

Granlia 23

SKÅTHAUGEN

notar



Prisantydning Kr. 7 800 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 194/234 kvm
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Granlia 23

Enebolig på stor tomt med garasje, terrasse og hage | Fantastisk beliggenhet med praktfull utsikt | Moderniseringsobjekt

Adresse	Granlia 23 6010 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 7 800 000,-
Omkostninger	Kr 213 990,-
Totalpris	Kr 8 013 990,-
BRA-i/BRA Total	194/234 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1979
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Granlia 23, en enebolig beliggende på nedre del av Skåthaugen i Ålesund. Området er ideelt for familier med barn og byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport. Med kort avstand til Spjelkavik og gode turmuligheter i naturskjønne omgivelser, er dette et rolig og praktisk sted å bo.

Boligen, oppført i 1979, har et bruksareal på 194 m² fordelt på to etasjer med innholdsrik planløsning. Eiendommen har flere terrasser, en garasje med takterrasse og en utebod. Tomten på totalt 1414 m² er opparbeidet med plen, beplantning og gode solforhold. Dette er en bolig med behov for oppgraderinger, men med stort potensial for å skape et drømmehjem.

Velkommen til visning!

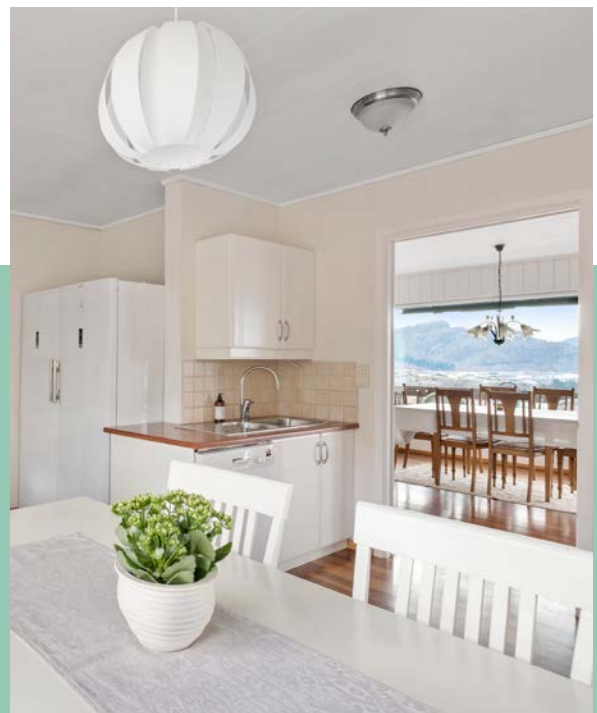
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	27
Nøkkelinformasjon	28
Plantegning	48
Vedlegg	51
Budgivning	148

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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





Dobbel garasje



Pent opparbeidet hage



Hall med trapp i underetasje



Gang i første etasje



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Utgang fra stue til balkong



Boligen har utkraget balkong mot sørvest samt flere terrasser rundt boligen og på garasjetak



Terrasse på garasjetak



Terrasse på garasjetak



Utsikt



Kjøkken



Fra kjøkken er det utgang til nordsiden av boligen



Hagen er romslig og pent opparbeidet



Uteboden er ikke byggemeldt



Bad



Hovedsoverom



Soverom nr 2 i første etasje



Hall med trapp i underetasje



Hall



Vaskerom



Dette rommet er et disponibelt rom som er omgjort til kjellerstue. Det er ikke søkt om bruksendring



Soverom 1 i underetasje



Dette rommet er en garderobe (klær) som er omgjort til soverom. Det er ikke søkt om bruksendring



Matbod er omgjort til bad. Det er ikke søkt om bruksendring



Bad



Toalettrom

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Granlia 23 ligger i et etablert boligområde nederst på Skåthaugen i Ålesund kommune. Området har kort avstand til Spjelkavik, som tilbyr barnehager, skoler og et bredt utvalg av servicetilbud. Det er også nærhet til dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste holdeplass ved Spilka, hvor flere busslinjer stopper, kun 4 minutters gange fra eiendommen. Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på cirka 28 minutter med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Blindheim barneskole (1,9 km unna) og Blindheim ungdomsskole (1,8 km unna). Barnehager som Skåthaugen barnehage ligger også innen kort avstand.

Området er vurdert som trygt og familievennlig, med gode naboforhold og nærhet til skog og mark, som gir gode turmuligheter.

ADKOMST

Fra Spjelkavik sentrum kjører du Myrabakken og følger veien mot Blindheim. Etter passering av industribygget på høyre hånd fortsetter du videre og tar av opp Granlia på venstre hånd. Følg vegen oppover og ta til venstre i første kryss, så venstre igjen og eiendommen ligger så på din høyre side mot enden av gaten. Se google maps - det er enkelt å finne frem i kartet.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Granlia 23, 6010 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER

2-0072/26

SELGER

Arnfinn Espeseth v/ salgfullmektig Stig Are Espeseth og Rune Espeseth

MATRIKSEL

Gårdsnummer 19, bruksnummer 123,
Gårdsnummer 19, bruksnummer 52,
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

Gul D3

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et strømforbruk på ca 24 000 kWh i året.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1 414,9 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av to separate gårds- og bruksnummer. Hoveddelen av tomten (gnr/bnr 19/123) er på 862,6 m² og er bebygd med bolig. I tillegg medfølger en ubebygd tomt nord for boligen (gnr/bnr 19/52) på 552,3 m².

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og terrasser. Det er etablert støttemurer i samt trapper og gangarealer med belegningsstein/skifer. Eiendommen ligger i skrånende terreng og fremstår med gode sol- og utsiktsforhold. Tomten fremstår som normalt opparbeidet og tilpasset terrenget.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.04.2026, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

Enebolig 1979, tilbygd cirka 1988 og 1989

Garasje 1987

Utebod ukjent (i perioden mellom 2009 og 2012)

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført over to etasjer i en typisk byggemetode og med materialer fra byggeåret 1979, med et påbygg fra antatt 1990.

Fundamentene har en ukjent utførelse, og det er en støpt plate på grunn.

Grunnmuren er trolig oppført i Leca eller et tilsvarende materiale, og den er utvendig pusset med en grov sementbasert strukturpuss.

Dreneringen er fra byggeåret, sannsynligvis med drenerør i plast, og det er påvist vorteplast rundt deler av boligen.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en utvendig fasade kledd i liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak med prefabrikkerte W-takstoler i treverk, og taket er tekket med glaserte takstein. Undertaket er utført som taktro, og det er montert snøfangere på deler av taket. Kaldloftet har tilkomst via en takluke med nedfellbar stige fra et soverom, men det er ikke etablert gulv der.

Renner, nedløp og beslag er laget av metall.

Etasjeskillet mellom etasjene består av et trebjelkelag, mens det er en støpt betongplate mot grunn.

Boligen har hovedsakelig trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, men ett soveromsvindu er fra 2017. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør med sidevindu, samt malte ytterdører til kjøkken og vaskerom, begge med vindusfelt. I tillegg er det en balkongdør og en skyvedør på stuen.

Eiendommen har en utkraget balkong mot sørvest, i tillegg til flere terrasser rundt boligen og på garasjetaket. Disse er utført med henholdsvis terrassebord og skiferheller.

En utebod er oppført med yttervegger i trekledning over en grunnmur av betong, og taket er tekket med papptekking. Garasjen er oppført med vegger i betongkonstruksjon og er etablert inn i terrenget, med pussede/ malte fasader mot fronten. Taket på garasjen er flatt og har en etablert terrasse med rekkverk.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert avvik i fallforhold på takrenne, noe som medfører at vann blir stående i renne før avrenning til nedløp.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert værslitasje på overflater med stedvis flassing og nedbrutt maling/overflatebehandling.

Det er også observert begynnende oppsprekking og uttørring i trevirket. Ved nedre del av kledning mot nordvest er det registrert fuktrelaterte skader med oppfukning og begynnende råte, spesielt i områder nær terreng og ved avslutninger mot dekke. Manglende eller utilstrekkelig klaring mot underliggende konstruksjoner bidrar til økt fuktbelastning.

Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er registrert værslitasje på utvendige overflater med avflassing og nedbrutt maling, særlig på karmen og nedre deler av vinduene. Treverk fremstår stedvis uttørket med oppsprekking. Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt enn dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon.

Utvendig - Dører

Avvik: Flere av dørene har slitasje på utvendige overflater med nedbrutt maling/overflatebehandling.

Det er ikke registrert avvik ved åpne- og lukkefunksjon på befaringdagen.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er registrert vær- og slitasjepåvirkning på terrassebord. Overflater fremstår nedslitt med behov for vedlikehold. Rekkverk har tilsvarende slitasje med nedbrutt overflatebehandling.

Rekkverk er utført i tre med horisontale bord. Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Det er ikke tilfredsstillende overgang mellom vortepapp og grunnmur.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert utbedret puss på yttervegg mot sørøst, synlig som avvikende struktur og farge. Reparerte felt fremstår ujevne og med synlige overganger, noe som indikerer tidligere skader eller sprekkdannelser.

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.

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 27.04.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Hjemmelshavers navn: Arnfinn Espeseth.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 1979.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 46 + Antall måneder 5.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei.

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?

Ja. Beskrivelse: Ved ett tilfelle kondens fra varmpumpe på vaskerom for 1-2 år siden. Ingen forsikringssak.

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

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

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Ukjent. Beskrivelse: Frakobling av septiktank og tilknytning til offentlig avløpssystem.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Nordre hjørne av kjellerstue hadde et mindre sort merke, nede ved gulvlist, men det er ukjent om dette kan skyldes fukt. Ingen kjente fuktproblemer eller lukt. Måling av fukt i kjellerstue gav ingen unormale utslag ved tilstandskontroll 10.04.2026.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Saltutslag i mur i garasje (ihht tilstandsrapport) tyder på fukt gjennom mur i garasje.

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

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

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

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei.

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

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

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

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

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arbeid utført av/firmanavn: Ukjent. Beskrivelse: Har byttet tak (faglært), Har vært lagt skifer og terrasse ved egeninnsats.

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

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

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

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.

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

21. Er det foretatt radonmåling? Nei.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Garasjen er byggemeldt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ihht tilstandsrapport.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Takst24, 10.04.2026.

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.

Tilleggskommentar: Selger har avgitt fremtidsfullmakt som er trådt i kraft pga demens. Fullmektig har ikke bodd i huset siden 1986 og opplysninger som er gitt bygger i det vesentlige på tilstandsrapport.

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

2017:

- Et vindu på soverom i har vindu fra 2017.
- Det er antatt at sikringsskapet ble rehabilitert i 2017 pga dato på kursoversikten.

2016:

- Varmtvannsbereider på 187 liter fra 2016 plassert på vaskerom i kjeller.

2015:

- Det er montert en ovn fra ca 2015 i stue.

2010:

- Det er montert luft-til-luft varmepumper fra 2010 i gangen i underetasjen og på stue i hovedetasjen.

1990:

- Kjøkkeninnredningen er antatt fra 1990 med moderniseringer.
- Med påbygg antatt 1990.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommene ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til;

- Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan

GJELDENE REGULERING

Eiendommene ligger i et regulert område. I henhold til Plan ID 1508 1504275 Spjelkavik-Vegsund del 1 (vedtaksdato 14.01.1980) så er eiendommen regulert til;

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Felles avkjørsel

RELATERTE PLANER

Plan ID 2023007501 Blindheimsbreivika - gbnr. 19/14 mfl.

BEBYGGELSESPAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 24.03.2026.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det per 24.03.2026 følgende planforslag som berører eiendommen;

- Plan ID 1508 2020001126 E39 Vegsund-Breivika Alt 2
- Plan ID 1508 2023007332 E39 Vegsund-Breivika

Vegsund-Breivika ansees i rushtiden som en av de største flaskehalsene på E39 nord for Bergen. Trafikkmengden har vært sterkt økende de siste årene, og alle prognoser peker i retning av økt byutvikling og fortetting i indre Ålesund. Dette gir økt behov for en robust europavei gjennom området. Formålet med planarbeidet er å løse de viktigste behovene for fremkommelighet, trafiksikkerhet, kollektivtrafikk samt gang- og sykkeltrafikk på strekningen.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 24.03.2026 så er det på eiendommen registrert treff på 11 berørte datasett:

- Temadata - Tettsted
- Temadata - Forurensning - Støy
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet

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

kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

MER INFORMASJON

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming: Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmpumper i gangen i underetasjen og stuen i hovedetasjen, samt varmekabler på badene.

