skjulte skader og økt brannfare.

- Ildfast plate under ildsted må forlenges slik at den dekker minst 30 cm foran ildstedet, for å hindre at glør eller aske antenner gulvet og dermed redusere brannrisiko.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ildstedet er plassert nærme brannmur.

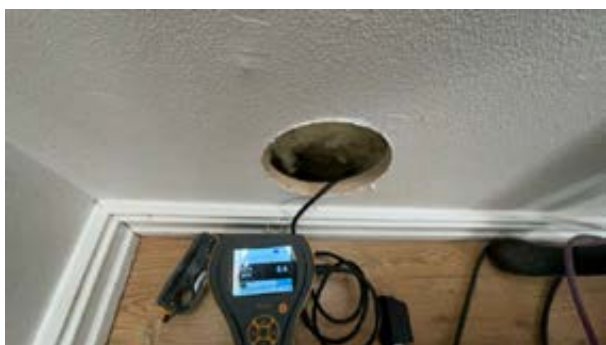
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

Det er foretatt hullboring fra kontoret og det ble målt 8 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%



TG 1 Innvendige trapper

Det er trapp av trevirke med tette opptrinn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører har glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er foretatt stikkkontroll av enkelte dører. Det er observert dørblad som subber mot karm. Dette er observert flere steder, men mest på døren i underetasjen som er mellom gang og entréen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas justering av dører som subber mot karm for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid føre til at dørene blir vanskeligere å åpne og lukke, samt økt risiko for skade på dørblad og karm.



Døren subber mot karm.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Alder på badet i underetasjen er ikke kjent, men det antas at det kan være fra 1990-tallet. Bad av slik alder har tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner som 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.

Rommet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra Entréen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 8,8 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%



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er pusset opp etter byggeår. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, men eier opplyser at oppussingen trolig ble utført tidlig på 2000-tallet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

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



Sprekker i fuger.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 5 mm. Det er tett terskel inn mot dusj, hvor sluken er sluk og gulvet er tilnærmet flatt frem til dusjterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert en sprekk/ en bit av flis som er borte inn mot sluken.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utbedres sprekker og skader i fliser, samt forbedres fallforhold mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre unødvendig belastning på underliggende membran.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt at vann kan bli liggende på gulvet og ikke ledes til sluk.



En bit av flisen er borte.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk, dersom dette eksisterer.
- Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av både membran og sluk for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet rundt funksjon og økt fare for vannskader.



Sluk

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Kommentar til andre avvik:

- Den ene dusjdøren er erstattet med et dusjforheng, som er en provisorisk løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Dusjforhenget fungerer som en midlertidig løsning, men det anbefales å montere en ny dusjdør for å sikre bedre vannavskjerming og redusere risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt fare for vannsprut og fuktbelastning på vegger og gulv, noe som kan føre til skader over tid.
- Det bør monteres en fuktsensor i toalettassen, eventuelt lages drenshull, uten at membranen brytes, for å synliggjøre eventuelle lekkasjer og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom. Dette er ikke best egnet plassering, men våtsonen ligger mot vegg i trapp og det er derfor valgt å foreta hullboring fra soverom. Det ble målt 8 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er av merket IKEA og fra 2015. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er mindre merker og hakk på kjøkkenet, men disse anses å være innenfor normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert en takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-installasjon. Det er en vannfordelerstamme i kottet under trappen, og ett rørskap er plassert i trappen bak toalettet. Dette er besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vannfordelerskapet har avrenning inn til badet. Avrenningen inne på badet ligger høyere enn skapet og det kan resultere i at vannfordelerskapet fyller seg opp før lekkasjevann blir synlig på badet.
- Vannfordelerstammen i kottet ved trappen mangler skap.
- Det er en sluk under trappen, men det er ikke fuksikre overflater i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres et tett vannfordelerskap med avrenning til egnet sted for å hindre oppsamling av lekkasjevann, samt sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige og ikke fører til skjulte fukskader.
- Vannfordelerstammen i kottet bør monteres i et skap for å redusere risikoen for vannskader.
- Fuksikre overflater bør etableres i rommet med sluk under trappen for å forhindre fukskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skjulte vann- og fukskader, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Avløpsrøret fra vannfordelerskapet ser ut til å ligge høyere enn vannfordelerskapet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår). Det er observert ett lufterør på loftet som er av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i stuen i hovedetasje og i stuen i underetasjen. Alder på varmepumpen i underetasjen er ikke kjent. Varmepumpen i hovedetasjen har datostempling på innedelen fra 2015 og utedelen er datostemplet 2016.

TG 2 Varmtvannstank

Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver. Disse er plassert i kottet under trappen og disse er fra 2000 og 2001. Varmtvannstanken fra 2001 er koblet direkte i vegg. Eier opplyser om at det ble skiftet en defekt trykkreduksjonsventil i oktober 2024 av Rør 1 AS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Varmtvannstankene er plassert i ett rom med sluk, men det er delvis parkett på gulvet, og rommet er ikke fuksikkert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres fuksikring av gulvet i rommet hvor varmtvannstankene er plassert, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje.
- Manglende fuksikring kan føre til vannskader på parkett og underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Gulvvarme

Det er varmekabler på begge våtrom. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

Det er ett sikringsskap i gangen i underetasjen og ett sikringsskap i gangen i hovedetasjen. Sikringsskapene har automatsikringer. Eier opplyser om at det er lagt trekkerør, fra stuen i hovedetasjen og ned til kontoret, for føring av nettkabel.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1965 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I den tid eier har eid boligen. Det er ikke kjennskap til hva som er gjort før.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilbøp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Siden det mangler dokumentasjon på anlegget, så anbefaler vi at det foretas en kontroll av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjent om dreneringen er oppgradert etter byggeår, men det er tegn som tilsier at denne er av eldre dato.
Det er observert eternittplater inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert eternittplater inn mot grunnmur. På grunn av den bølgete utformingen tetter disse ikke tilstrekkelig mot grunnmuren.
- Eternittplater kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å oppgradere dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet, og det er tegn til at eksisterende løsning er av eldre dato.
- Eternittplater mot grunnmur bør fjernes og erstattes med egnet fuktsikring, da platene ikke tetter tilstrekkelig og kan inneholde asbest, noe som utgjør en helseisiko ved håndtering og skade.
- Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for skader på bygningsdeler og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er pusset og innvendig er det observert betongstein, så det er derfor grunn til å tro at deler eller hele grunnmur er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert et horisontalriss ved døren som går ut fra kontoret.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Horizontalriss ved døren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt belastning på grunnmuren, som i verste fall kan føre til svekkelse av konstruksjonen og følgeskader på bygget.

TG IU Forstøtningsmurer

Det er forskjellige forstøtningsmurer rundt om på tomten. Disse var snødekt under befaringen. Eier har sendt bilde av disse i etterkant av befaringen, men de er ikke kontrollert av undertegnede under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i en sørhelling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke kjent hvilke utvendige vann- og avløpsrør det er, eller hvor gamle disse er, men ut i fra alder og observasjoner om støpejernsrør er det grunn til å tro at avløpsrør er av støpejern. Ut i fra alder er det trolig vannrør av jern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, samt vurdere utskifting grunnet alder og materialtype.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer, tilstopping eller brudd på ledningene, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

TG IU Oljetank

Det er ikke kjent om det kan være nedgravde oljetanker på tomten.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.
- Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe slitasje, og det må påregnes vedlikeholdsarbeid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1999

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Det er noe slitasje på garasjen, og det må påregnes vedlikeholdsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/199 m²

Enebolig: 2 Entré, Gang, Bad, 4 Soverom, Stue, Trimrom, Kontor, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Kryperom

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 750 000

Konklusjon markedsverdi

6 750 000

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.

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Smedgarden 13 ,6016 ÅLESUND 154 m² 1981 4 sov	04-05-2023	6 590 000	6 450 000		6 450 000	41 883
2 Øvre Klasgarden 25 ,6016 ÅLESUND 167 m² 1961 4 sov	26-09-2024	6 840 000	6 000 000		6 000 000	34 286
3 Slevika 19 ,6016 ÅLESUND 196 m² 1978 5 sov	13-10-2024	8 800 000	8 200 000		8 200 000	33 469
4 Øvre Klasgarden 4 ,6016 ÅLESUND 154 m² 1982 4 sov	19-09-2024	6 175 000	5 800 000		5 800 000	32 955
5 Nedre Klasgarden 18 ,6016 ÅLESUND 195 m² 1965 5 sov	24-06-2020	6 200 000	6 100 000		6 100 000	31 282
6 Øvre Klasgarden 2 ,6016 ÅLESUND 160 m² 1982 3 sov	08-09-2025	4 600 000	4 850 000		4 850 000	30 312
7 Smedgarden 11 ,6016 ÅLESUND 209 m² 1982 5 sov	25-02-2025	4 930 000	4 800 000		4 800 000	20 961

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

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 580 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Bod

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

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 790 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

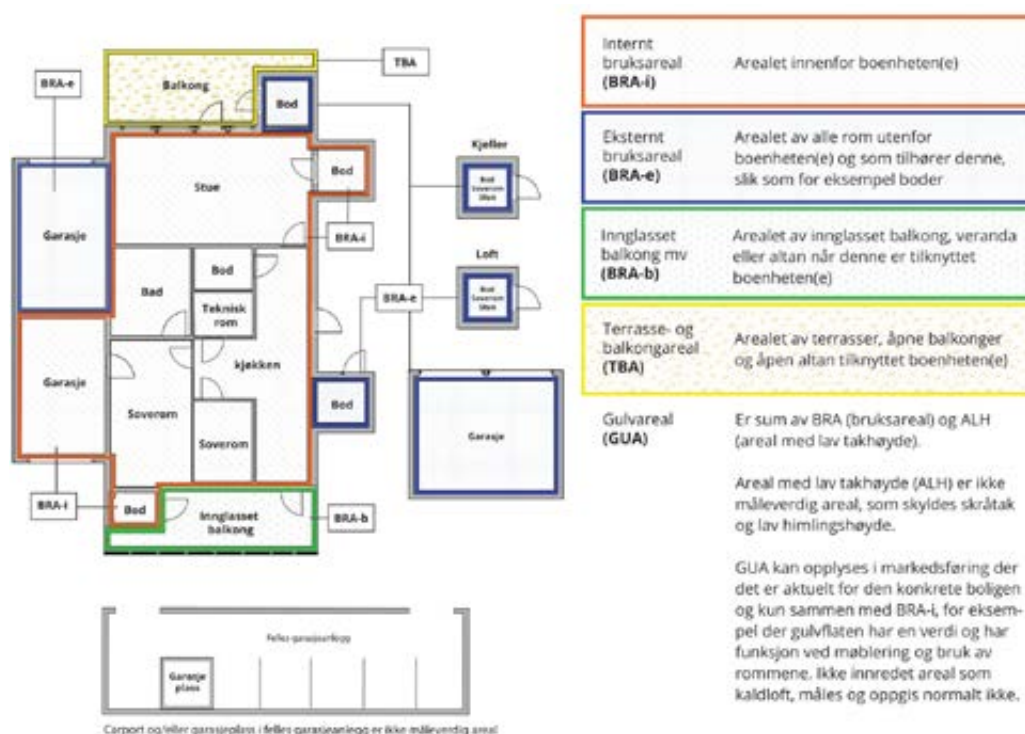
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	104			104	40		104
Hovedetasje	95			95	15		95
Kaldtloft						79	79
SUM	199				55	79	278
SUM BRA	199						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, stue, trimrom, kontor		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom, soverom 2, soverom		
Kaldtloft	Kryperom		

Kommentar

- Kaldtloftet er utfordrende å måle opp nøyaktig på grunn av skrå himling og trang tilkomst. Oppmålt areal er ca.
- Terrasse/ veranda er kun ca. oppmålt. Det er terrasse på terreng som ikke er målt i det hele. Dette er fordi terrasser og veranda var dekket av snø under befaringen.

Det er tatt stikkmåling av romhøyden:

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,29 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,43 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- Det er mottatt flere tegninger fra kommunen. Ett tegningssett fra byggeår, datert 20.05.1964, som viser hele boligen. Det er også mottatt tegninger av underetasjen som viser tilbygg i tilknytning til stuen, datert 10.03.2000, samt bruksendring av enkelte soverom. På tegninger, datert 10.03.2000 ble det også søkt om å fjerne trappen og gjøre boligen om til en tomannsbolig. Trappen ble aldri fjernet og boligen er benyttet som enebolig. Det er i en epostkorrespondanse mellom kunde og kommune, bekreftet av kommunen, at tegninger datert 10.03.2000 ikke gjelder som oppdeling av boenhet, da dette arbeidet aldri ble ferdigstilt. I tråd med mottatt informasjon er det kun hensyntatt planløsning fra tegninger datert 10.03.2000, men i den delen hvor trappen er plassert er tegninger datert 20.05.1964 vektlagt.

- Tegninger datert 20.05.1964, har mindre endringer i planløsninger i hovedetasjen som ikke strider med bruken. I underetasjen viser tegninger datert 10.03.2000 at det er inntegnet en bod i hushjørnet hvor det i dag er bad. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Trappen er beskrevet på tegninger datert 20.05.1964.

- For lovlig bruk må det søkes til kommunen og positivt vedtak og ferdigattest må innvilges.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Ferdigattest skal foreligge som ett dokument som viser at kommunen har formelt avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter 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. Kommunen bekrefter at i vedtaket av 1964 er det ikke angitt krav knyttet til innsendelse av dokumentasjon for brukstillatelse/ferdigstillelse.

- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på endringer som er foretatt ut i fra tegninger datert 10.03.2000.

Annet:

- Det foreligger vedtak om oppføring av forstøtningsmur. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne.

- Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er ikke mottatt dokumenter som viser at boden er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- Det foreligger tegninger, datert 01.07.1998, som stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Det foreligger brukstillatelse på garasjen, datert 11.11.1999, og det er beskrevet at det må søkes om ferdigattest innen 6 måneder. Ferdigattest er ett dokument som viser at kommunen formelt har avsluttet byggesaken. Kommunen skriver følgende i en epost: Arbeid knyttet til garasje og tap av gyldighet for tillatelse for garasje tas til orientering. Vi tar kontakt med avdeling for Geodata for å endre dette i matrikkelen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	47	147		0	857.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Klasgarden 18

Hjemmelshaver

Sundet Haakon Aleksander, Foss May Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i Ytre Hatlane i Ålesund kommune. Området består av eneboliger og turområder.

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

1508 1504237 - Hatlane syd (25.5.1976) - Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling og har gangveier terrasser og beplantning. Garasjen ligger nede langs vegen.

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	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH3428>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0010/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Haakon A. Sundet	May Therese Foss

Gateadresse	
Nedre Klasgarden 18	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6016

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0010/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dryppet fra sikkerhetsventil på den ene varmtvannsberederen, rørlegger monterte ny 3/4 trykkreduksjonsventil. Utført oktober 2024.

Arbeid utført av

Rør 1 AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt i gammel og ny takstrappport, har vært litt vanninntrengning i skjøt mellom tilbygg mot sør (balkong) og selve huset, vises på drager i underetasjen. Vi gjorde en enkel tettejobb i 2020, har ikke kommet mer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se punkt om vanninntrengning.

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

Ikke annet enn det vi fikk opplyst i takstrappport fra 2026. Har ikke opplevd noe som har påvirket oss den tiden vi har bodd her.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av vindskibord mot øst og i overgang ved takstige på boligen.

Arbeid utført av

Vidar Godø 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

Beskrivelse

Ikke annet enn det som foreligger i offentlige dokument fra kommunen. Er i en prosess med å få korrigeret opplysninger med tanke på tidligere arbeider (utført lenge før vi kjøpte).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se punkt ovenfor.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke annet enn det som foreligger i meglerpakken. Støttemur mot sør er oppført på vilkår om ev. riving dersom kommunen skal bygge ut veien (veien er senere nedklassifisert fra kommunal til privat). Kommunal ledning på eiendommen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er registrert i matrikkelen som "Tatt i bruk". Tilbygg m tilhørende arbeider var en såkalt "meldingssak", og det var ikke krav om brukstillatelse/ferdigattest.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Forholder oss til takstrapport.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Therese Foss	35b2e99aecb490a4400d	21.02.2026	Signer authenticated by One time code
	7150c4dd8a6c0a29e654	20:00:44 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Sundet	ecab9a3325c104735392b	04.03.2026	Signer authenticated by One time code
	72b673353029eb48d6e	14:43:17 UTC	

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

Nabolagsprofil

Nedre Klasgarden 18

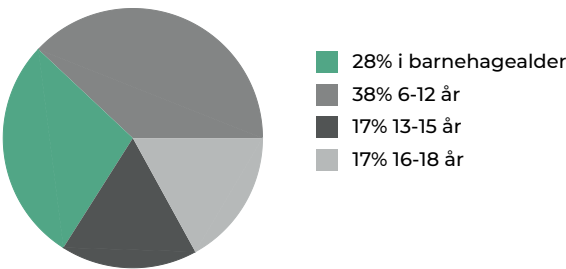
Offentlig transport

🚊 Hatlasvingen	7 min 🚶
Totalt 16 ulike linjer	0.5 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	22 min 🚗

Skoler

Hatlane skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
460 elever, 33 klasser	0.5 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	9 min 🚶
84 elever, 5 klasser	0.7 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	20 min 🚶
125 elever, 9 klasser	1.8 km
Fagerlia videregående skole	7 min 🚗
960 elever, 65 klasser	3.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	9 min 🚗
270 elever, 12 klasser	5.7 km

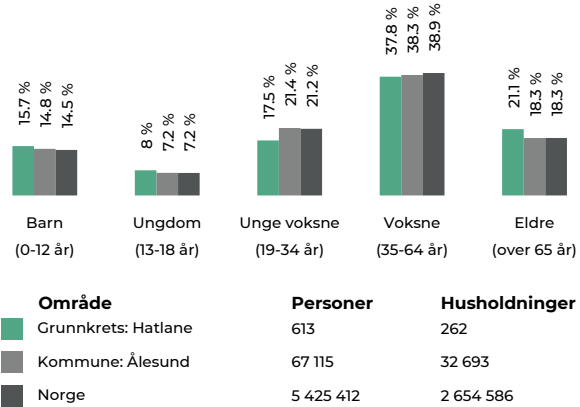
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Ratvikåsen barnehage (2-5 år)	9 min 🚶
28 barn	0.7 km
Ratvika barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
77 barn	1 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år)	5 min 🚗
122 barn	2.5 km

Dagligvare

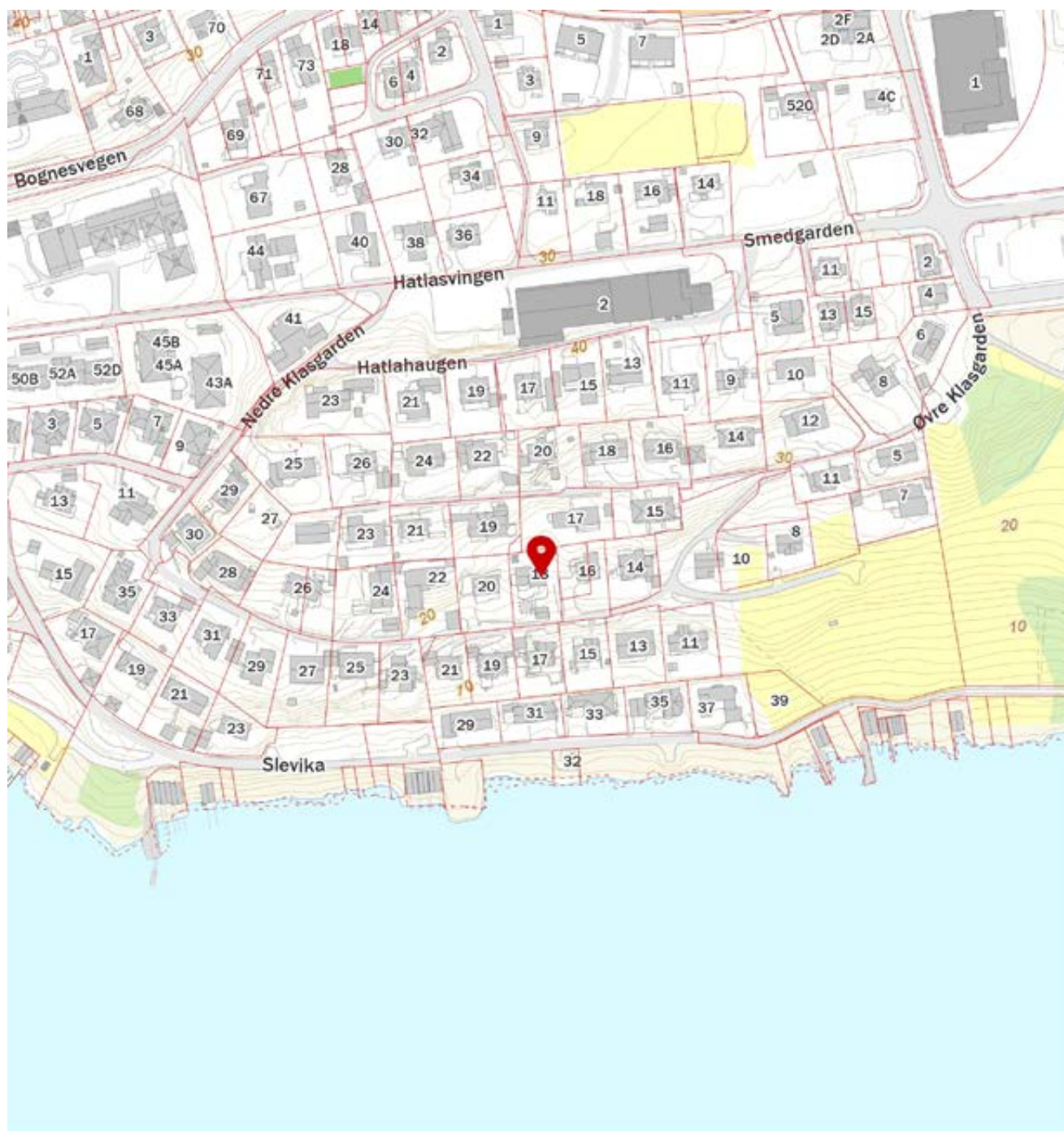
Kiwi Hatlane	6 min 🚶
PostNord	0.5 km
Rema 1000 Gåseid	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km

Sport

🏐 Borgtun grasløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏓 Tennisbanene - balløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚴 Spret365 Lerstad	7 min 🚗
🚴 Spret365 Nørve	7 min 🚗



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



MAY THERESE FOSS
NEDRE KLASGARDEN 18
6016 ÅLESUND

Saksnummer	1032752
Dokumentdato	07.06.2024
Kontrolldato	07.06.2024
Saksbehandler	Lars Marius Andreassen
Gnr/bnr.	47/147
Adresse	Nedre Klasgarden 18
Leilighet	U0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiling av skorstein

Vi gjennomførte feiling av skorsteinen i Nedre Klasgarden 18, 6016 ÅLESUND den 07.06.2024
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

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

Avvik:

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

Anmerkninger:

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

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Lars Marius Andreassen:
Telefon 94 16 40 80
E-post lars.marius.andreassen@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiling med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Lars Marius Andreassen
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 18, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 18, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

MEGLEROPPLYSNINGER

FEING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Feing av pipe/skorstein

Ved feing 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. Feing 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 feing 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 feing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

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

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

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. Feing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slukkeutstyr