Vedfyring: Det er montert en ovn fra ca 2015 i stue. I kjellerstuen er det en murt peis.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har en garasje med to separate porter, og i tillegg er det opparbeidet en asfaltert gårdsplass med muligheter for parkering.

Det er ikke etablert ladeanlegg/ladeboks for elbil på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei, jfr vedlagte kart over vegadkomst.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger frem til offentlig påkoblingspunkt. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

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

BEBYGGELSE

Området fremstår som etablert boligområde.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 9 - Blindheim

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Spilka som ligger ca 4 minutters gange/0.4 kvm fra eiendommen. Her passerer linjene 1, 2, 4, 14, 21, 41, 110 og 250.

ADGANG TIL UMLEIE

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG - NYBYGG

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken;

- Vedtak knyttet til søknad om byggetillatelse datert 22.09.1977.
- Søknad om byggetillatelse nybygg boligbygg datert 19.05.1978.
- Vedtak knyttet til reviderte tegninger datert 30.05.1978.
- Byggemeldte hustegninger godkjent på betingelser datert 30.05.1978.
- Byggetillatelse nybygg bolig datert 03.07.1978.
- Midlertidig brukstillatelse nybygg boligbygg datert 16.11.1979. Den midlertidige brukstillatelse gjelder for nevnte bygg. I følge brukstillatelsen mått ferdigattest begjæres når følgende arbeider var utført:

1. Dør til bakgang holdes avstengt inntil utvendig trapp er fullført.
2. Planeringsarbeidet fullføres, takstige anskaffes.

Dette arbeidet måtte være fullført innen 01.05.1980. Det foreligger ingen ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kopi av byggemeldte/godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av øvrige av de ovennevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

ENEBOLIG - FASADEENDRING

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken;

- Melding om arbeid flytting av yttervegg (1,4 m) under eksisterende takuttrekk datert 03.05.1988.
- Byggemeldte tegninger av underetasje datert 09.05.1988.
- Bekreftelse på mottagelse av melding om mindre byggearbeider angående fasadeendring datert 18.05.1988.

Ålesund kommune skriver følgende til meglerforetaket i en e-post datert 27.04.2026; "Det ser ikke ut til at det fulgte fasadetegninger med meldingssaken i 1988, men at «fasadeendringen» kun var vist på plantegningen av underetasjen. Ut fra beskrivelsen, skulle ytterveggen flyttes ut under takutstikket. Dette kan da tolkes som at utvidelsen gjelder begge etasjer."

Kopi av byggemeldt tegning og bekreftelse på mottagelse av melding om mindre byggearbeider følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av øvrige av de ovennevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

ENEBOLIG - TILBYGG

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken;

- Melding om arbeid tilbygg overbygg av veranda/utvidelse av kjøkken datert 25.10.1989.
- Byggemeldte tegninger datert 03.11.1989.
- Bekreftelse på mottagelse av melding om mindre byggearbeider angående bygging av veranda/utvidelse av kjøkken datert 09.11.1989.

Kopi av byggemeldt tegning og bekreftelse på mottagelse av melding om mindre byggearbeider følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av øvrige av de ovennevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

ENEBOLIG - LOVLIGHET

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, jfr. ovennevnte, men det er avvik på tegninger i forhold til slik boligen fremstår i dag.

I underetasjen er det utført diverse planmessige bruksendringer som ikke omsøkt;

- Disponibelt rom er omgjort til kjellerstue.
- Sportsbod er omgjort til boligareal/garderobe.
- Garderobe (klær) og omgjort til soverom.
- Matbod er omgjort til bad.

Fasademessig er det også utført noen mindre endringer;

- En dør inn til opprinnelig sportsbod i underetasje mot sør fjernet.
- Tilbygg under opprinnelig takutstikk mot vest fremkommer ikke på fasadetegninger og plantegning av første etasje, jfr. mail fra kommunen nevnt ovenfor. I tilbygget er opprinnelig vindu mot vest fjernet og det er installert en dør mot nord.
- Et vindu på stue mot nord i første etasje er erstattet med et mindre vindu.
- Et vindu på kjøkkentilbygg i første etasje mot nord har endret plassering/størrelse.

GARASJE - NYBYGG

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken;

- Melding om mindre byggearbeid på boligeiendom knyttet til oppføring av garasje datert 08.09.1986.
- Byggemeldte tegninger datert 12.09.1986.
- Bekreftelse på mottagelse av melding om mindre byggearbeider angående bygging av garasje datert 19.09.1986.

Kopi av byggemeldt tegning og bekreftelse på mottagelse av melding om mindre byggearbeider følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av øvrige av de ovennevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

GARASJE - LOVLIGHET

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

UTEBOD - NYBYGG

Ålesund kommune har ikke fremlagt noen dokumentasjon på at uteboden er byggemeldt. Byggeår er ikke kjent, men utifra flyfoto tilgjengelig på kommunens hjemmeside så blir uteboden først synlig i 2012 (det er ingen flyfoto tilgjengelig i perioden mellom 2009 og 2012).

UTEBOD - LOVLIGHET

Det foreligger ikke tegninger av uteboden, jfr. ovennevnte.

TIL INFORMASJON

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.

Først 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.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

I henhold til DOK-analyserapport datert 24.03.2026 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomhet er registrert som usikker. 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.

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

INNHold

Underetasje

BRA-i 80 kvm: Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjellerstue, toalettrom og 2 soverom. Se lovlighet nedenfor.

Hovedetasje

BRA-i 114 kvm: Gang, bad, kjøkken, stue, bod og 2 soverom.

TBA 83 kvm: Terrasse og balkongareal.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik på tegninger i forhold til slik boligen fremstår i dag. I underetasjen er det utført diverse planmessige bruksendringer som ikke omsøkt/godkjent;

- Disponibelt rom er omgjort til kjellerstue.
- Sportsbod er omgjort til boligareal/garderobe.
- Garderobe (klær) og omgjort til soverom.
- Matbod er omgjort til bad.

Vær altså oppmerksom på boligen per i dag har 4 rom som benyttes som soverom, men at kun 3 av disse er godkjent for varig opphold/beboelse. Det samme gjelder også de øvrige rommene opplistet under avvikene. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel krever nemlig søknad og godkjennelse fra kommunen. Endringene er ikke omsøkt.

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

Areal

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

STANDARD

Kjøkken hovedetasje

Kjøkkeninnredningen, antatt fra 1990 med moderniseringer, har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er overskap på vegger over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med en nedfelt 1½ oppvaskum med avrenningsfelt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin, og det er et frittstående kjøle/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad underetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i taket. Gulvet har varmekabler. Rommet er utstyrt med en innredning med hvite profilerte fronter, hvit helstøpt servant, samt speil og lys på veggen over servanten. Det er et innebygget badekar. Ventilasjonen består av avtrekk via en elektrisk styrt, fuktstyrt vifte og tilluft via spalte over dørbladet.

Vaskerom underetasje

Vaskerommet fra 1970-tallet har vinylbelegg på gulv, og vegger og tak med malte plater. Rommet er utstyrt med utslagsvask, vv-bereder og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vanninntak og hovedstoppekran er plassert her.

Bad hovedetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i taket. Gulvet har varmekabler. Badet er utstyrt med en innredning med hvite profilerte fronter, hvit helstøpt servant, samt speil og lys på veggen over. Videre er det et dusjkabinett og et gulvmontert toalett. Rommet har avtrekk via en elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater

Gulv: På innvendige gulv er det parkett og teppe. Det er gulvbelegg på vaskerom og fliser på badene.

Vegger: På veggene er det en blanding av malte overflater og panel. På badene er veggene flislagt.

Himling: I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og panel.

Vedlikehold: Overflatene har normal slitasje og standard med tanke på alder. Sår, hakk, rift og knirk i overflater forekommer.

Pipe

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak. Det er montert en ovn fra ca 2015 i stue. I kjellerstuen er det en murt peis. Peisen er utført med pussede overflater.

I følge Ålesund kommune så ble det sist utført feiing den 22.07.2020. Hyppighet for feiing har normalt vært hvert andre år. Det var planlagt feiing den 22.07.2024, men det foreligger ingen dokumentasjon på at denne ble gjennomført. De siste årene har det vært registrert liten sotmengde.

Trapp

Boligen har malt tretrapp med furutrinn mellom etasjene.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendig røropplegg er av kobberør med og uten plastkappe. Innvendig stoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen. Det er en vannutkaster på ytterveggen mot øst.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, dører og friskluftsventiler i yttervegger. Det er mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og på badene.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 187 liter fra 2016, plassert på vaskerom i kjeller. Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.
- Varmepumpe: Det er montert luft-til-luft varmepumper fra 2010 i gangen i underetasjen og på stue i hovedetasjen. De ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.
- El-anlegg: El-tilførsel via kabel til sikringskap på gang i underetasje. Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikringer (smeltesikringer), overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør. Det er antatt at sikringsskapet ble rehabilitert i 2017 pga dato på kursoversikten.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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.

Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på den ene siden. Dette er ikke et direkte krav i eldre boliger, men det anbefales av sikkerhetsmessige hensyn, særlig med tanke på universell utforming og redusert fallrisiko.

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Gulv i våtrom fremstår tilnærmet flatt, med stedvis fall i feil retning mot terskel. Dette medfører at vann ikke ledes til sluk som forutsatt.

Forholdet øker risiko for at vann kan bli stående eller renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.

Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom - Hovedetasje - Bad 2 - Overflater Gulv

Avvik: Det registreres hullyd/bom under enkelte av flisene på gulvet.

Våtrom - Hovedetasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Ved test av kjøkkenventilator ble det registrert begrenset avtrekkseffekt.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipen og ildstedene er ikke undersøkt av takstmann.

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Varmepumpene omfattes ikke av tilstandsvurderingen og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på denne installasjonen. De ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.

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

.Frittstående komfyr, kjøleskap, fryseskap samt oppvaskmaskin på kjøkken medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredning 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: 194 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 234 m²

TBA: 83 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 80 m² Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjellerstue, toalettrom og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 114 m² Gang, bad, kjøkken, stue, bod og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

83 m² Terrasse- og balkongareal

UTEBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² 2 uteboder.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

I underetasjen er det diverse endringer.

- Hobbyrom er omgjort til kjellerstue.
- Sportsbod er omgjort til boligareal/garderobe.
- Garderobe (klær) og omgjort til soverom.
- Matbod er omgjort til bad.

Utebod

Det foreligger ikke tegninger av uteboden.

Garasje

Garasjen er byggemeldt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 28 458,- for år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Vanngjebyr, avløpsgebyr, renovasjon 140 l og feie-/tilsynsgebyr.

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 8 065,- for år 2026

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 325 750,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 7 800 000,- (Prisantydning)

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

kr. 195 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 213 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 8 013 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må

selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 123 i 1508 ÅLESUND kommune

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

1980/2207-1/58 16.04.1980 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 19 BNR: 52

2020/1613755-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 19 BNR: 123

2024/879497-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 19 BNR: 123

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1977/3791-1/58 04.07.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 19 BNR: 53

Dvs: Jfr. Erklæring datert 28.06.1977/tinglyst 04.07.1977; Undertegnede eier av gnr 19, bnr 53 ga med denne erklæringen eier av gnr 19, bnr 123 rett til å koble seg på bnr 53's eksisterende vann- og kloakkledning. Det forutsettes at eier av gnr 19, bnr 123 sørger for at septiktank blir lagt ned før tilknytningssted. Videre at begge grunneiere i fellesskap skal sørge for vedlikeholdet av vann- og kloakkledningsnett.

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 52 i 1508 ÅLESUND kommune

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1950/301727-3/58 19.08.1950 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Jfr. Skyldskifte datert 17.08.1950/tinglyst 19.08.1950; Gjerdeplikten påhviler luten.

1950/301727-4/58 19.08.1950 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 19 BNR: 2

Dvs: Jfr. Skyldskifte datert 17.08.1950/tinglyst 19.08.1950; Hovedbruket har rett til veg over luten i 3 m bredde.

GRUNNDATA

1950/301727-1/58 19.08.1950 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 19 BNR: 2

1980/2207-1/58 16.04.1980 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 19 BNR: 123

2020/591276-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 19 BNR: 52

2024/878796-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 19 BNR: 52

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1950/301727-2/58 19.08.1950 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 19 BNR: 2

Bestemmelse om vannrett

Dvs: Jfr. Skyldskifte datert 17.08.1950/tinglyst 19.08.1950; Luten har rett til veg over hovedbruket fra Skarbøs eiendoms nordvestre hjørne. Luten har rett til å grave brønn på hovedbruket.

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

GRUNNBOKSDATO

24.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Storebrand

POLISENUMMER

9871465

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.

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 80 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (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.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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 bygnings-sakkyndig 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.

KONSESJON

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 52 er en ubebygd tomt. Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medglere får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedglere stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg

gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegninger



Granlia 23

1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning viser dagens innredning/bruk. Det gjøres oppmerksom på at 1 soverom (klær), kjellerstue (disponibelt areal), bad (matbod) og garderobe (sportsbod m/ utvendig adkomst) ikke er godkjent for varig opphold.



Granlia 23

U Etg

notar.no

@notar_more

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

GRANLIA 23

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldt/godkjent tegning enebolig 1978
- Midlertidig brukstillatelse enebolig 1979
- Byggemeldte tegninger fasadeendring/tilbygg 1988
- Bekreftelse på mottagelse av melding om mindre byggearbeider fasadeendring/tilbygg 1988
- Byggemeldte tegninger tilbygg/utvidelse kjøkken 1989
- Bekreftelse på mottagelse av melding om mindre byggearbeider tilbygg/utvidelse kjøkken 1989
- Byggemeldte tegninger garasje 1986
- Bekreftelse på mottagelse av melding om mindre byggearbeider garasje 1986
- Situasjonsskart gnr 19 bnr 123
- Situasjonsskart gnr 19 bnr 52
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



Enebolig

Granlia 23 , 6010 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 19,19, bnr. 123,52, snr. 0,0

Markedsverdi

7 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 22506-1153

Referansenummer: HN4257

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "E. Madsen".

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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 vurderes som et renoveringsprosjekt med behov for oppgradering av flere bygningsdeler og tekniske installasjoner. Både innvendige og utvendige overflater er preget av slitasje, og mange elementer har enten nådd eller overskredet sin forventede levetid. Oppgradering vil være nødvendig for å oppnå en normal standard og funksjonalitet. Teknisk anlegg som VVS og elektrisk bør gjennomgås, og det anbefales delvis renovering for å møte dagens byggetekniske krav og komfortnivå.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1979. Med påbygg antatt 1990.

Boligen er oppført i typisk byggemåte og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger trolig av leca.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate på grunn.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:
Boligen har stort sett trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Et vindu på soverom i har vindu fra 2017. (TG1)
Malt hovedytterdør med sidevindu.
Malt ytterdør til kjøkken med vindusfelt.
Malt ytterdør til vaskerom med vindusfelt.
Balkongdør i samme serie som vinduer soverom.
Skyvedør på stue.

Takkonstruksjon og takteking:
Taket er teknet med glaserte takstein.
Det er montert snøfangere på på deler av taket.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler i treverk.
Undertaket er utført som taktro.
Kaldloftet har tilkomst via takluke med nedfellbar stige fra soverom.
Det er ikke etablert gulv på kaldloftet.

Terrasser:
Boligen har utkraget balkong mot sørvest samt flere terrasser rundt boligen og på garasjetak.
Terrassene er utført med henholdsvis terrassebord og skiferheller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det parkett og teppe. Gulvbelegg på

vaskerom. Badene er flislagt.

VEGGER

- På veggene er det en blanding av malte overflater og panel på veggene. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak. Det er montert en ovn fra ca 2015 i stue. I kjellerstuen er det en murt peis. Peisen er utført med pussede overflater.

TRAPP

Boligen har malt tretrapp med furutrinn mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak. Innredning med hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant. Speil og lys på veggen over servanten. Innebygget badekar.

Vaskerom

Vaskeromet har vintbelegg på gulv. Vegger og tak med malte plater. Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vanninntak og hovedstoppekran.

Bad hovedetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak. Innredning med hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant. Speil og lys på veggen over servanten. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap på vegger over benkeplate. Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsfelt. Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.



Beskrivelse av eiendommen

Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen.
Vannutkaster på ytterveggen mot øst.

Boligen har avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og badene.

Varmtvannsbereider på 187 liter fra 2016 plassert på vaskerom i kjeller.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Det er montert luft-til-luft varmepumper fra 2010 i gangen i underetasjen og på stue i hovedetasjen.
De ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang i underetasje.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikringer (smeltesikringer), overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	7 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 350 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

I underetasjen er det diverse endringer.

- Hobbyrom er omgjort til kjellerstue
- Sportsbod er omgjort til boligareal/garderobe
- Garderobe (klær) og omgjort til soverom.
- Matbod er omgjort til bad.

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av uteboden.

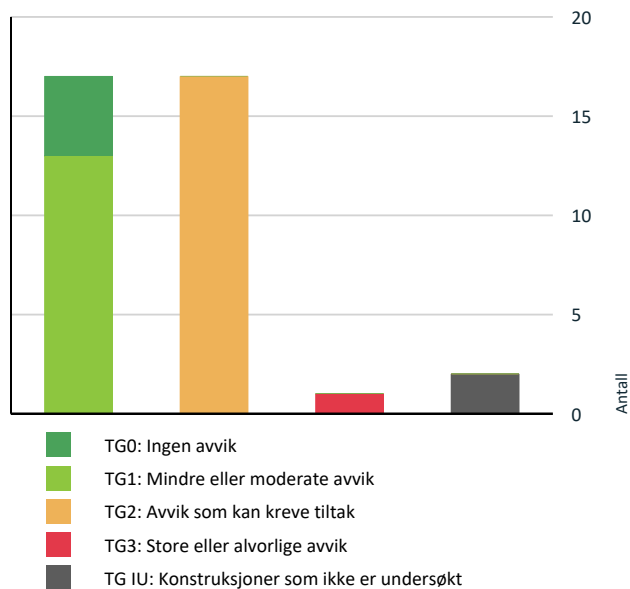
Garasje

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

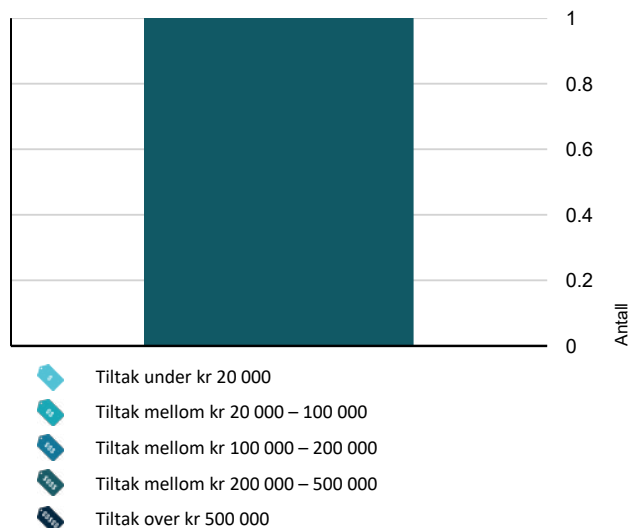
Garasjen er byggemeldt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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 > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår hentet fra midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glaserte takstein. Tekningen fremstår generelt i god visuell stand uten synlige skader eller vesentlige avvik på befaringsdagen.

Det er montert snøfangere på på deler av taket.

Det er registrert noe mose på tettemateriale som ligger under mønesteinene. Dette er et vanlig forhold over tid, men bør holdes under oppsyn og eventuelt rengjøres ved behov.

Det ble ikke registrert synlige skjevheter eller forskyvninger i tekkingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert avvik i fallforhold på takrenne, noe som medfører at vann blir stående i renne før avrenning til nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Avvik i fallforhold på takrenne kan over tid gi økt belastning og bør vurderes utbedret.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på overflater med stedvis flassing og nedbrutt maling/overflatebehandling.

Det er også observert begynnende oppsprekking og uttørring i trevirket.

Ved nedre del av kledning mot nordvest er det registrert fuktrelaterte skader med oppfukning og begynnende råte, spesielt i områder nær terreng og ved avslutninger mot dekke. Manglende eller utilstrekkelig klaring mot underliggende konstruksjoner bidrar til økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater med rengjøring, skraping og ny behandling.

Det bør samtidig vurderes forbedring av detaljløsninger, herunder økt avstand til terreng for å redusere fremtidig fuktbelastning.

Bordkledningen har oppnådd høy alder og nærmer seg slutten av forventet levetid, og det bør påregnes utskifting på sikt.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

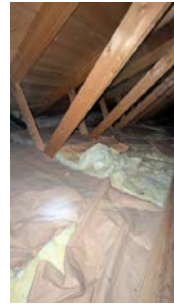
Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler i treverk. Undertaket er utført som taktro. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader i takkonstruksjonen på befaringdagen.

Det er ikke etablert gulv på kaldloftet. Kaldloftet har tilkomst via takluke med nedfellbar stige fra soverom.

Loftet er isolert i etasjeskillet. Isolasjonen ligger stedvis ujevnt fordelt, og det er observert manglende vindsperre/overdekning på deler av isolasjonen. Dette kan redusere isolasjonens effekt og medføre økt varmetap.

For å oppnå best mulig funksjon og energieffektivitet anbefales det å jevne ut isolasjonen og etablere sammenhengende vindsperre/overdekning over hele isolasjonslaget.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har stort sett trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Et vindu på soverom i har vindu fra 2017. (TG1)

Ut i fra alder så er det risiko for punktering av glass, men ikke påvist synlige tegn på dette ved befaring. Pga temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på utvendige overflater med avflassing og nedbrutt maling, særlig på karmen og nedre deler av vinduene. Treverk fremstår stedvis uttørket med oppsprekking.

Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle vinduer, med unntak av vindu fra 2017, vurderes å ha en alder og tilstand som tilsier at de nærmer seg slutten av forventet levetid og bør planlegges skiftet ut i nær fremtid.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har:

Malt hovedytterdør med sidevindu.
Malt ytterdør til kjøkken med vindusfelt.
Malt ytterdør til vaskerom med vindusfelt.

Balkongdør i samme serie som vinduer soverom.
Skyvedør på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

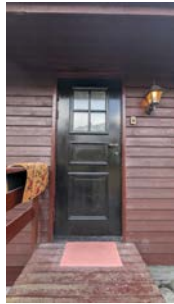
Flere av dørene har slitasje på utvendige overflater med nedbrutt maling/overflatebehandling.
Det er ikke registrert avvik ved åpne- og lukkefunksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater med rengjøring og ny behandling. Hengsler og beslag bør smøres og justeres ved behov.

Tilstandsrapport



Kjøkkendør



Balkongdør



Vaskeromsd



Hovedytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har utkraget balkong mot sørvest samt flere terrasser rundt boligen og på garasjetak.

Terrassene er utført med henholdsvis terrassebord og skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og slitasjepåvirkning på terrassebord. Overflater fremstår nedslitt med behov for vedlikehold. Rekkverk har tilsvarende slitasje med nedbrutt overflatebehandling.

Rekkverk er utført i tre med horisontale bord. Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av tredekker og rekkverk med rengjøring og ny overflatebehandling.

Rekkverk bør oppgraderes for å tilfredsstillende dagens krav til høyde og åpninger.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det parkett og teppe. Gulvbelegg på vaskerom. Badene er flislagt.

VEGGER

- På veggene er det en blanding av malte overflater og panel på veggene. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og panel.