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

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

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

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

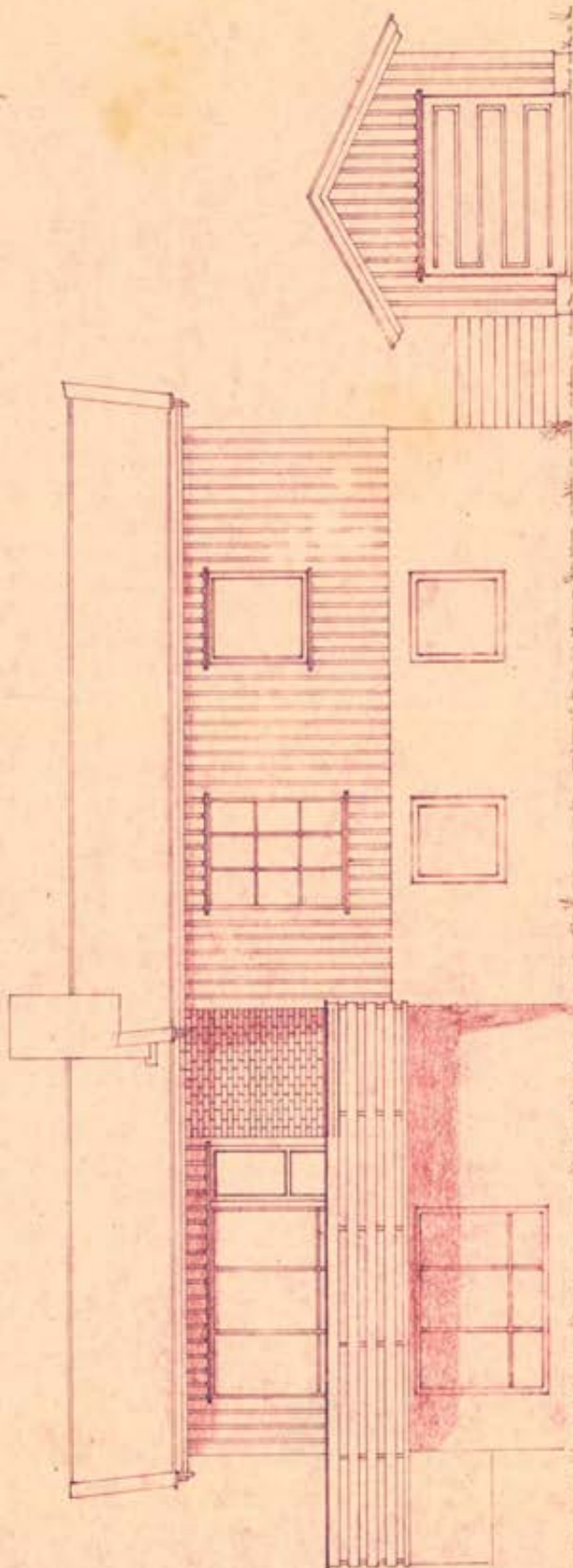
B. b.-råd J nr 250/64

Vedlagt, på de i byggesødmeldelsen
anførte betingelser,

i Borgund bygningrådets møte

4/6 1944. Sak nr. 302/64

vedtatt byggesødmeldelsen
bygningsskjema

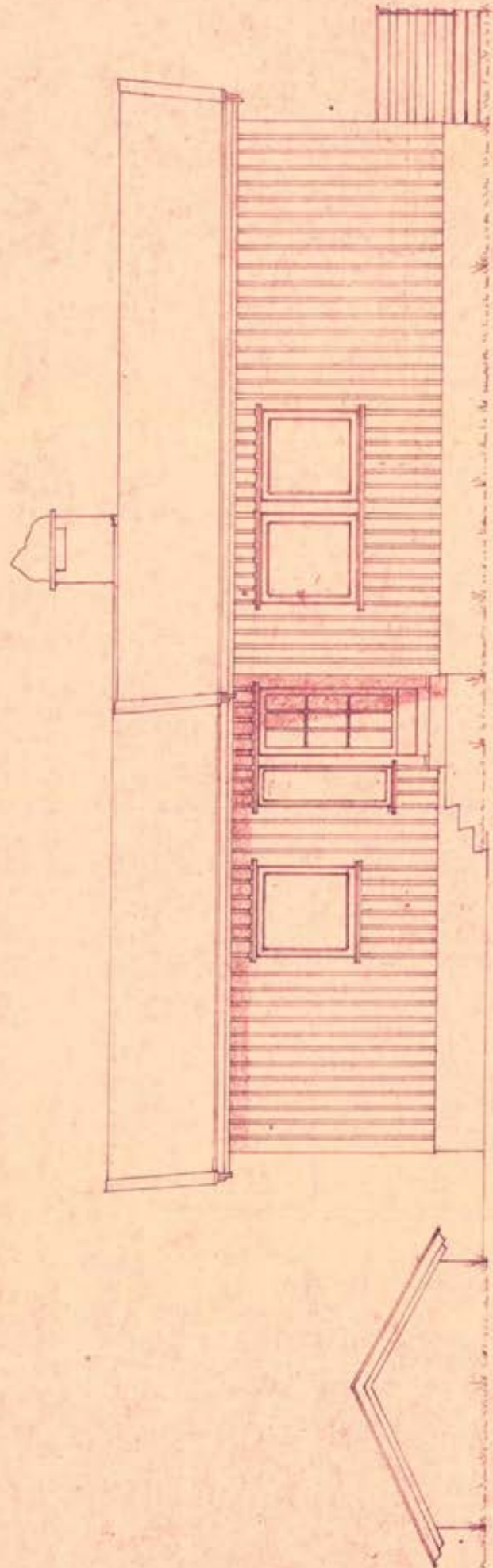


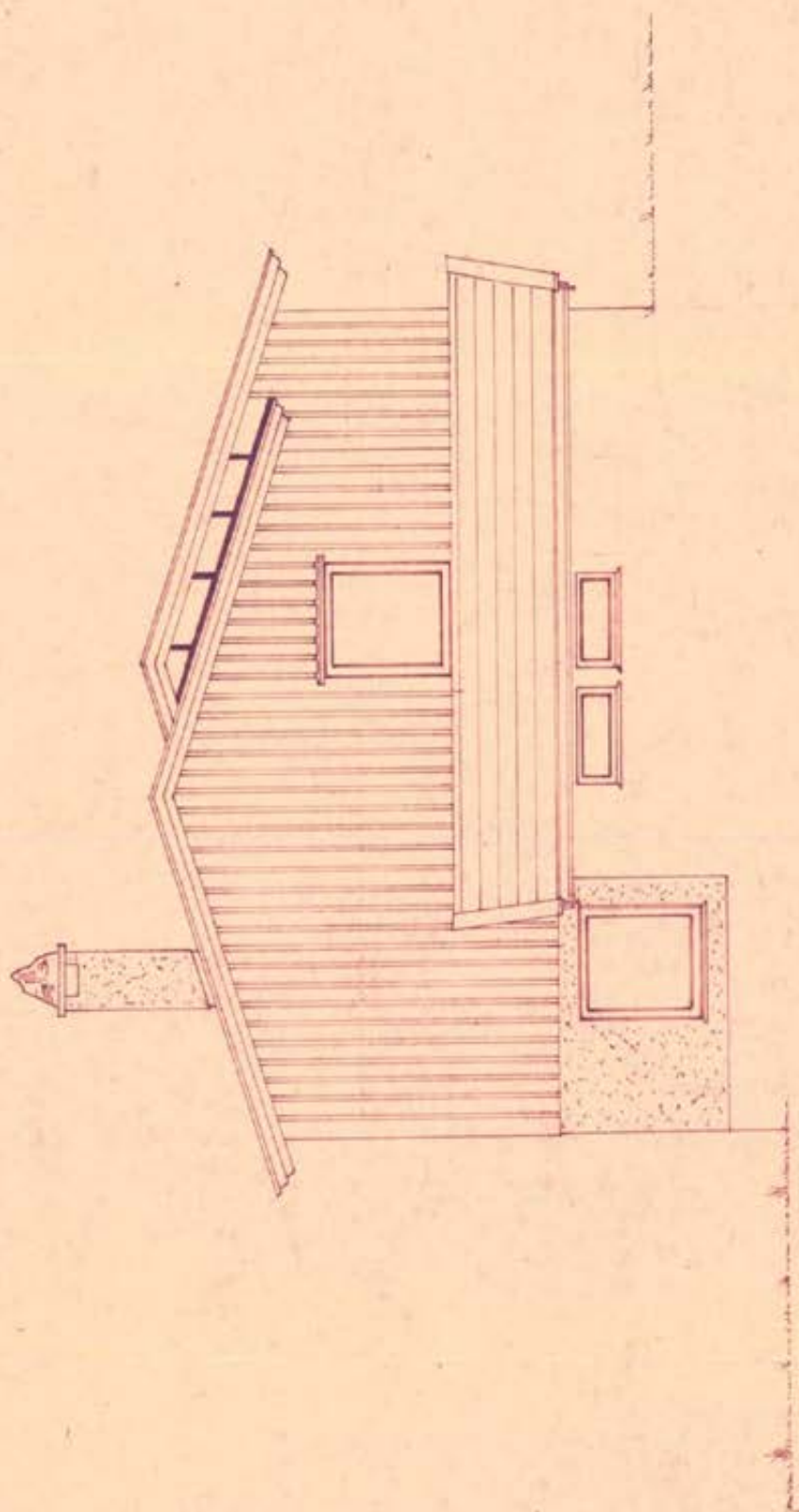
Fasade syd mål 1:50

Bygningsskjema

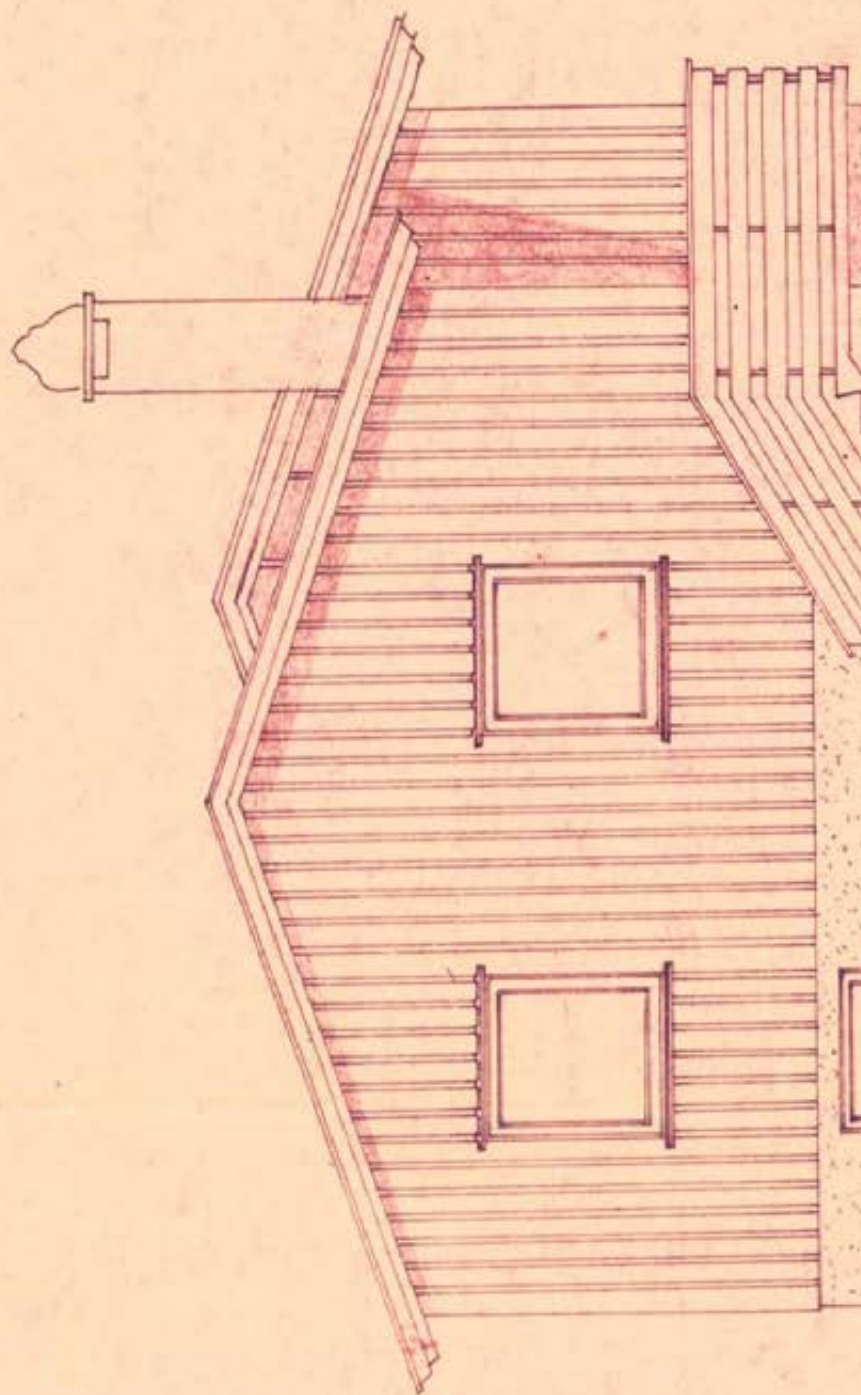
Hallene den 1-64

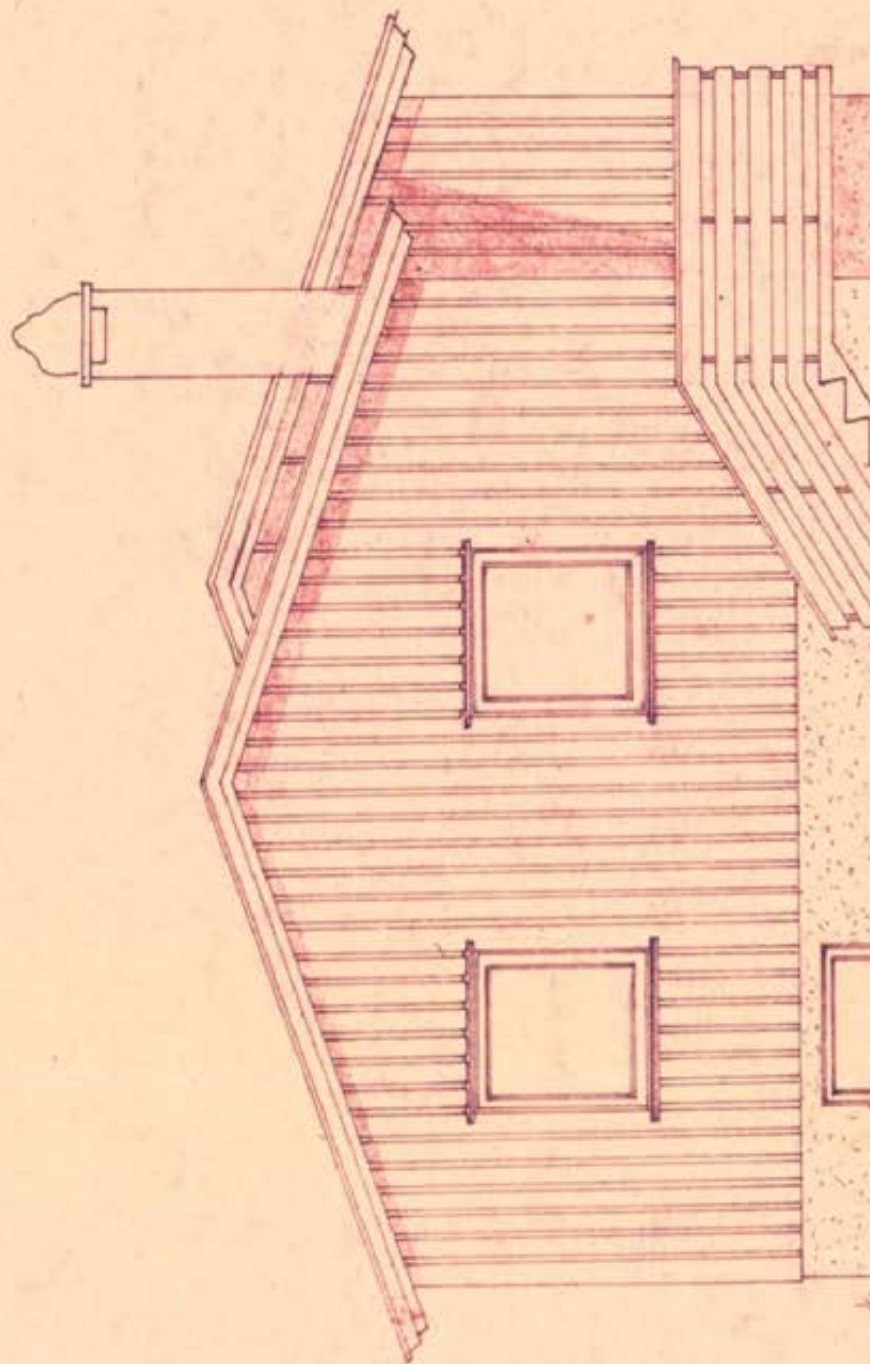
Wood mill 214

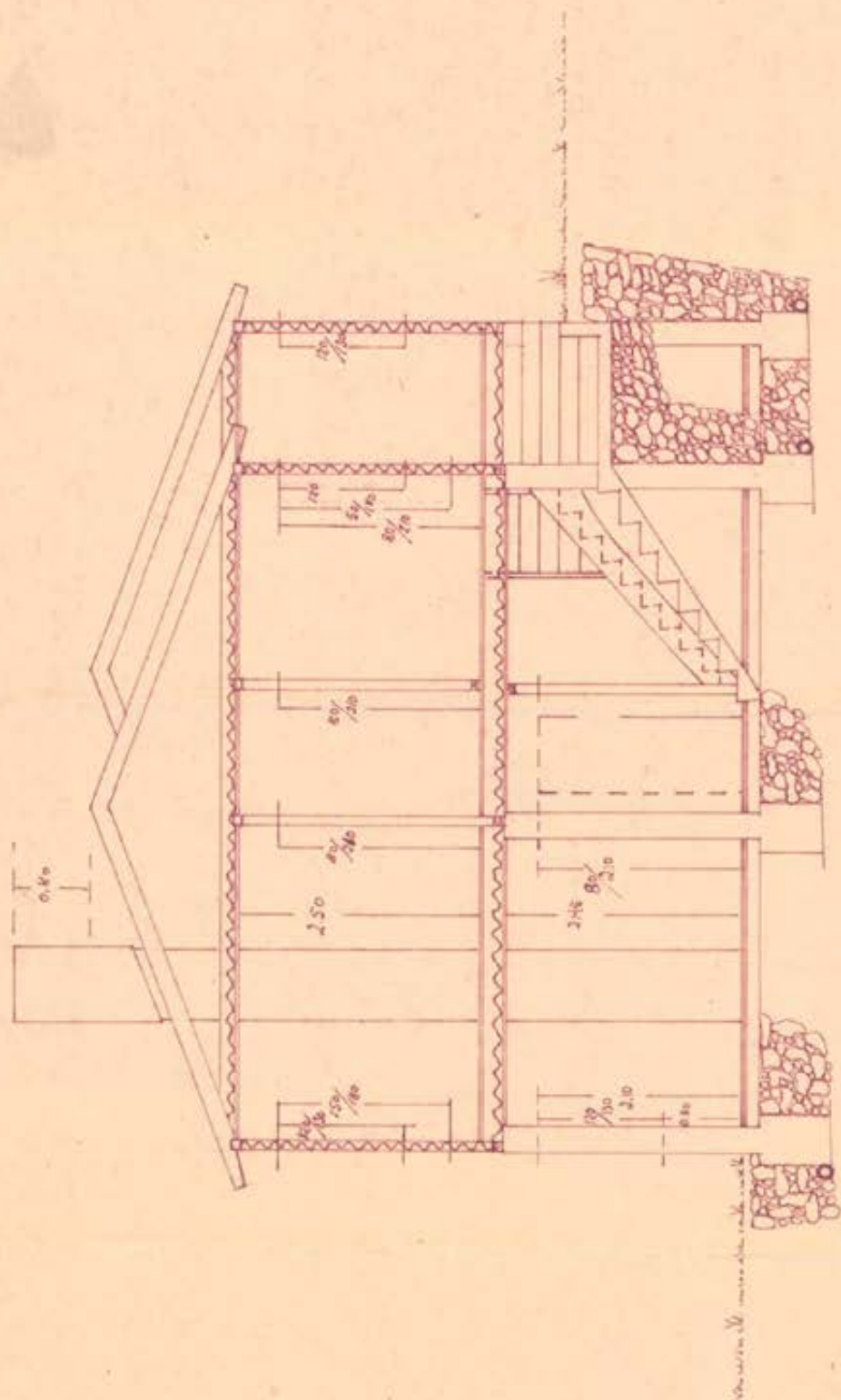


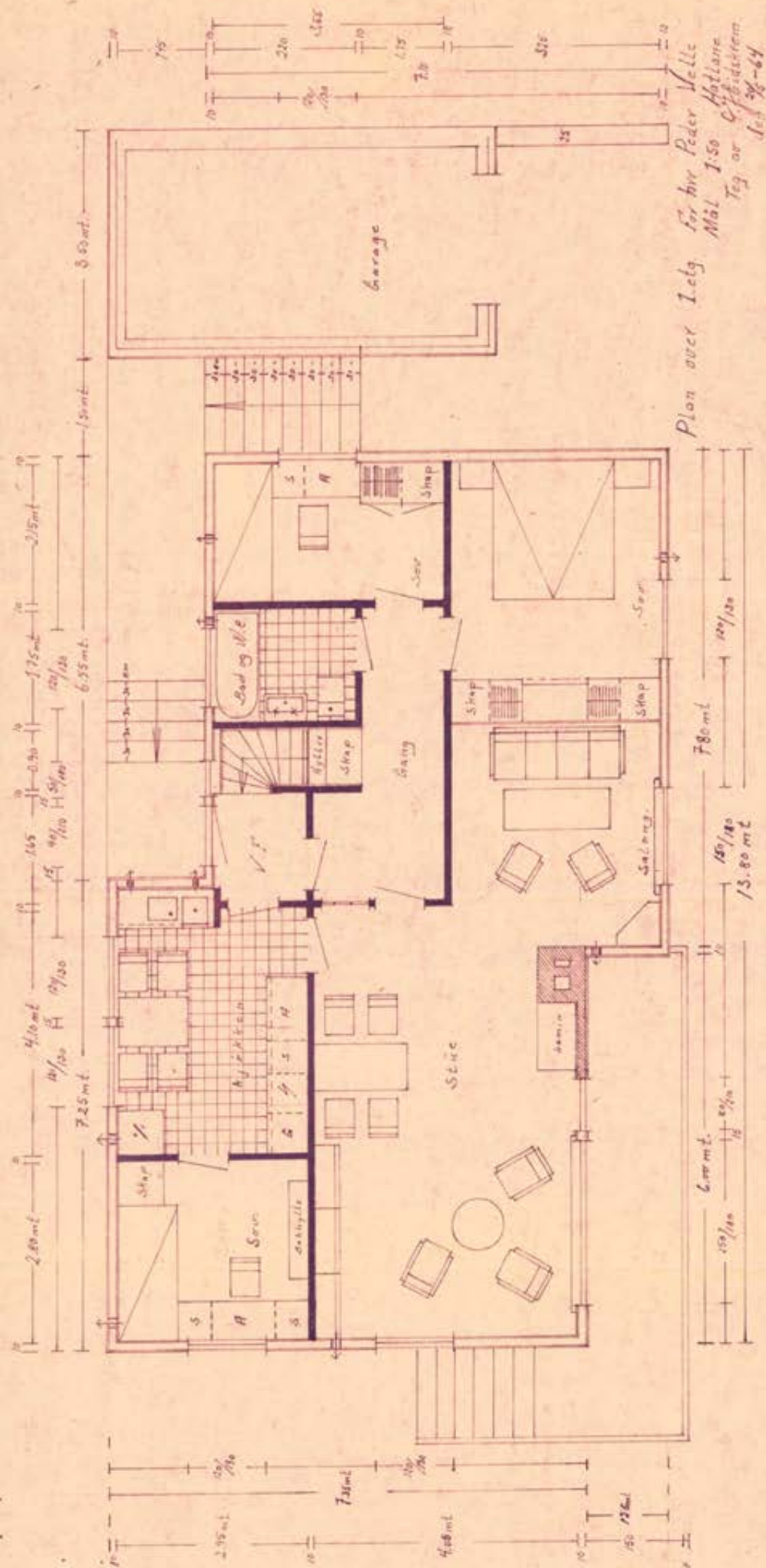


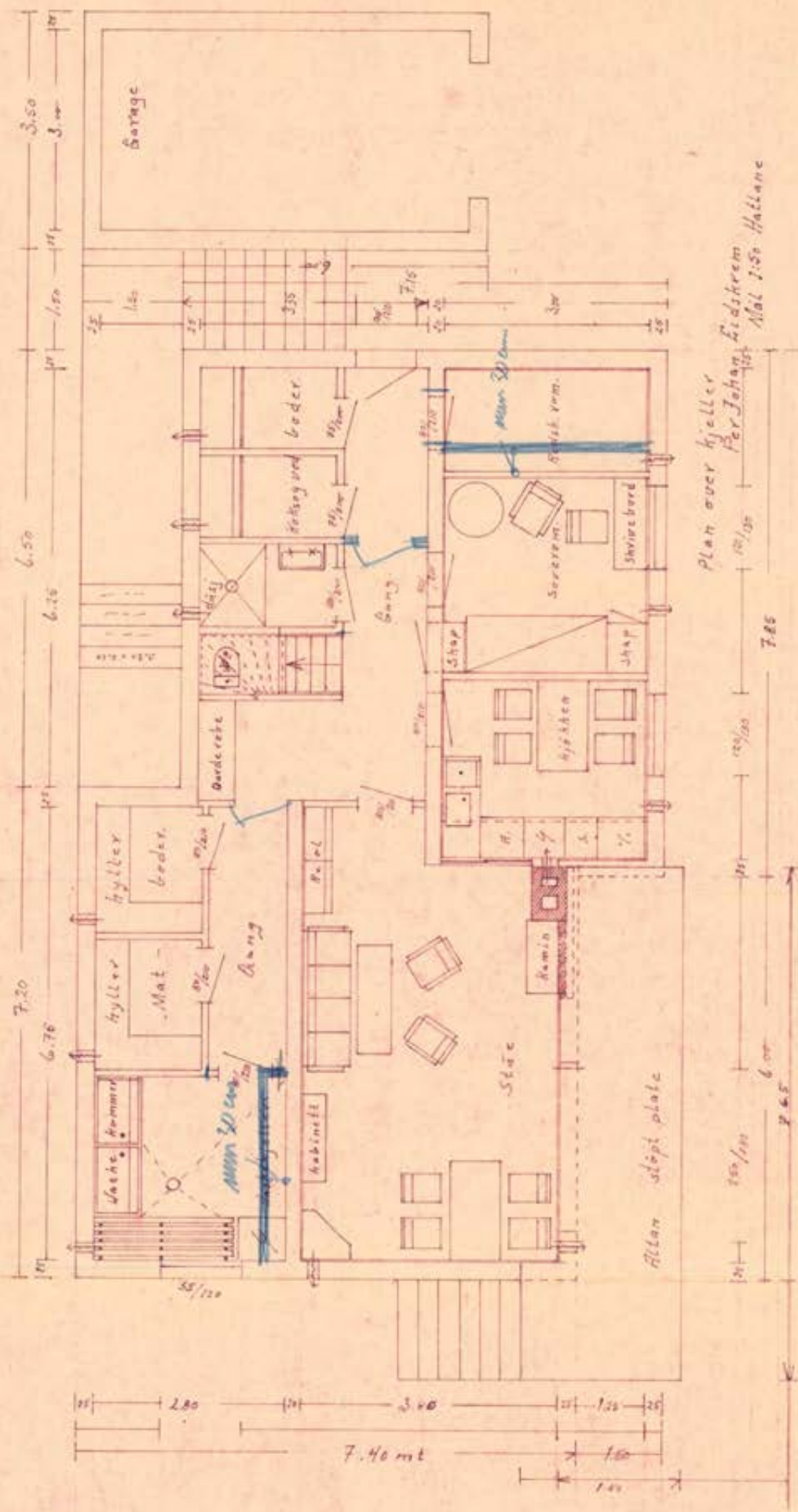
Det



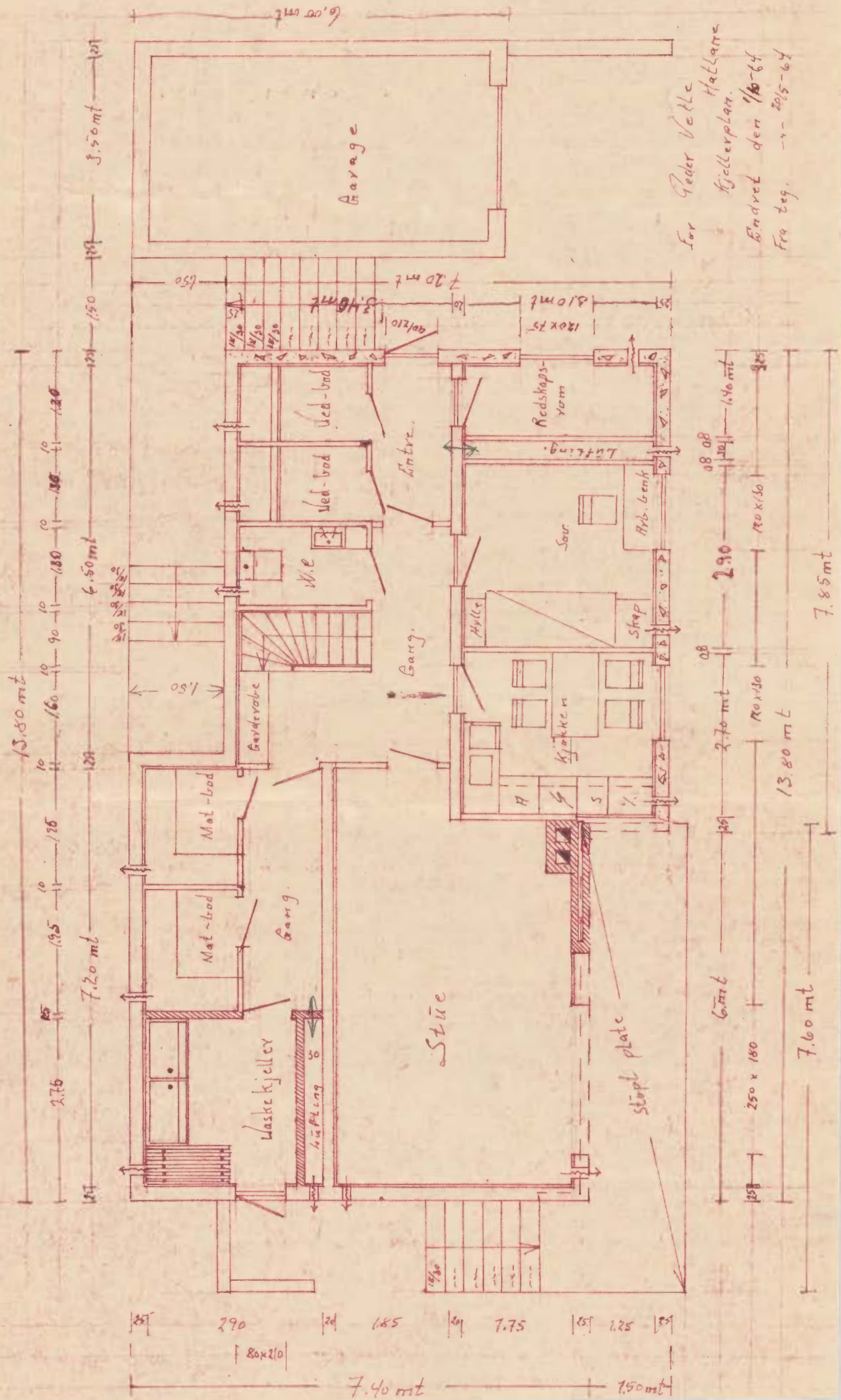




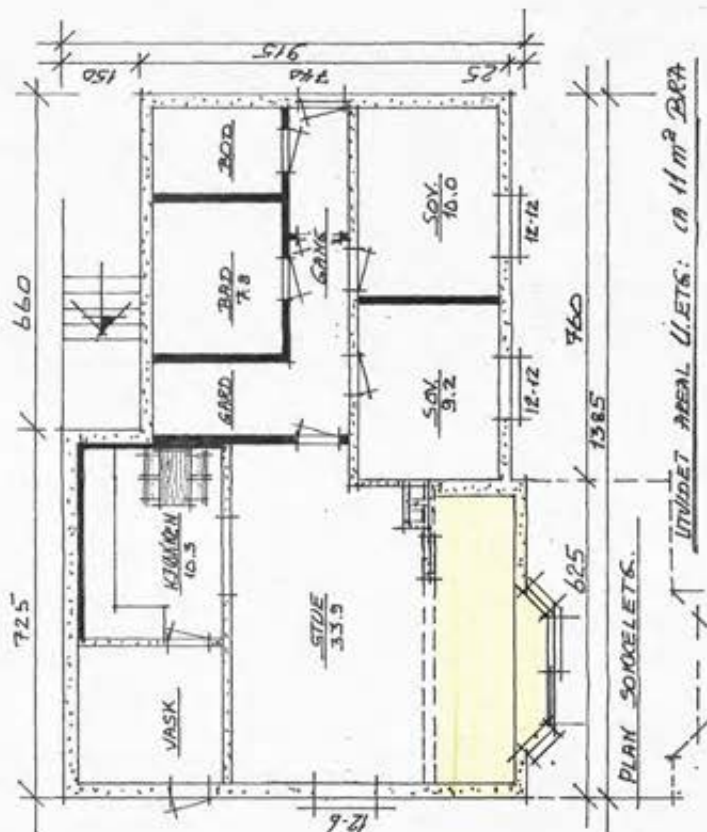
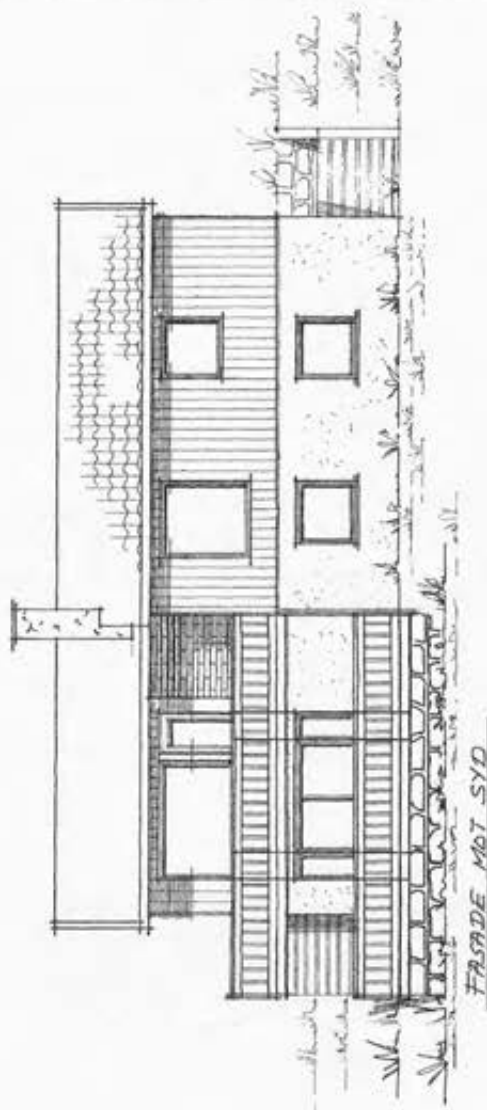




Plan over Høller