TILSTAND

Tilstandsrapport

- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 12 mm avvik i underetasjen, men her er det også noe høydeforskjell mellom enkelte rom.
- Teppe i kjellerstuen virker å være lagt direkte på en grovplate da det registreres endel ujevnheter her.
- Målt ca 25 mm avvik på kjøkken og 15 mm på stuen mot vest i hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjell/setning i tilbygg hvor kjøkken er plassert. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fundamentering og understøttelse.

Basert på visuell befaring fremstår konstruksjonen tilgjengelig og tiltak som teknisk enkelt å gjennomføre. Forholdet vurderes å kunne utbedres ved oppjekking av konstruksjonen og etablering av nye/forsterkede søyler eller understøttelse mot grunnmur.

1 TG 1U Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.

Det er montert en ovn fra ca 2015 i stue.

I kjellerstuen er det en murt peis.

Peisen er utført med pussede overflater.

Pipen og ildstedene er ikke undersøkt av takstmann.

Det foreligger ingen anmerkninger fra feier etter feiing 22.07.2020.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjer er i sin delvis innredet med utforede trevegger mot murvegger. Deler mot nord og vest ligger mot tilbakefylt terreng.

- Hulltaking er foretatt under trapp.
- Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.
- Det ble også overflatemålt etter fuktighet på murvegg i kjellerstue. Ingen forhøyede/unormale målinger.

Selv om målingene ikke viste utslag på fukt ved punktet der elektrodene ble brukt, kan fuktinnholdet variere andre steder i vegg. Lokal måling gir kun informasjon om den spesifikke delen av vegg som ble testet, og det kan derfor være fuktproblemer andre steder som ikke ble fanget opp.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med furutrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på den ene siden. Dette er ikke et direkte krav i eldre boliger, men det anbefales av sikkerhetsmessige hensyn, særlig med tanke på universell utforming og redusert fallrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.

Innredning med hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Innebygget badekar.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i våtrom fremstår tilnærmet flatt, med stedvis fall i feil retning mot terskel. Dette medfører at vann ikke ledes til sluk som forutsatt.

Forholdet øker risiko for at vann kan bli stående eller renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å begrense vannsøl på gulvet i daglig bruk. Ved oppgradering av våtrommet bør fallforhold utbedres slik at vann ledes mot sluk i henhold til gjeldende krav.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke synlig membran ved sluk, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet. Det er derfor ikke mulig å verifisere om det er etablert membran, eller hvilken type membran som eventuelt er benyttet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette finnes. I mangel av dokumentasjon må det påregnes økt risiko for skjulte feil. Ved oppgradering eller rehabilitering av badet bør det etableres ny membranløsning i henhold til gjeldende krav.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Innebygget badekar.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte over dørbled.
Viften er fuktstyrt og aktiveres automatisk når luftfuktigheten i rommet overstiger innstilt nivå.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra gangen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskeromet har vintilbelegg på gulv. Vegger og tak med malte plater.

Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vanninntak og hovedstoppekran.

Vakerommet er fra 1970-tallet og eldre enn forventet levetid.

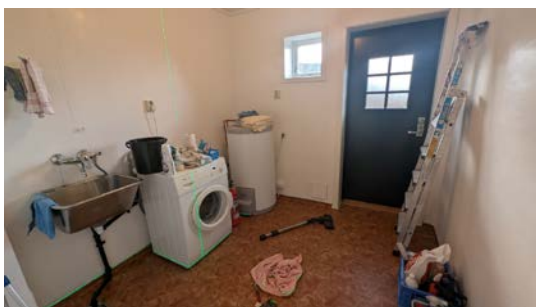
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført fuktmåling i ytterveggen mot øst. Dette er gjort fra inspeksjonsluke til satakemuligheter for avløpsrør. Måling med elektroder viste normale utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.

Innredning med hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.



HOVEDETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

HOVEDETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres hulllyd/bom under enkelte av flisene på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom har ikke god nok vedheft til underlaget, noe som gjør dem mer utsatt for sprekker, løse fliser eller oppsprekking av fuger ved belastning.

HOVEDETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke synlig membran ved sluk, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet. Det er derfor ikke mulig å verifisere om det er etablert membran, eller hvilken type membran som eventuelt er benyttet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette finnes. I mangel av dokumentasjon må det påregnes økt risiko for skjulte feil. Ved oppgradering eller rehabilitering av badet bør det etableres ny membranløsning i henhold til gjeldende krav.



HOVEDETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

HOVEDETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

HOVEDETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra soverommet. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

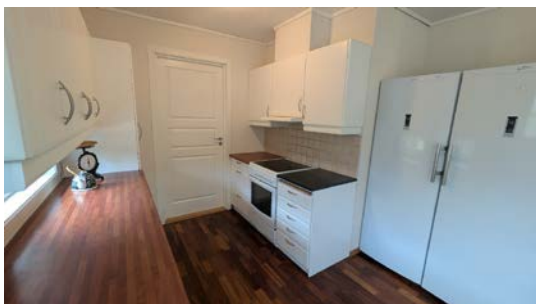
1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap på vegger over benkeplate.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsfelt.

Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle/frysescap.

Kjøkkeninnredningen er antatt fra 1990 med moderniseringer.
Normal slitasje mtp alder.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ved test av kjøkkenventilator ble det registrert begrenset avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av kjøkkenventilator for å oppnå tilfredsstillende funksjon og ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen.
Vannutkaster på ytterveggen mot øst.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være inneledd etc.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og badene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2016 plassert på vaskerom i kjeller.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

TG IJ Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumper fra 2010 i gangen i underetasjen og på stue i hovedetasjen.

Varmepumpene omfattes ikke av tilstandsvurderingen og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på denne installasjonen. De ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.

Årstill: 1979



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

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringskap på gang i underetasje.

Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikringer (smeltesikringer), overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017 Det er antatt at sikringskapet ble rehabilitert i 2017 pga dato på kursoversikten.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik. Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetimat for en slik rapport vil være under 10 000,-



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er av taksmann foretatt.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Det er sannsynlig at det er benyttet drenerør i plast, men dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er gjort ut fra byggets alder og antatt materialvalg.

Det er påvist vorteplast rundt deler av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende overgang mellom vortepapp og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overgangslist mellom vortepapp og grunnmur må monteres der dette mangler.



Det er ikke tilfredsstillende overgang mellom vortepapp og grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er trolig oppført i Leca eller tilsvarende og utvendig pusset med grov sementbasert strukturs puss.

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget og har en ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert utbedret puss på yttervegg mot sørøst, synlig som avvikende struktur og farge.

Reparerte felt fremstår ujevne og med synlige overganger, noe som indikerer tidligere skader eller sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere/følge med om sprekke-nene er aktive (utvikling over tid).

Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).



Tilstandsrapport

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

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.

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 bygnings sakkyndige 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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 åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Utebod oppført med yttervegger i trekledning over grunnmur av betong. Taket er utført med papptekking.

Boden er delt inn i to separate rom med egen adkomst. Innvendig fremstår boden med malte overflater på vegger og himling, sponplater på gulv. Det er etablert enkle hyller og oppbevaringsløsninger.

Boden vurderes som en enkel konstruksjon til lagringsformål.

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

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring.

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår hentet fra søknadspapirer.

Standard

Bygget har lav standard.

Vedlikehold

Bygget er lite vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med vegger i betongkonstruksjon. Garasjen er etablert inn i terrenget og har synlige ytterflater hovedsakelig mot front. Utvendige fasader fremstår pusset/malt. Taket er utført som flatt tak med etablert terrasse med rekkverk over.

Garasjen har to separate porter. Innvendig er det støpt gulv, vegger og himling. Det er etablert enkel belysning og oppbevaringsløsninger.

Garasjen vurderes som en enkel konstruksjon til parkering og lagring.

Registrert noe saltuslag enkelte steder i garasjen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: Entré, Hall m/trapp, 2 Bad, Vaskerom, Kjellerstue, 4 Soverom, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Utebod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 350 000

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

7 800 000

Konklusjon markedsverdi

7 800 000

Markedsvurdering

- * Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
- * Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
- * Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 350 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	5 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 5 000 000

Kommentar

Oppgitt tomteverdi gjelder samlet for begge tomtene tilhørende eiendommen. Eiendommen består av to separate gårds- og bruksnummer, hvor hovedtomten (gnr/bnr 1923) er bebygd, samt en ubebygd tomt nord for boligen (gnr/bnr 1952). Tomteverdien omfatter begge disse arealene.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 350 000
--	------------	------------------

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

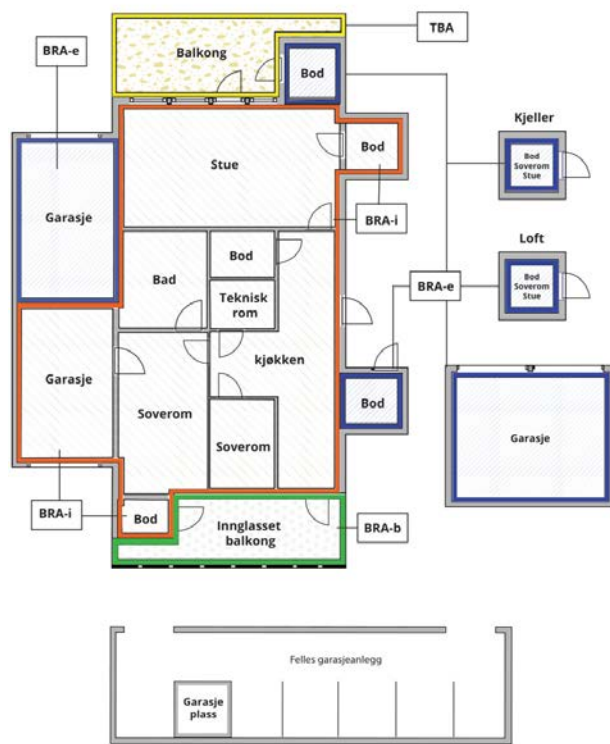
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	80			80	
Hovedetasje	114			114	83
SUM	194				83
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjellerstue, soverom, soverom 2, toalettrom		
Hovedetasje	Gang, bad 2, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

I underetasjen er det diverse endringer.

- Hobbyrom er omgjort til kjellerstue
- Sportsbod er omgjort til boligareal/garderobe
- Garderobe (klær) og omgjort til soverom.
- Matbod er omgjort til bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utebod, utebod 2	



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av uteboden.

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		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

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: Garasjen er byggemeldt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	19	123		0	862.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granlia 23

Hjemmelshaver

Espeseth Arnfinn

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	19	52		0	552 m ²	Propcloud.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Espeseth Arnfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Granlia 23, nederst på Skothen i Ålesund kommune. Området fremstår som etablert boligområde.

Det er kort avstand til Spjelkavik med tilgang til barnehager, skoler og et bredt utvalg av servicetilbud. Området har også nærhet til dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige fasiliteter.

Beliggenheten vurderes som praktisk med gode tilknytningsmuligheter til sentrale funksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av to separate gårds- og bruksnummer. Hoveddelen av tomten (gnr/bnr 19/123) er på ca. 862 m² og er bebygd med bolig. I tillegg medfølger en ubebygd tomt nord for boligen (gnr/bnr 19/52) på ca. 552 m².

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og terrasser.

Det er etablert støttemurer i samt trapper og gangarealer med belegningsstein/skifer.

Eiendommen ligger i skrånende terreng og fremstår med gode sol- og utsiktsforhold.

Tomten fremstår som normalt opparbeidet og tilpasset terrenget.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0072/26	
Selger 1 navn	
Arnfinn Espeseth	
Gateadresse	
Grania 23	
Poststed	Postnr
ALESUND	6010
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Arnfinn Espeseth	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1979
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	46
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ved ett tilfelle kondens fra varmpumpe på vaskerom for 1-2 år siden. Ingen forsikringssak.