 Per Johan Lidskrem
 1881 1882 Høller



For Peder Velle
 Høllene
 Kjellerplan.
 Endret den 1/10-64
 Fra teg. 1-20/5-64



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HØVEDUTVALGET FOR PLANKNER
☐ AV/22. NOVEMBER
☐ SAK NR. DAT. 22.03.09
☐ ØRETT DAT. S.l

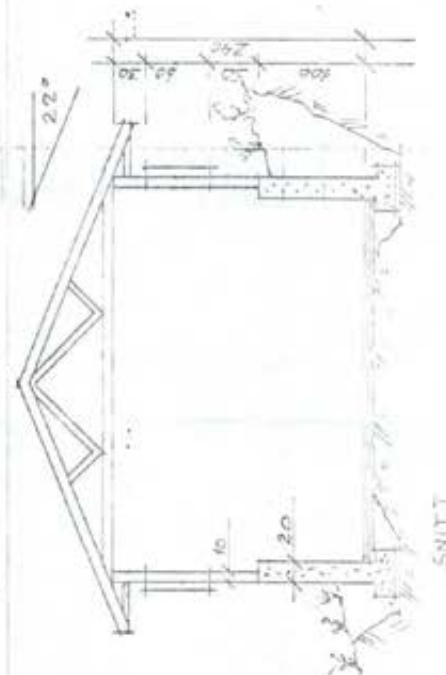
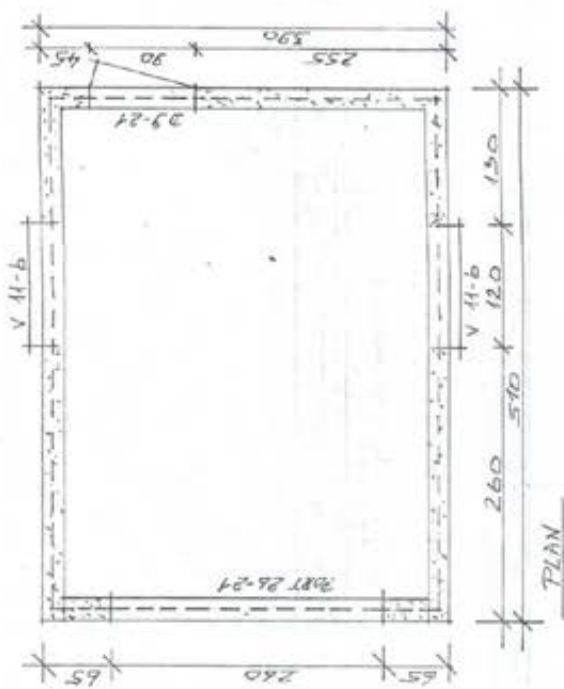
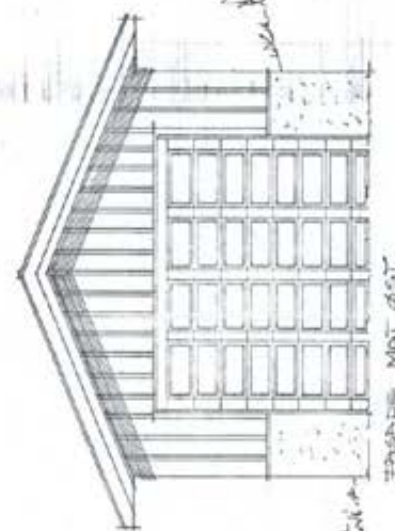
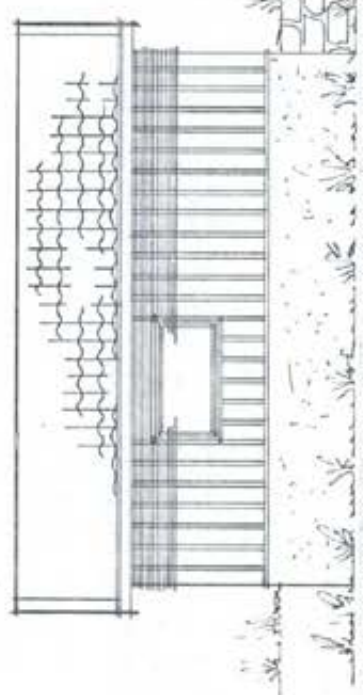
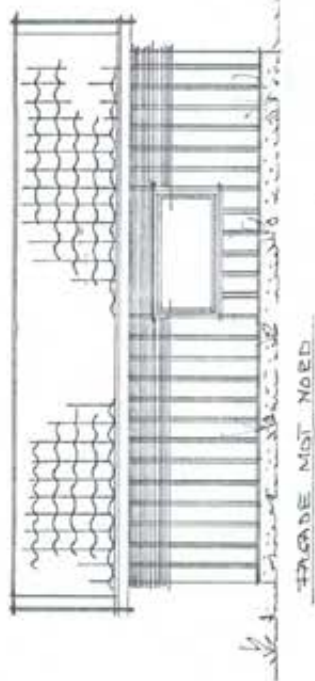
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR 8682 10.03.00
MAPPE NR. _____
ARK. NR. _____

T/L BVSG

VEDULE NR 4

Sale	46.01.00	Kont./Tegnet E HOPE	Gediget	Måneblad 4:100
TILTRAFER:				
PETER VELLE NEDRE KLASGARDEN 1B 6016 ÅLESUND				
Mærkning				

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNIKK SEKTOR
JAN 23696 30.10.97
MAPPE NR. 97224392
ARK.NR. 47/151 L42



ROOKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
X ANDELINGSJEFFEN
X SAK NR. 379/96 DAT 17.98
BREV DAT
Skottevang

DATE 22.10.97
TEK. JE HOPE
NYLANSKJENT
PROF. ÅLESUND
BYGGH. BRG.
TILDER VELLE
NORGE KLASSEARTEN B.
SOLLA. SIESUNTO
MÅL 1:50
TEK. NR. 140-97
X. V. 12.7.20.1995



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Peder Velle
Nedre Klasgarden 18
6016 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70112355

Deres ref:

Vår ref:
ARIH/1999/35778/47/151 970004399

Dato:
11.11.1999

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR 47 BNR. 151 - ADRESSE: NEDRE KLASGARDEN 18
EIER: PEDER VELLE
SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE

Beliggenhet:	Bydel nr. 05	Grunnkrets nr. 0505
Søknad av:	22.10.1997	
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/garasje	
Byggherre:	Peder Velle	
Anmelder:	Einar Hope	
Byggetillatelse:	24.11.1998	
Ansvarshavende:	Øivind Hegge	
Igangsettingstillatelse:	30.12.1998	

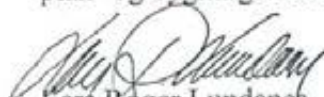
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for garasje.