Initialer selger: AE

1

Document reference: 2-0072/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

Se tilstandsrapport

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Garasjen er byggemeldt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ihht tilstandsrapport.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra Takst24, 10.04.2026

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

Tilleggskommentar

Selger har avgitt fremtidsfullmakt som er trådt i kraft pga demens. Fullmektig har ikke bodd i huset siden 1986 og opplysninger som er gitt bygger i det vesentlige på tilstandsrapport.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Stig Are Espeseth	a92ab80593ab81f5efa01d e35314281cf486931d	27.04.2026 19:14:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0072/26

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

Nabolagsprofil

Granlia 23 - Nabolaget Blindheim - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Spilka	4 min 🚶
Linje 1, 2, 4, 14, 21, 41, 110, 250	0.4 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vågå	28 min 🚶

Skoler

Blindheim barneskole (1-7 kl.)	22 min 🚶
464 elever, 23 klasser	1.9 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	3 min 🚶
548 elever, 26 klasser	2.2 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	3 min 🚶
233 elever, 19 klasser	3 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	2 min 🚶
373 elever, 26 klasser	1.8 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min 🚶
489 elever, 19 klasser	2 km
Borgund videregående skole	5 min 🚶
730 elever, 54 klasser	2.9 km
Spjelkavik videregående skole	5 min 🚶
492 elever	4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge St1 Vegsund	12 min 🚶
------------------------	----------

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

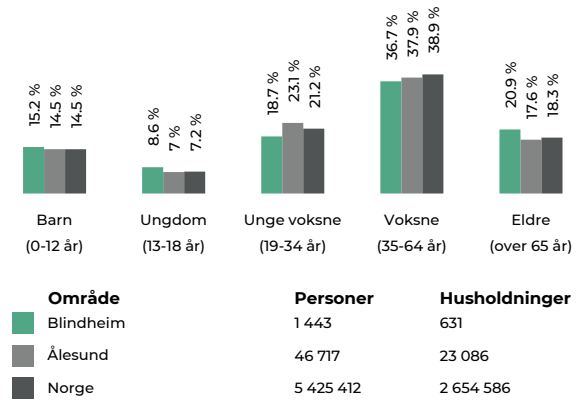
Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skåthaugen barnehage (1-6 år)	12 min 🚶
67 barn	0.9 km
Heimdalen barnehage (0-5 år)	18 min 🚶
54 barn	1.6 km
Tommeliten Fus barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
54 barn	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Blindheim	14 min 🚶
PostNord	1.2 km
Eurospar Blindheim	17 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 90/100

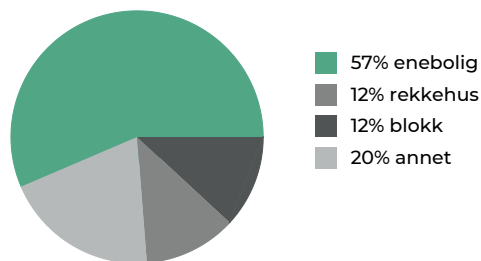
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

🏐 Sandingane sandvolleyballbaner	20 min 🚶
Sandvolleyball	1.8 km
🏐 Blindheim idrettspark	22 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.9 km
🚰 Sprek365 Blindheim	18 min 🚶
🚰 MOVA Blindheim	18 min 🚶

Boligmasse



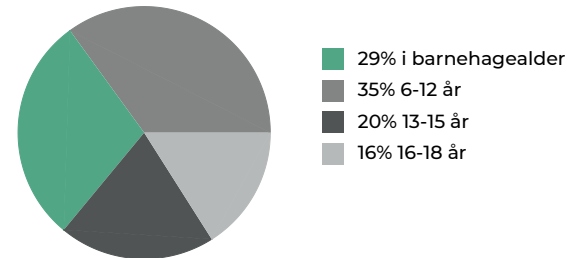
«Landlig men sentrumsnært, tett på skog og mark. Rent boligområde helt uten industri, næringsvirksomhet eller gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

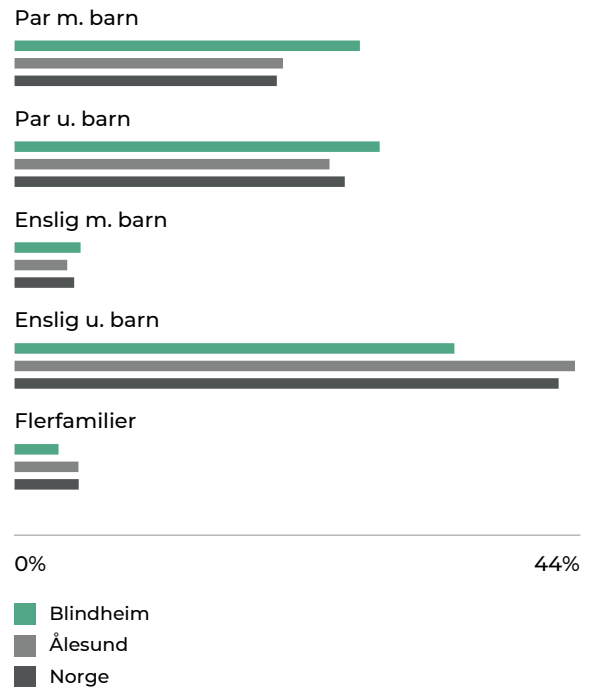
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Blindheim	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

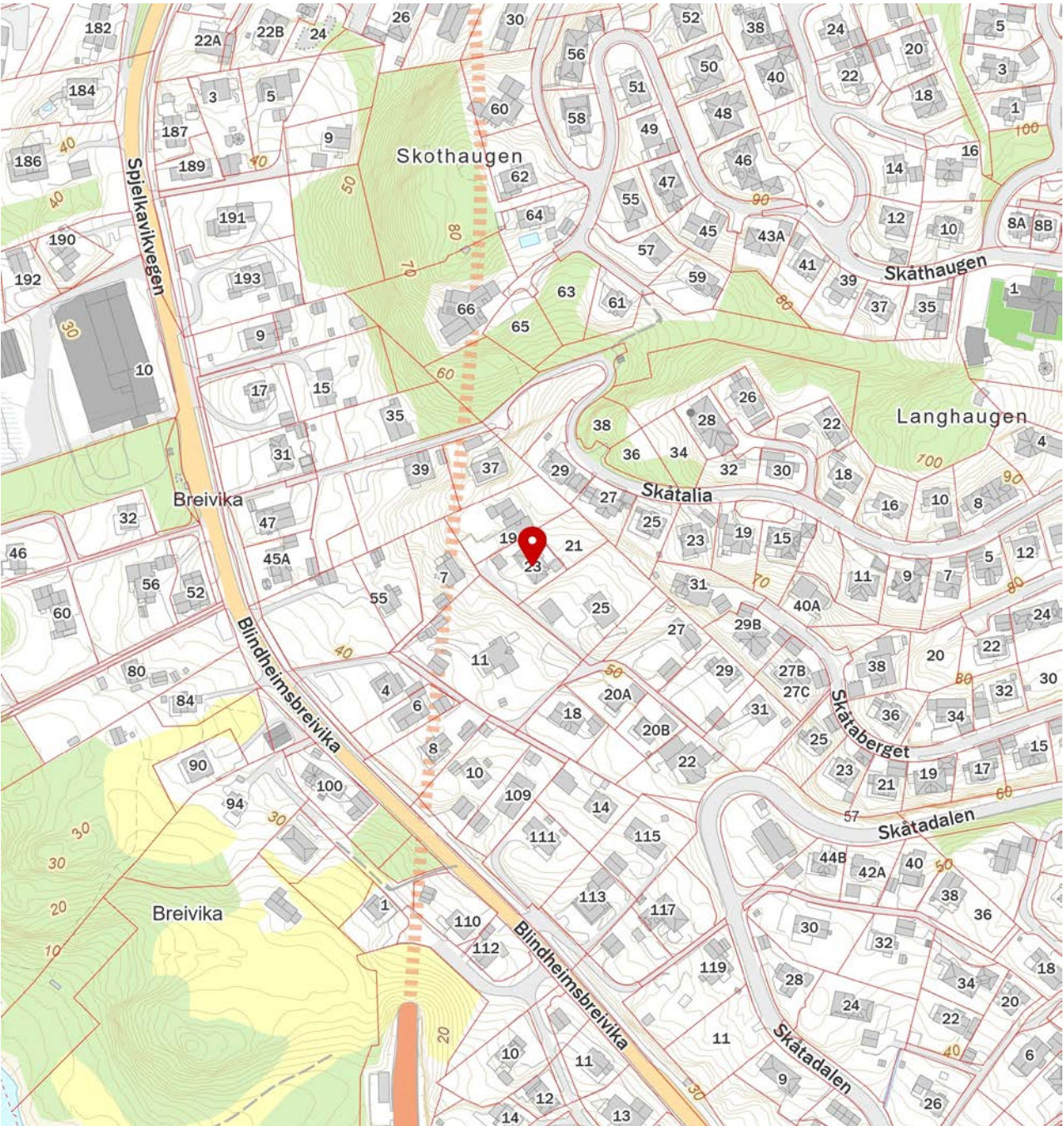
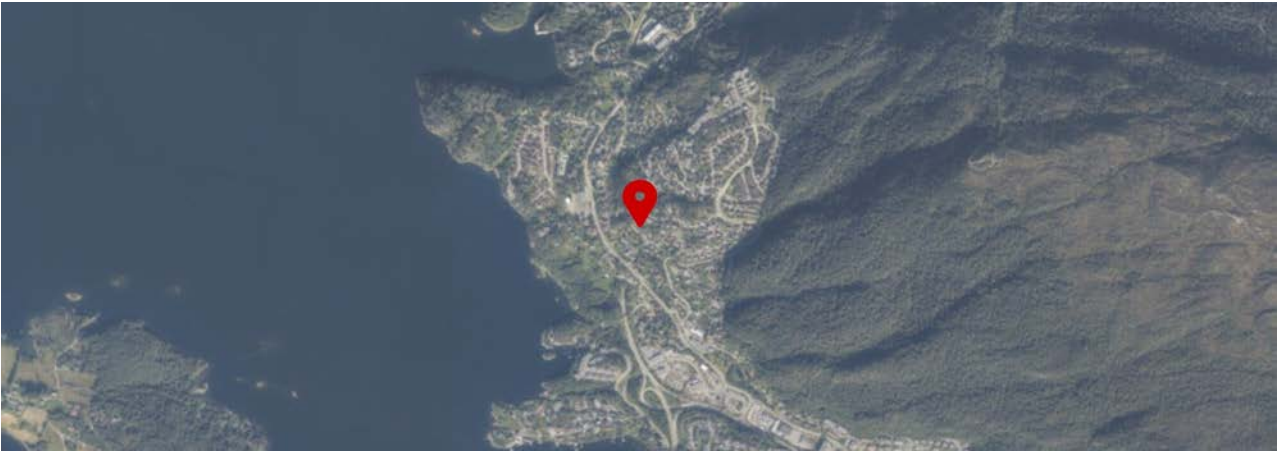