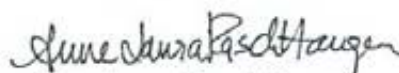
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Drenering/rist som hindrer overvann i å renne inn i garasjen i front må opparbeides
2. Garasjeport innsettes

Dette arbeidet må være utført innen: pkt. 1 innen 1 mnd., pkt. 2 innen 6 mnd.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Røger Lundanes
seksjonsleder


Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: berørte parter



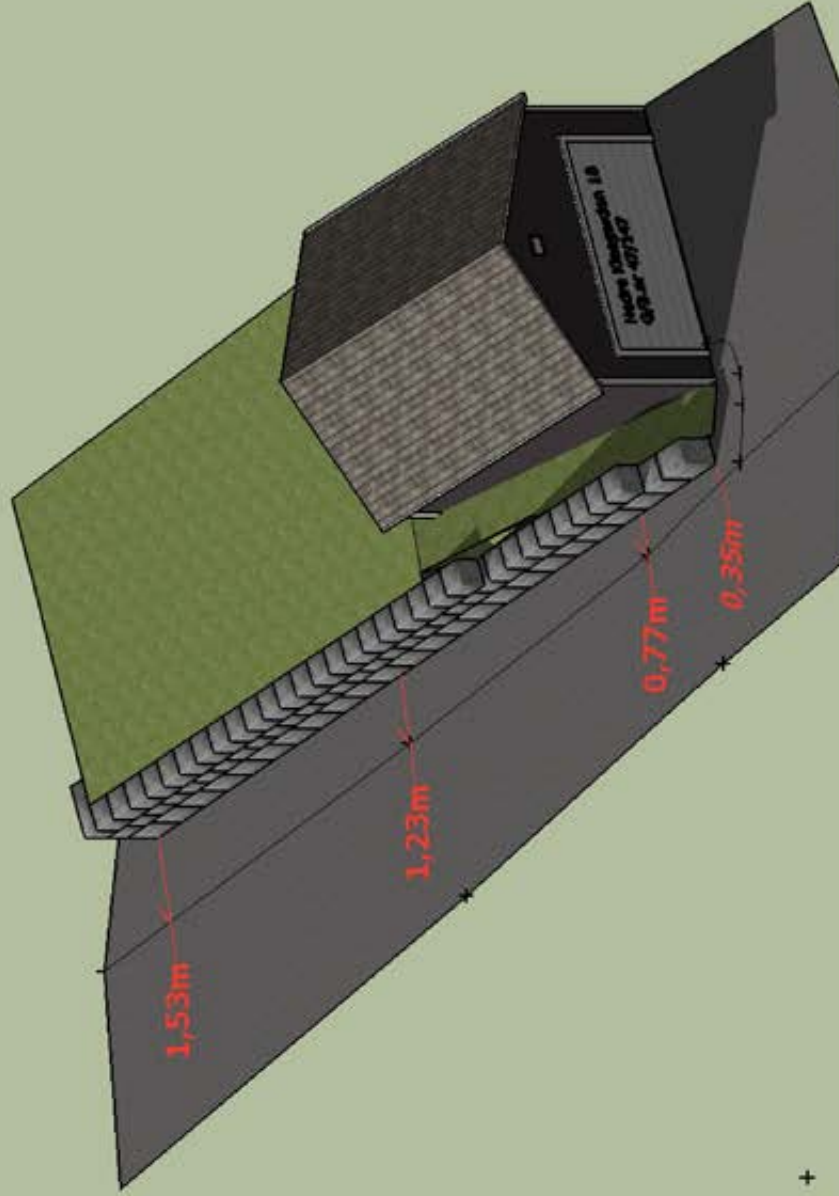
Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentraltbord:
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

Nedre Klagsgården 18
G/B. nr 47/147



+



SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 47 bnr. 147 - Vedtak for forstøtningsmur - Øyvind Hegge - Nedre Klasgarden 18

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i>	ArkivsakID:	15/2776	<i>Avgjøres av:</i>
Cecilie Solli	JournalID:	2015026750	
Tlf: 70 16 26 22	Arkiv:	GBR - 47/147	
<i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no			

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 320/15	Dato: 24.04.2015
---------------------------	------------------

Vedtak:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 oppfylles godkjennes søknad om tillatelse datert 17.03.2015. Det gis midlertidig dispensasjon til plassering av mur i regulert veg. Muren må fjernes dersom regulert veg kommer til utførelse.

1 Tinglyst erklæring vedrørende fjerning av mur ved opparbeidelse av regulert veg må foreligge.

Når vilkår nr. 1 er oppfylt vil igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker.

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 § 21-9.

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

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0505
Adresse:	Gnr. 47	Bnr. 147
Søknad av:	17.03.2015, komplettert 23.04.2015	
Tiltakets art:	Oppføring av mur i regulert vegformål	
Tiltakshaver:	Øyvind Hegge	

For området gjelder reguleringsplan for Hatlane syd med bestemmelser, stadfestet den, samt arealdel av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret den 21.02.2008.

Vurderinger:

Tiltaket oppfyller kravene i pbl § 20-1, men er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå som ansvarlig søker og koordinere tiltaket. Tiltaket er en mur med høyde fra 0,6m til 1,7m, og har en lengde på 15m. Rano Anlegg AS er ansvarlig prosjekterende og Blindheim Maskin & transport AS er ansvarlig utførende. Søknad om ansvarsretter godkjennes som omsøkt.

Tiltaket er omsøkt oppført i regulert vegformål. Vegen er ikke utbygd som regulert for dette området. Det er søkt om dispensasjon for dette og begrunnet med eksisterende situasjon for området. Bygningsmyndigheten vurderer sannsynligheten for at vegen skal bygges etter reguleringsplanen som relativ liten på kort sikt. Natursteinsmur er om nødvendig enkel å fjerne, og vil således ikke være til venstlig hinder for å gjennomføre planen når det måtte bli aktuelt. Vi finner derfor å kunne gi midlertidig dispensasjon for plassering som omsøkt. En utbygging av veg i regulert formål vil kreve fjerning av omsøkt mur. Vi kan gi midlertidig dispensasjon mot at det tinglyses erklæring på eiendommen om fjerning av muren dersom veg skal utbygges i hht reguleringsplanen.

Dersom det er usikkert om det ligger ledninger i området, må dette avklares før iverksetting.

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

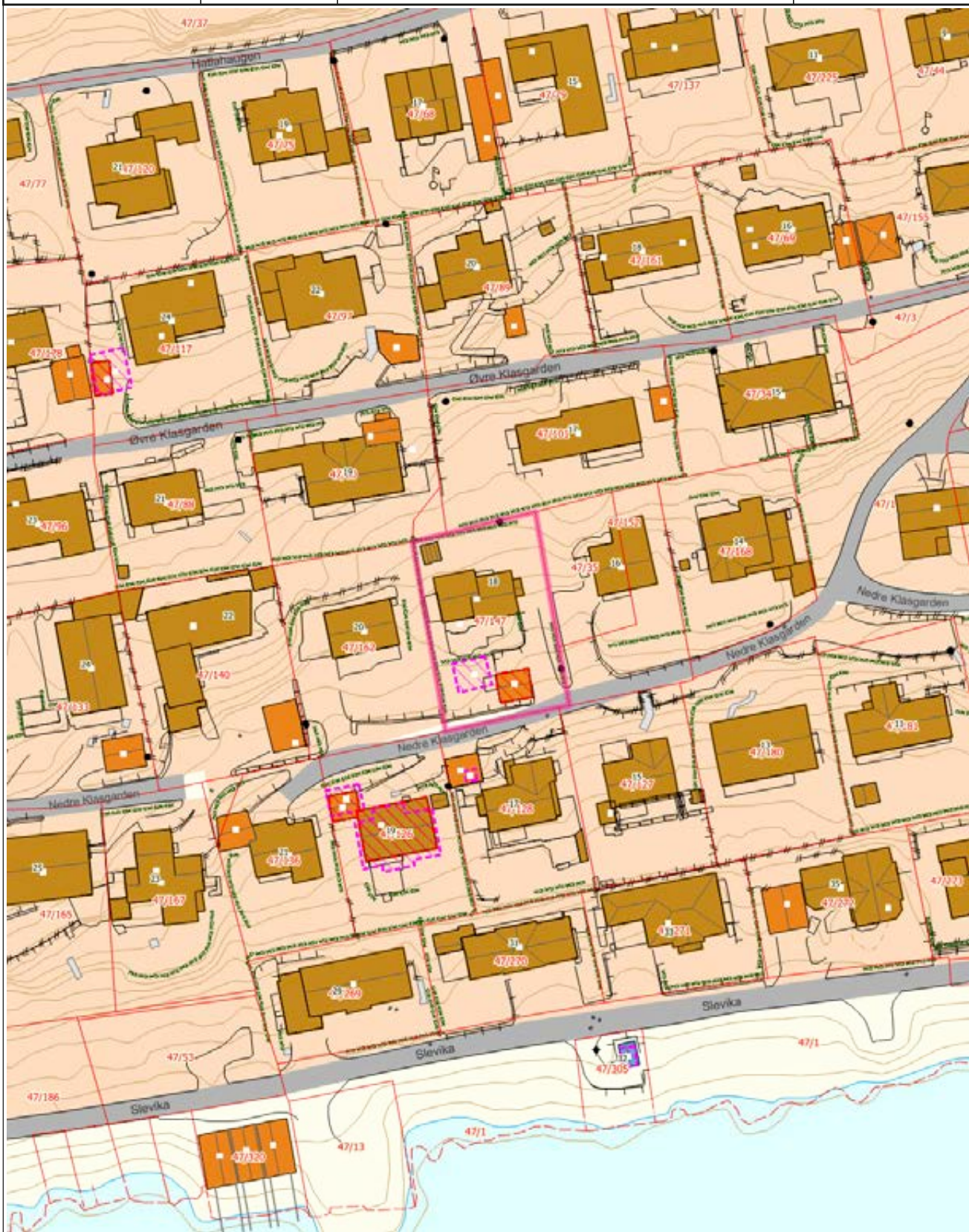
Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 147 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedre Klasgarden 18
6016 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Slipp
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Hydrant
○ Kumlokk	 Veg	 Trapp
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
 Kystkontur	 Bebyggd 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: 47 Bnr: 147 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedre Klasgarden 18
6016 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygg godkjent revet
	Byggetiltak Ca. angivelse		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Grensepunkt		Grenselinje nøyaktig måling		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		Kumlokk		Veg
	Trapp		Høydekurve 1m Ålesund		Eiendomsteig

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

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 147 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedre Klasgarden 18
6016 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Slipp	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kystkontur	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Veg	 Trapp	 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

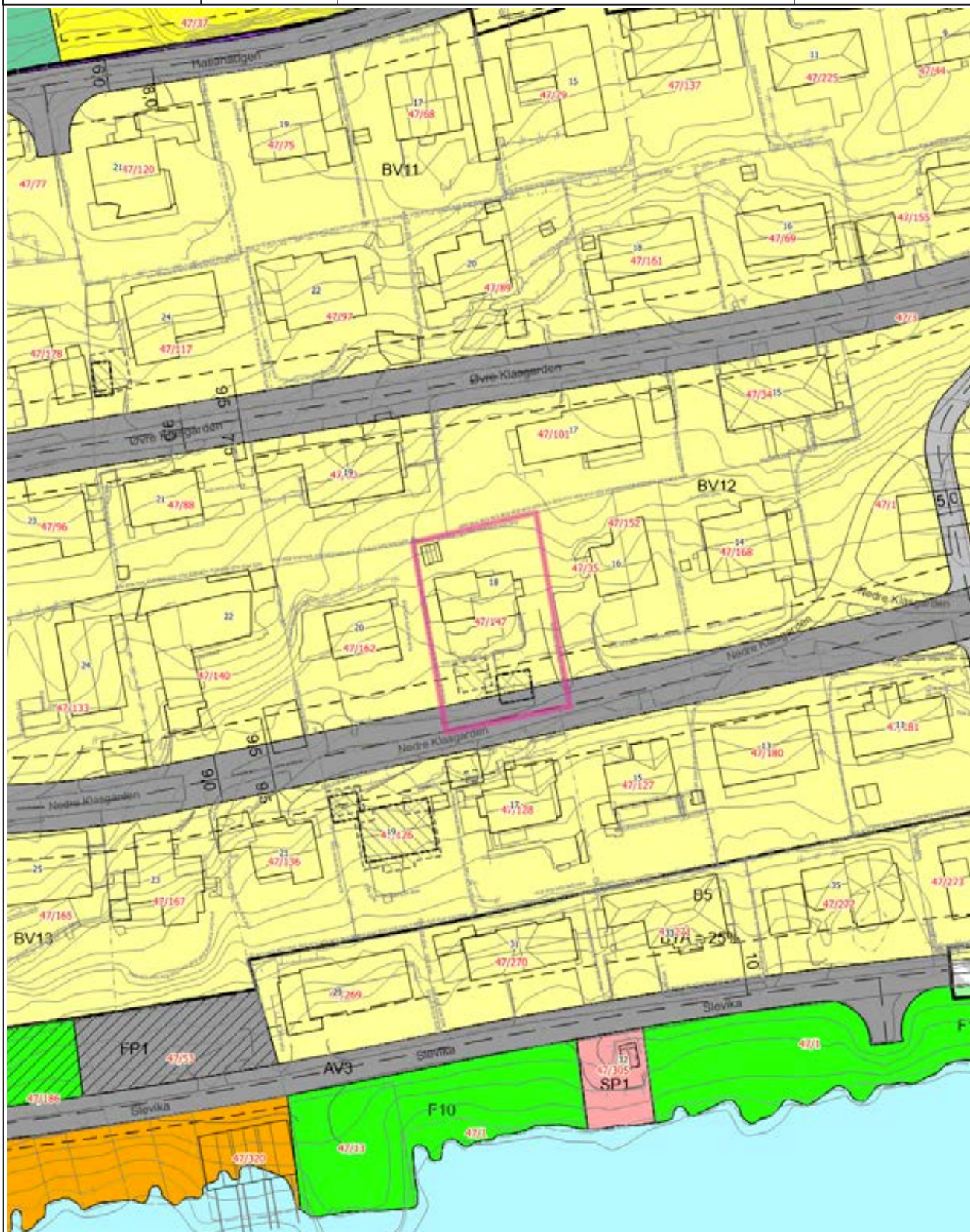
Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 147 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedre Klasgarden 18
6016 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	Eiendomsgrense fiktiv		VeggFrittstående		Hekk
	MurFrittstående		MurLoddrett		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Slipp
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekan		VegAnnenAvgrensning
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forsenkningskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund
	Kystkontur		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	Bygg godkjent revet		RpGrense		RpFormålgrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		Frittliggende småhusbebyggelse		Industri
	Fritidsbebyggelse		Kjøreveg		Gangveg
	Offentlig friområde		Friområde i sjø og vassdrag		Vann- og avløpsanlegg
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Lekeplass		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
	Friområde		RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag		Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

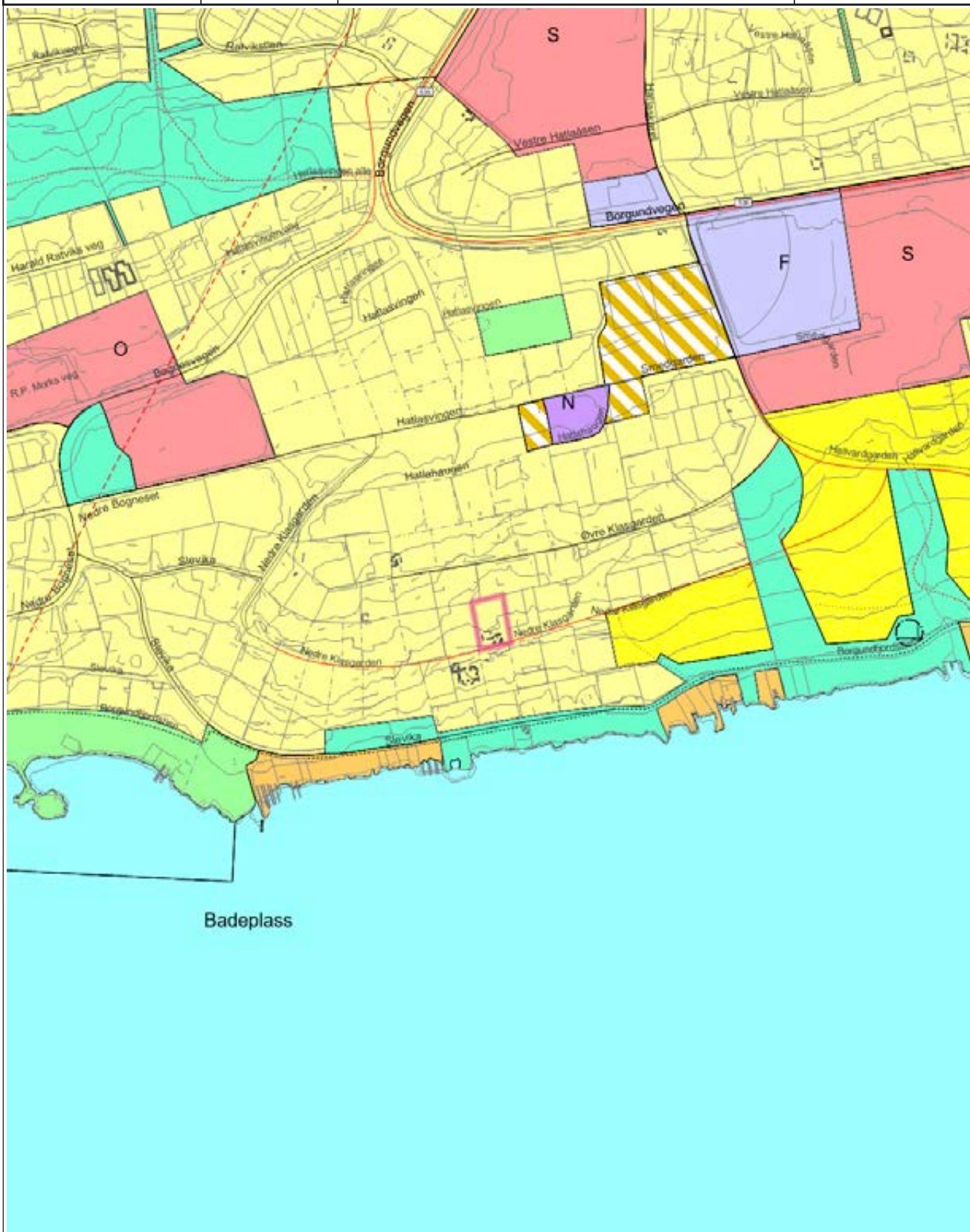
Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 147 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedre Klasgarden 18
6016 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

47

147

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)

Temadata - Tettsted

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Plan - Fortetningsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

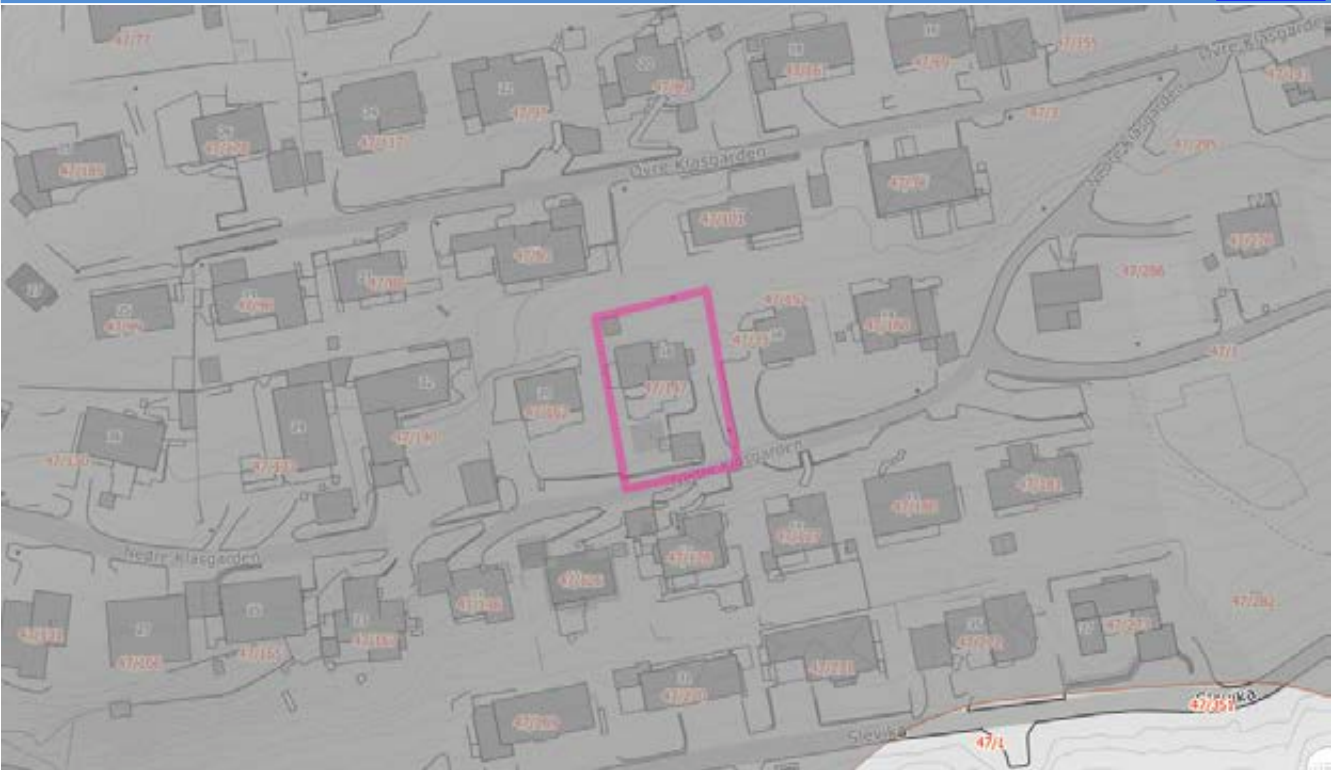
Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Natur - Vassdrag

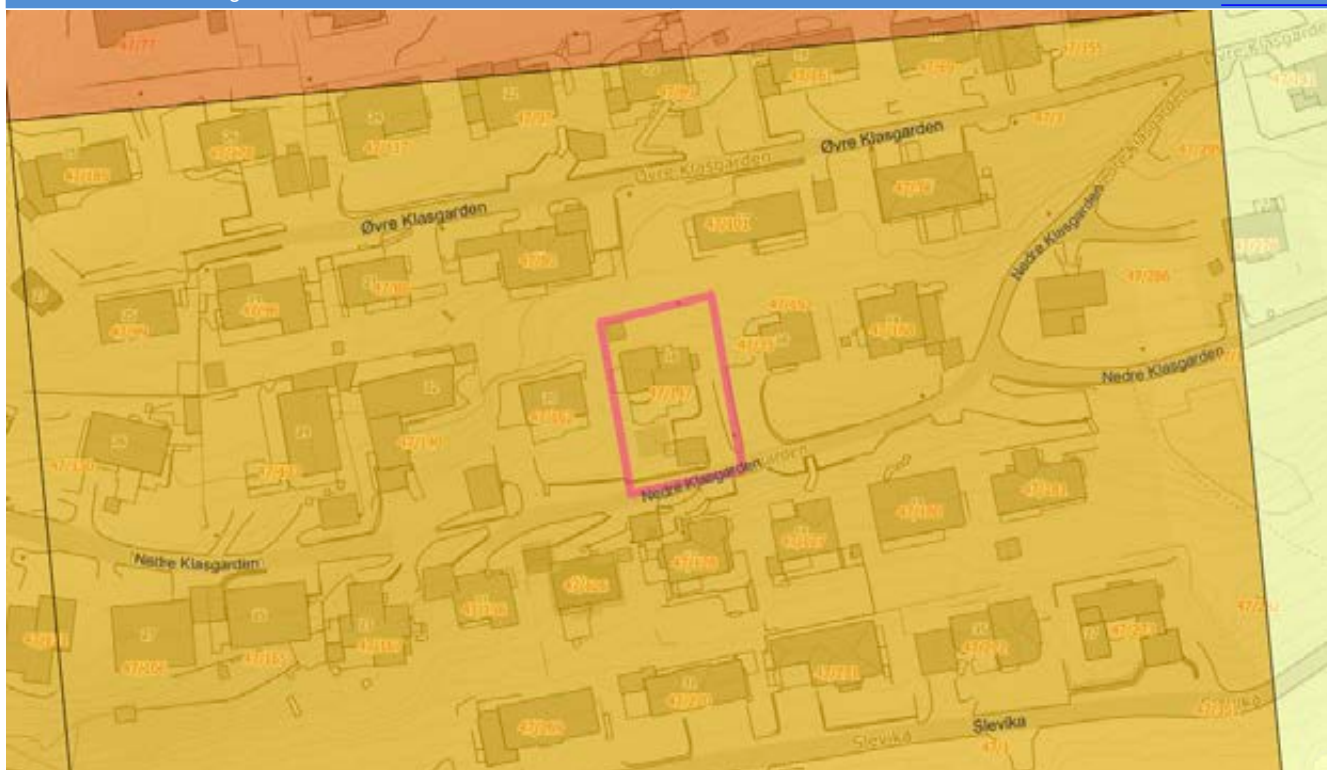
Temadata - Plan

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet



 Tettsted

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		857.71m ²

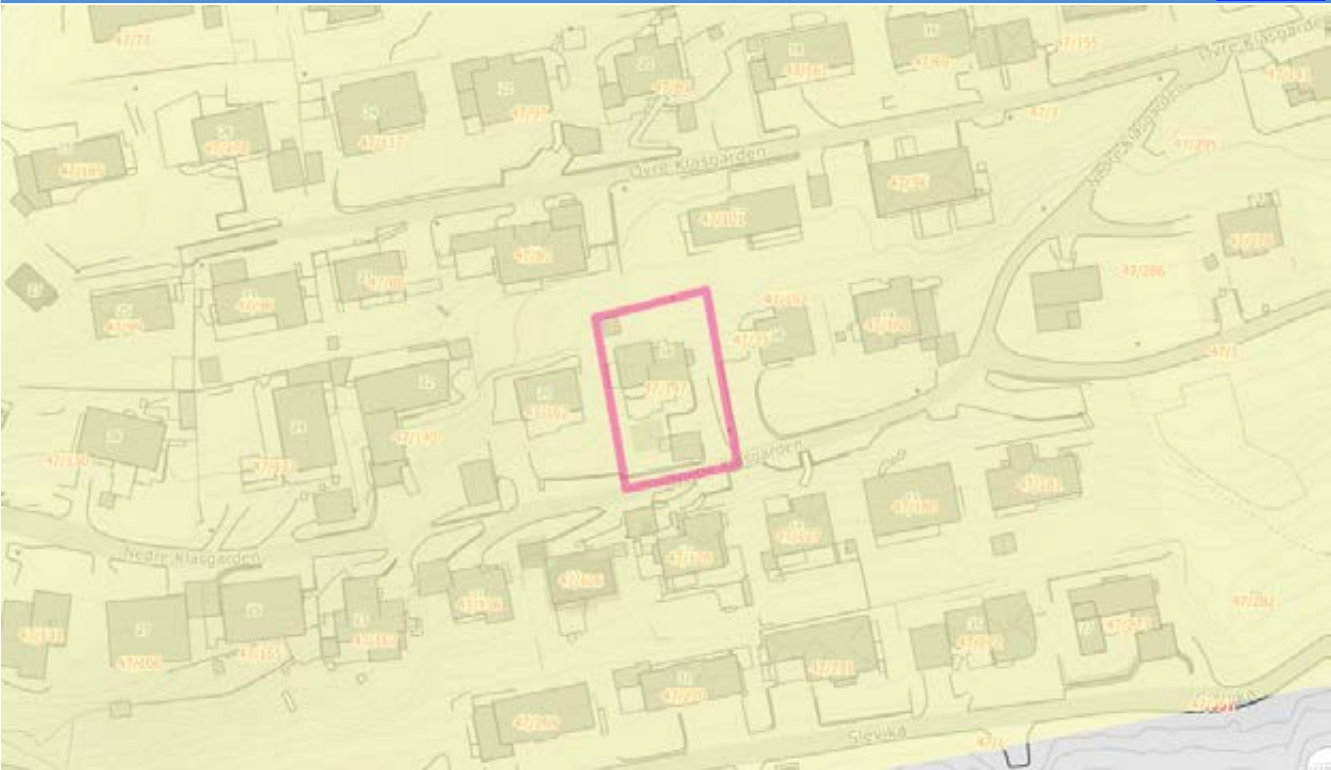


 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)
---	---	--

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	1	x		857.71m ²

Tema uten treff:

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		857.71m ²

Tema uten treff:

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



Løsmasser - Tykk morene



Løsmasser - Tynn morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		857.71m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Forvittringsmateriale

Løsmasser - Skredmateriale

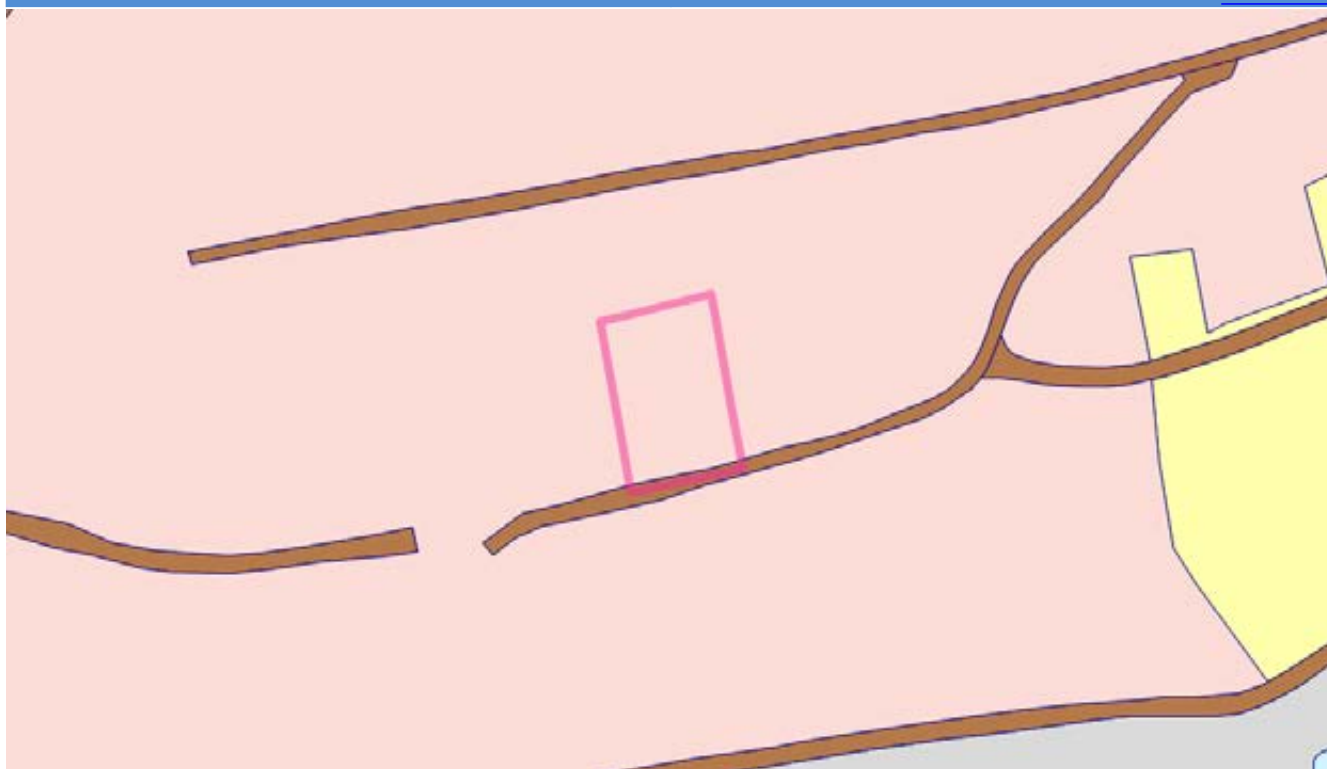
Løsmasser - Steinbreavsetning

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)



 Bebygd	 Samferdsel	 Innmarksbeite
 Åpen fastmark	 Vann	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		822.29m ²
Samferdsel	1	x		35.42m ²

Tema uten treff:

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



 Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		857.71m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	2	x		857.71m 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		



 100 metersbelte langs sjøen

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		658.03m ²

Tema uten treff:

Markagrensen



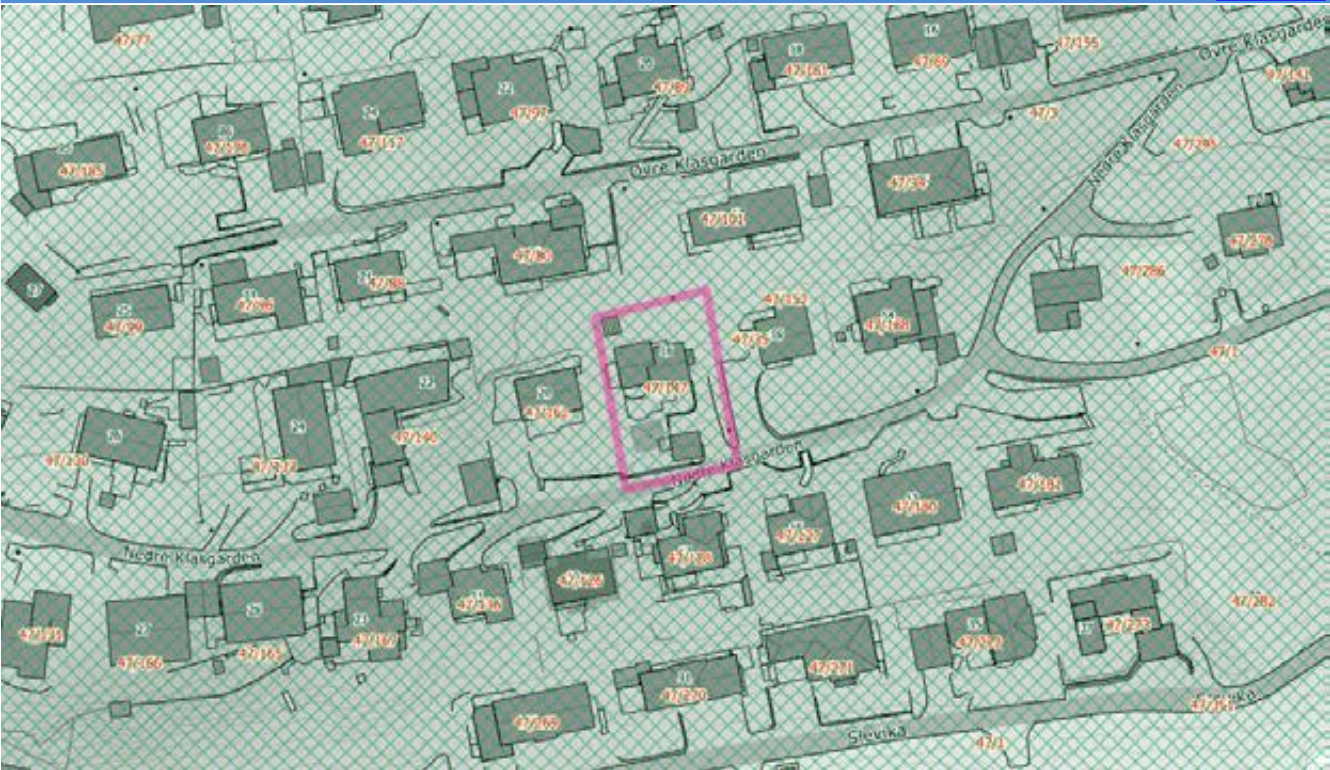
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		670.25m ²
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Bydels-/nærsenter

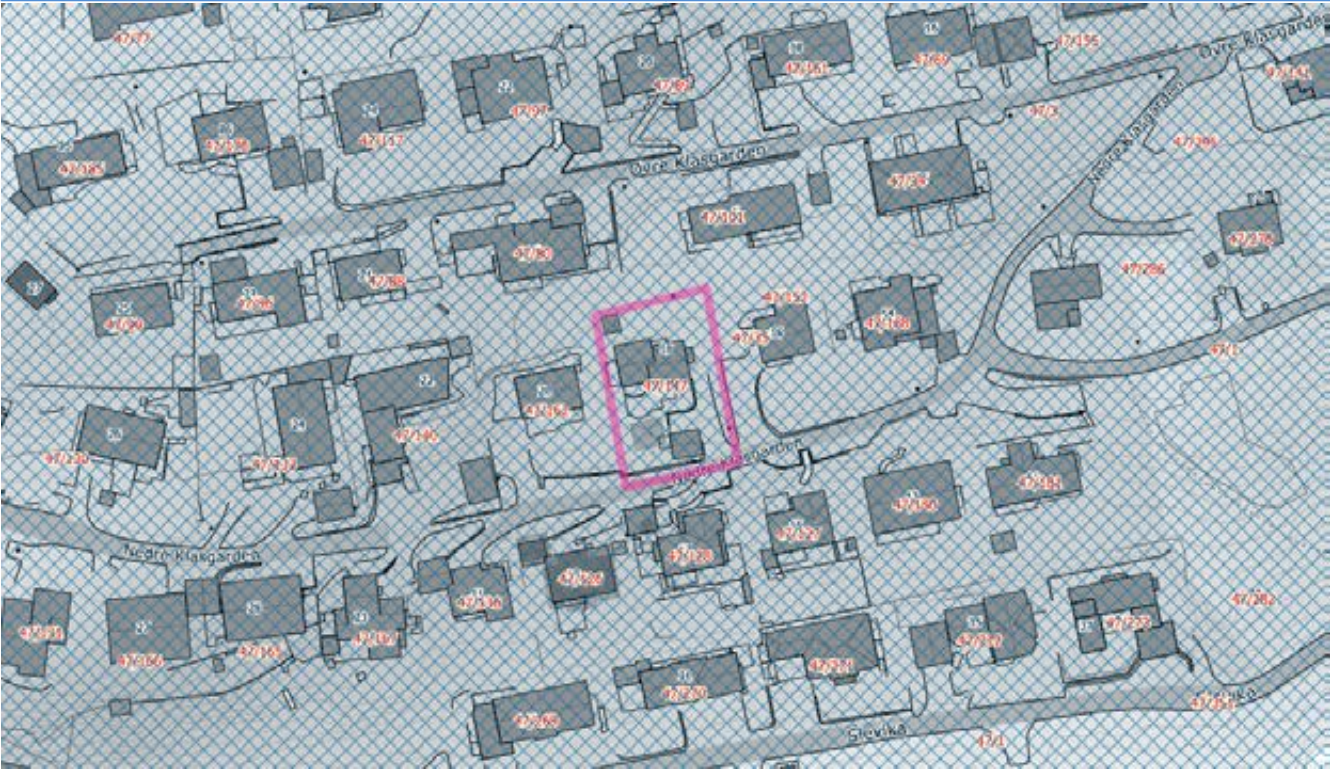


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		857.71m ²

Tema uten treff:

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



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		857.71m ²

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	47	147	0	0	1	857.71m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig					2	33.29m ²
Tomannsbolig, horisontaldelt					1	126.96m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	857.71m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504237	Hatlane syd	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		857.71m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørevei						113.33m ²
Frittliggende småhusbebyggelse						744.39m ²

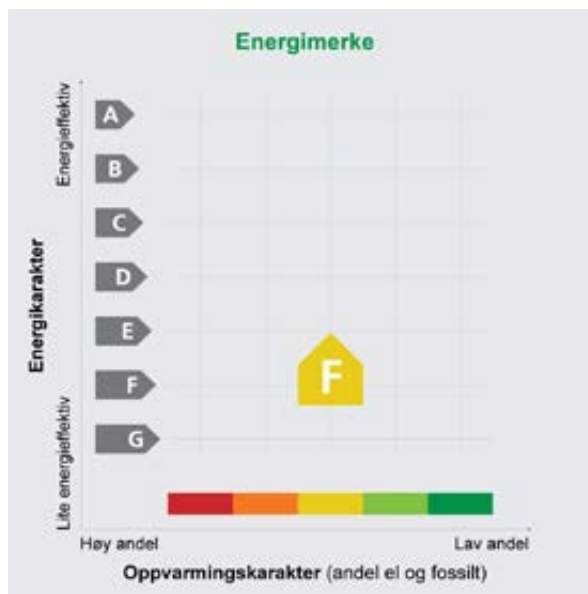
Dataseett uten treff/status ukjent (43)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammeheggere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmittsområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

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

Adresse	Nedre Klasgarden 18
Postnr	6016
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	147
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	178977121
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2020-1144730
Dato	12.06.2020

Innmeldt av Turid Bøstrand



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletsamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig med utleiedel

Byggeår: 1965

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 197

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Klasgarden 18
Postnr/Sted: 6016 ÅLESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 12.06.2020 10:27:45
Energimerkenummer: A2020-1144730
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Turid Bøstrand

Gnr: 47
Bnr: 147
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 178977121

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

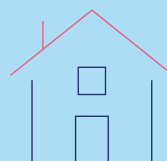
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0010/26

Adresse: Nedre Klasgarden 18, 6016 ÅLESUND, gnr. 47,
bnr. 147 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

NOTATER

[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/