Familiesammensetning

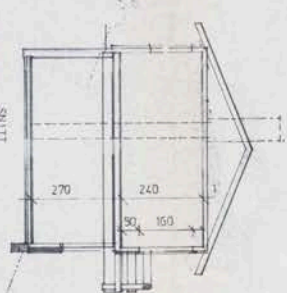
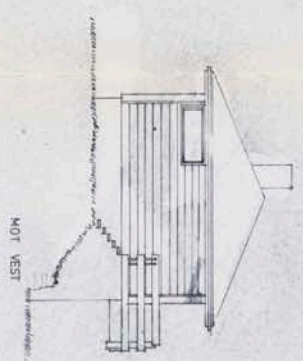
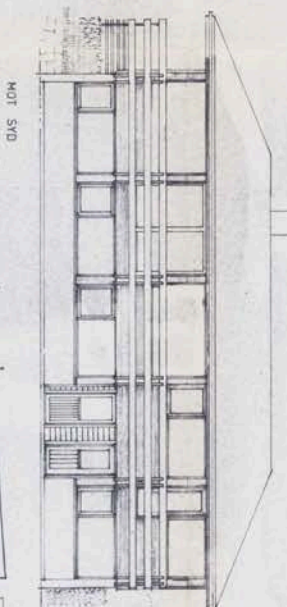
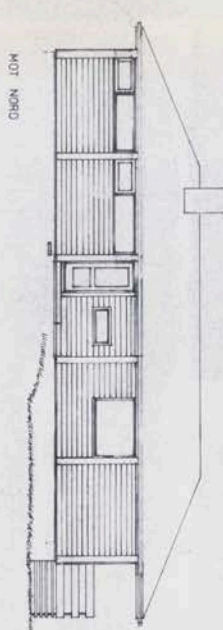
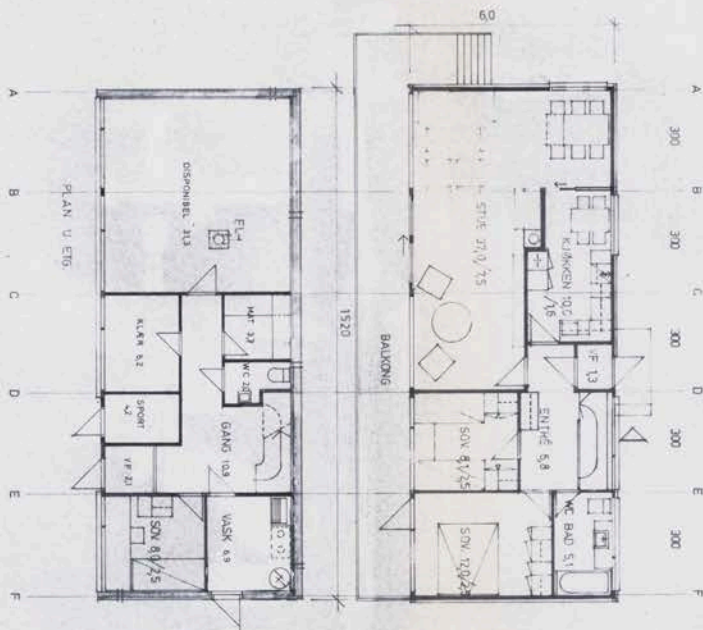


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



GODKJENT
 På betingelser satt av
 Aalsund bygningsvesen
 sak nr. 25 d.d. 20.12.78

ANNEDELSESTEGNINGEN
 til Aalsund bygningsvesen
 sak nr. 25 d.d. 20.12.78

TEKNISK ETAT
 Ark. nr.
 Mail 24 MAI 1978

LEIAREGAL:
 1. ETG. (86,16-13) = 84,86 Nkr
 15,15 " "
 100,01 M²

ARNFINN ESPESETH GISKEGT 10
 B-100 MAL 1:100
 BRUKSPLAN
 EMBELDING I 2. ETG. 1. AREAL 100 M²
 SPELTKAVIK 6,6-75 BYGGM. MAGNE P. HANSEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

V

Byggeplass (adresse) Blindheimsbreivik		Matr.nr.	G.nr. I9	B.nr. I23	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligbygg	Søknadens dato I9/5-78	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak dato 30/5-78 sak del. 215/78		
Byggherrens navn Arnfinn Espeseth		Adresse Giskegt. 10, 6000 Ålesund		Telefon	
Anmelderens navn Magne P. Hansen		Adresse 6010 Spjelkavik		Telefon	
Ansvarshavendes navn Magne P. Hansen		Adresse " "		Telefon	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Dør til bakgang holdes avstengt inntil utvendig trapp er fullført.
2. Planeringsarbeidet fullføres, takstige anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen 1/5-80.

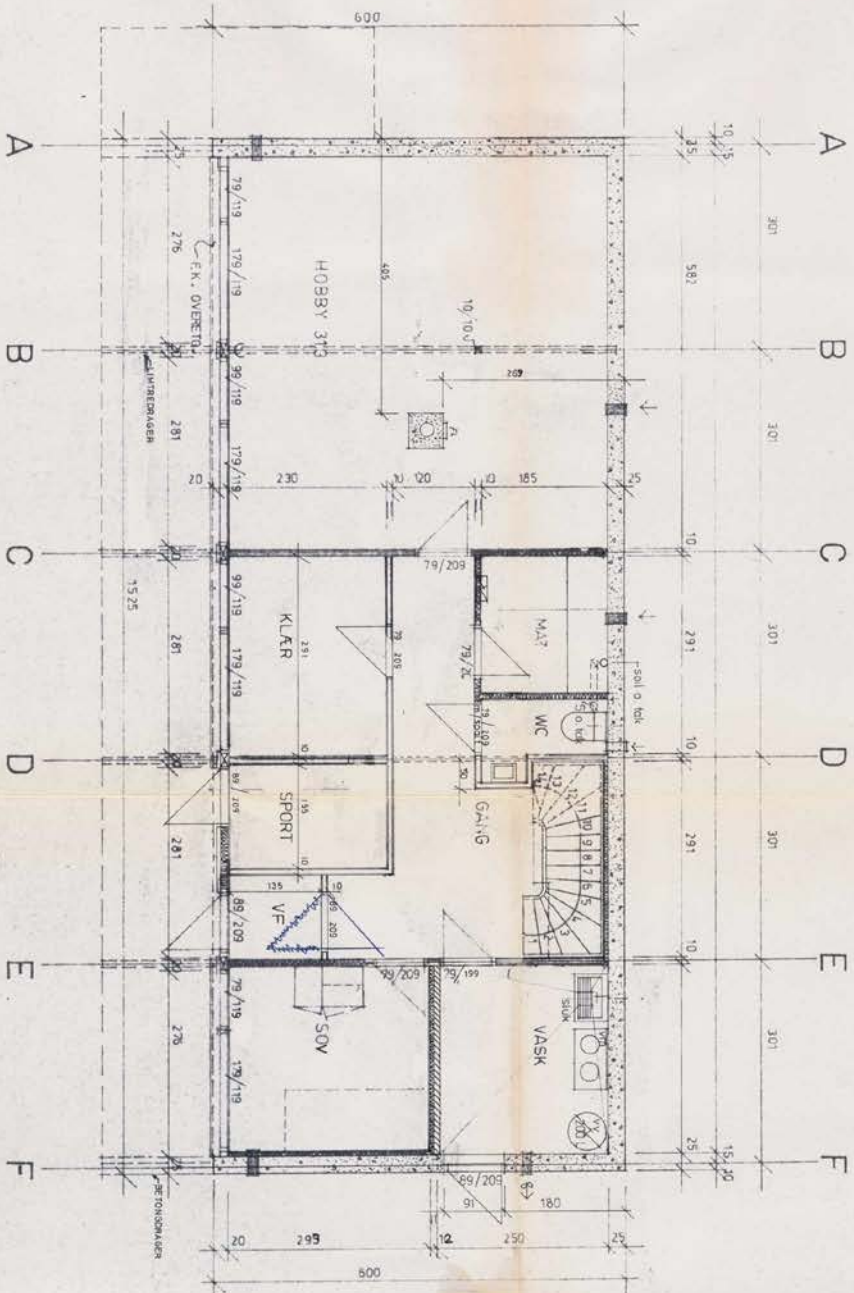
Ålesund den 16/II-79.

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjefmyndighet
 Feiemester

Kjell Fjærtøft
 Bygningsjef
 Kjell Fjærtøft

Arnyd Godøy
 Arnyd Godøy
 bygningskontrollør
 s.v.d. ing.



OK FINPLATE TIL
UK: LITREDRAGER = 211 cm
OK: KRONE TIL
UK: GLASSFELT = 161 cm

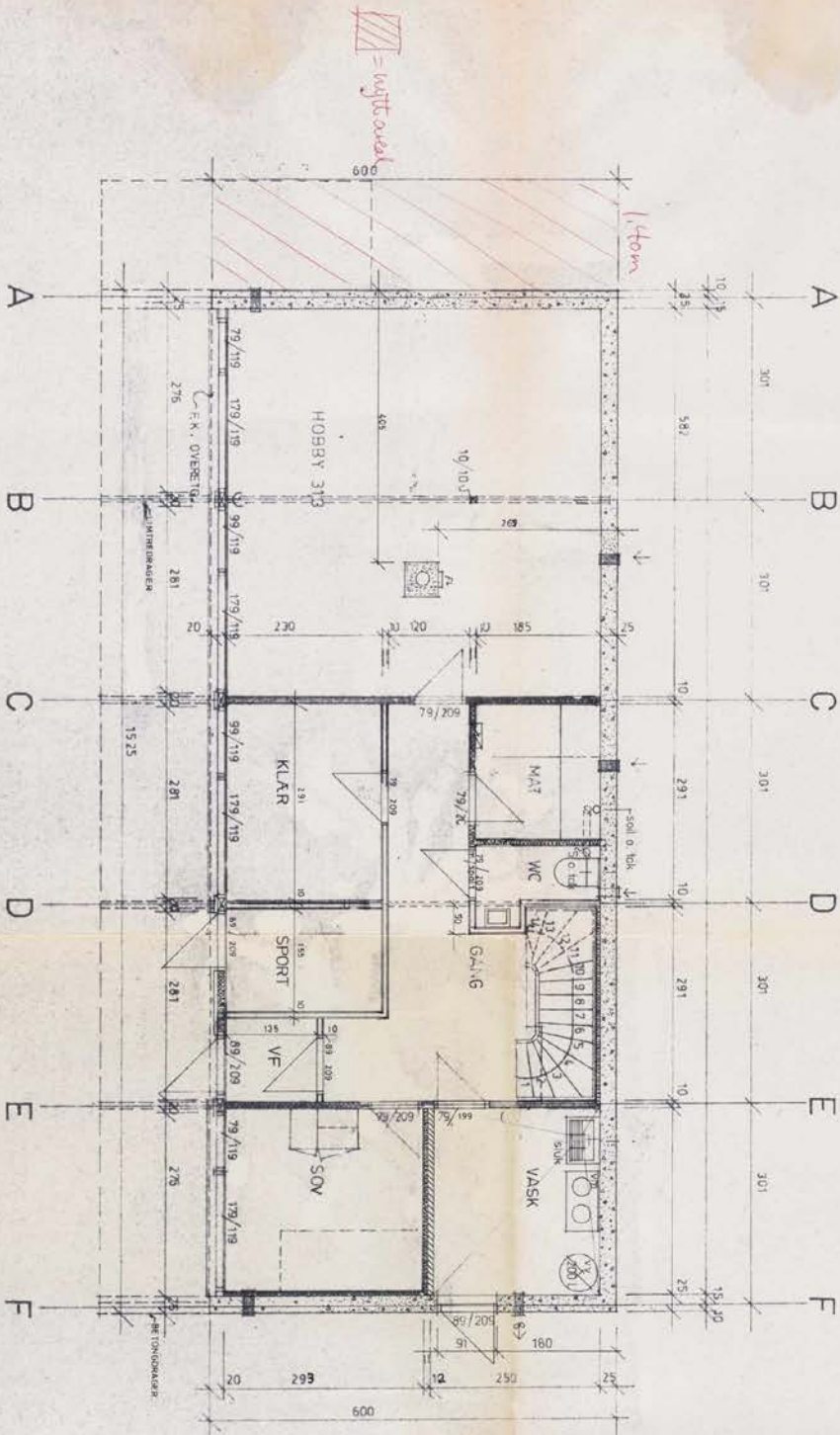
*Korr. med blø
penn 1/8-78
KJK*

ALESUND KOMMUNE
KORREKTURKOMMISSIONEN
09. MAI 1988
ADR. NR. 19/25 I.

ARNFINN ESPESET, GISKEGT. 10.

BRABO-HUS B-100

ENERBOLIG I 2 ETG. LEIEAREN: 100 M² FLÅN U ETG. MAL 1.50
SPIELYAVIK 2.7-78. BYGGM. MAGJE P HANSEN *02.04.1989*



OK FINPLATE TIL
UK LITREDRAGER = 211 cm
OK KRONE TIL
UK GLASSFELT = 161 cm

ALESUND KOMMUNE
 KOMMUNALBUDJETTET
 03. MAI 1958
 ARV. NR. 19/25 I

ARNFINN ESPESET, GISKEGT. 10.
BRABO-HUS B-100
 ENEBOLIG I 2 ETG. LEIAREAL 100 M². PLAN U ETG. MÅL 1:50
 SPEIKAVIK 2.7.-78. S'IGOM MAGE P HANSEN *as*



ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN

Adr.: Rådhuset
6000 Ålesund
Tlf.: (071) 21 919

TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

Arnfinn Espeseth
Bkindheimsbreivik
6010 ÅLESUND

SAKSB:

DERES REF:

VAR REF: KF/SS

DATO: 18.5.88.

VEDRØRENDE: GNR:..19.....BNR..123.....EIER: ARNFINN ESPESETH
.....MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER.

Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert. 3.5.88...angående bygging av fasadeendring..... på ovennevnte eiendom.

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

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

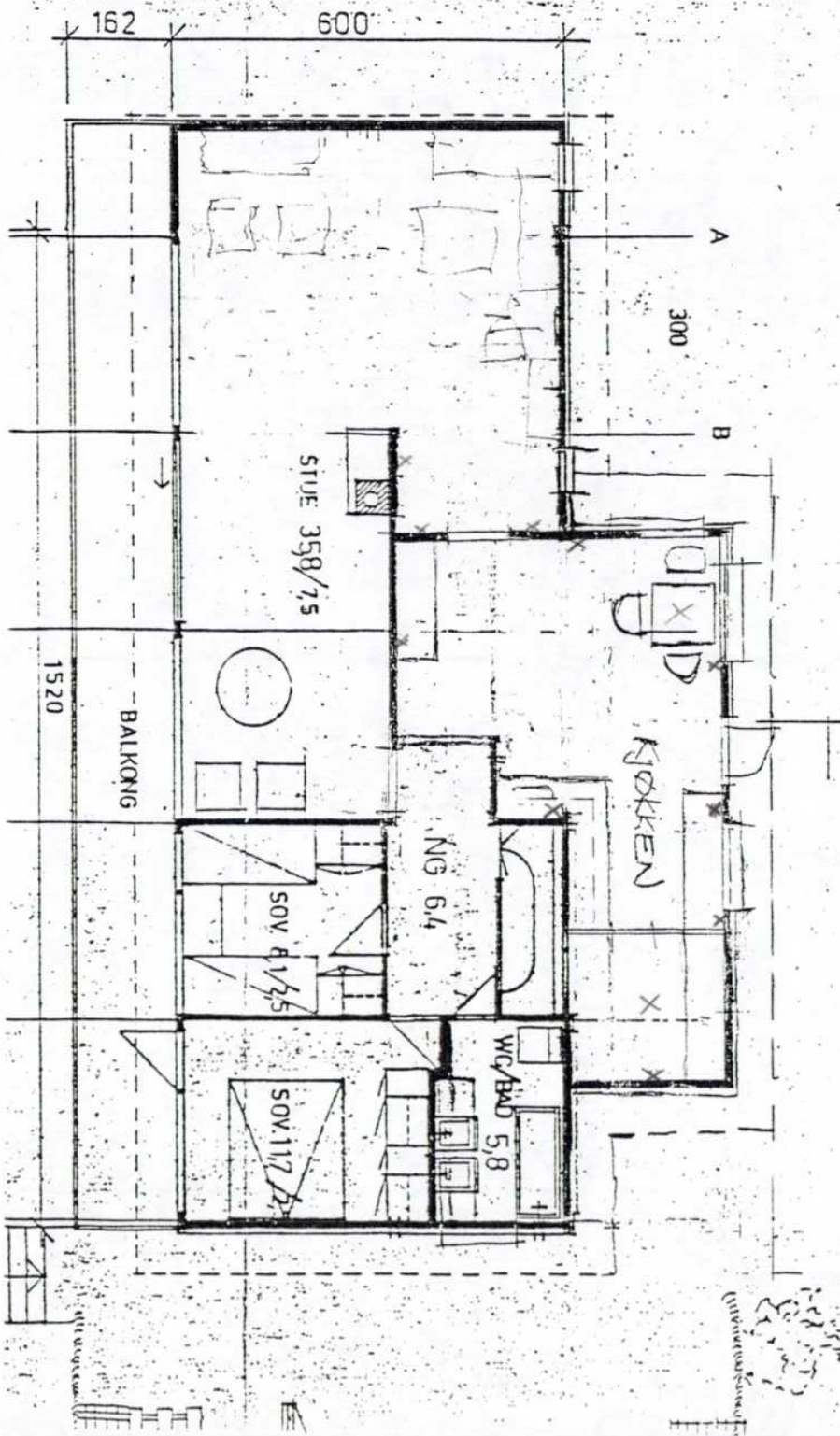
Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Med hilsen

Kjell Ejerftoft
bygningssjef

.....

Sigrun Skjette
fullm.



ARK. NR. 19/233

19. NOV 1989

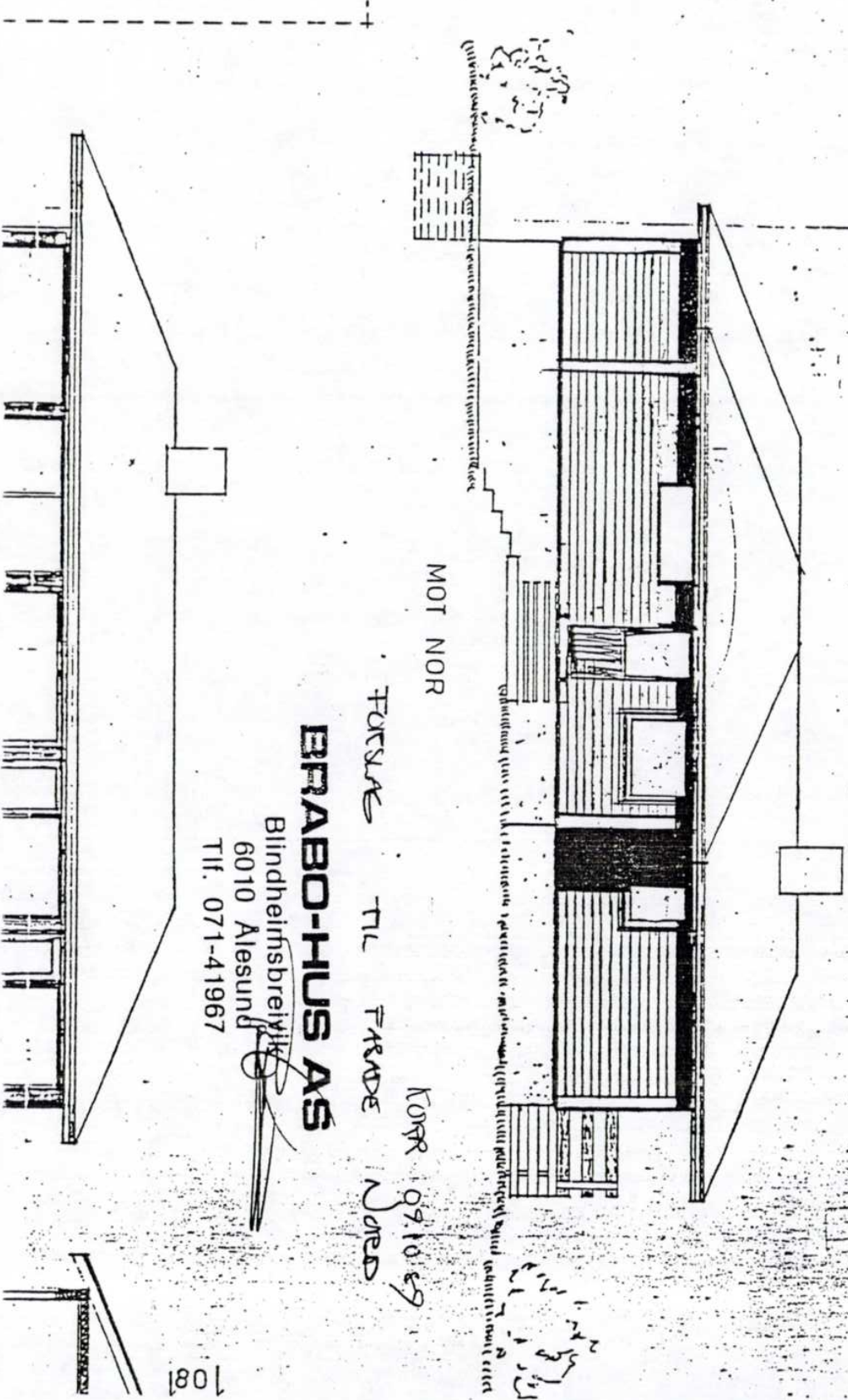
FORSÆTTE PLANLØSNING
 Hovedplan
BRABO-HUS AS

Blindheimsbrevik
 6010 Alesund
 Tlf. 071-41967

[Signature]
 Korr 0710y
 280989

M=1:100

ALESUND H. J. M. MUNE
 KONTORALPTEKNIKEN
 03. NOV 1989
 ARK. NR. 19/123 T



MOT NOR

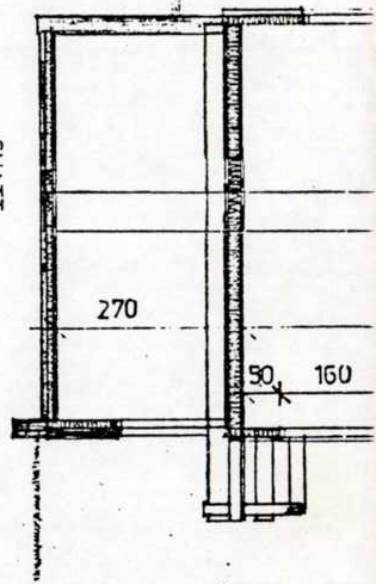
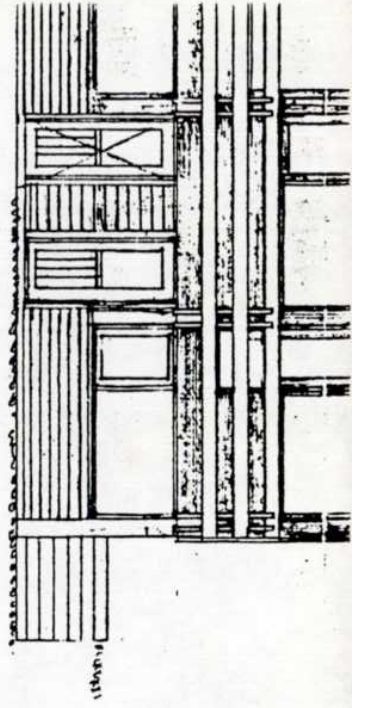
FORSÅE TIL FASADE NØRD

BRABO-HUS AS

Blindheimsbreiðvík
 6010 Alesund
 Tlf. 071-41967

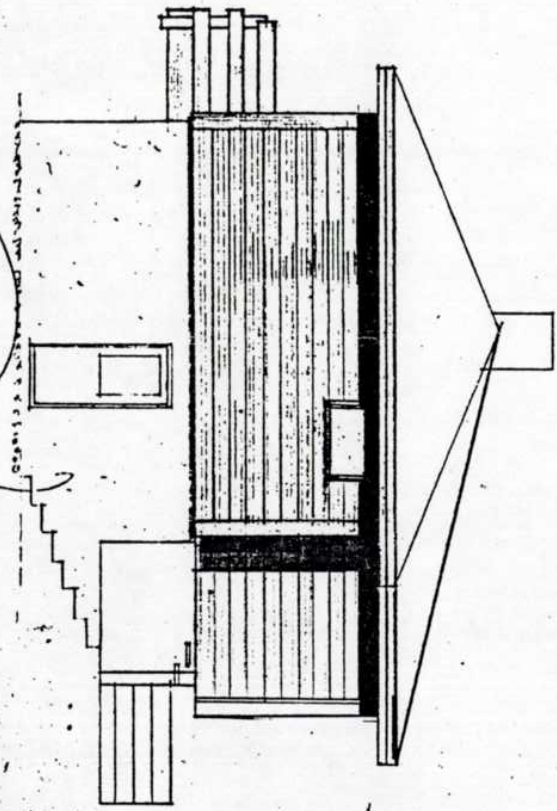
KORR 09.10.89

1081



BYGGM. MÅGNE P. HANSEN
 05. NOV 1989
 ARK. NR. 19/123 T

Utgått
13/4-78
ARNEFINN



LEIEAREAL:
 1. ETG. (86,16 - 1,3) = 84,86 M²
 U. ETG. 15,15 "
 100,01 M²

BRABO-HUS
 ENEBOLIG, 1 2 ETG.
 SPJELKAVIK 28. 8-77

ESPESETH
 GISKÅGT. 10

B-100 MAL 1:100

TEGN. **BRABO-HUS AS**
 Blindheimsbreivik
 6010 Alesund
 Tlf. 071-41967

Kart. 0910 89



ALESUND KOMMUNE

KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

Arnfinn Espeseth
Blindheimsbreivik

6010 ALESUND.

Saksbehandler:

Deres ref.

Vår ref.
KF/ss

Dato
09.11.89.

VEDRØRENDE GNR. 19 BNR. 123 EIER: ARNFINN ESPESETH
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER.

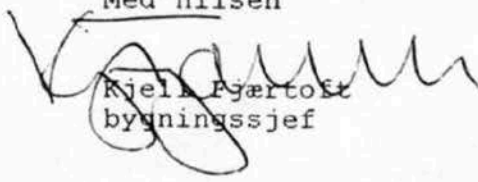
Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert 25.10.89 angående bygging av veranda/utvidelse av kjøkken på ovennevnte eiendom.

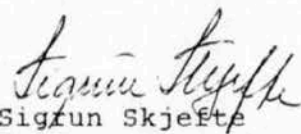
Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

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

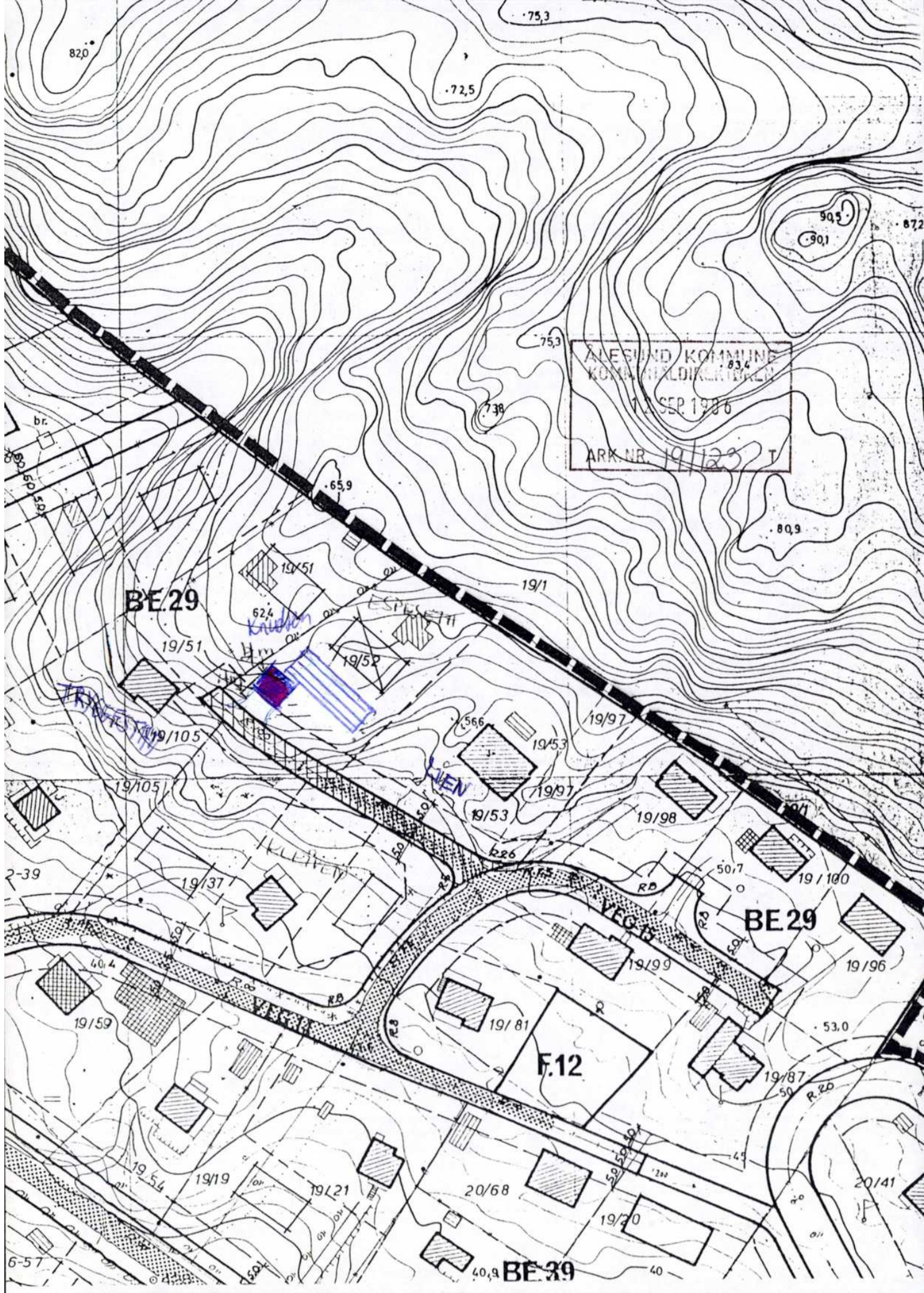
Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Med hilsen

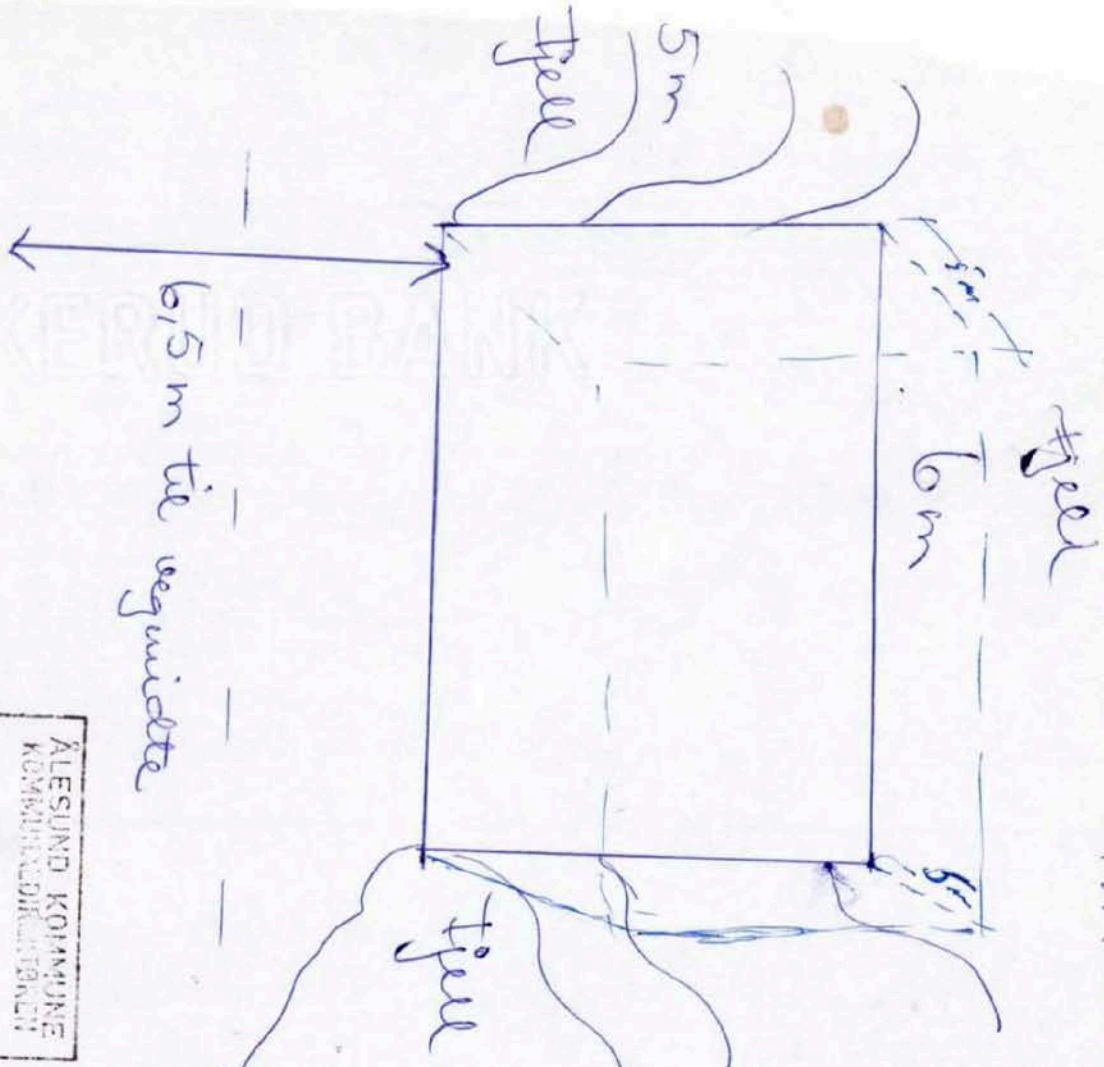

Kjell Fjærtøft
bygningssjef


Sigrun Skjefte
fullm.

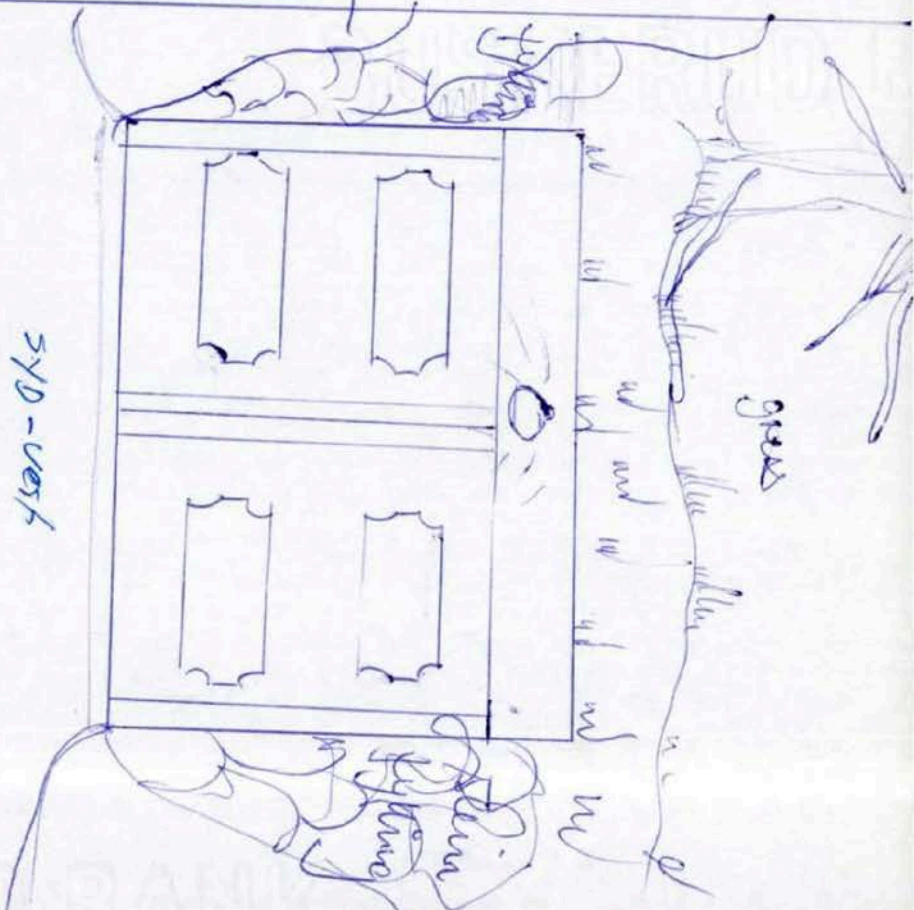
Alesund kommune, Rådhuset, 6025 Alesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291



PLANS



ÅLESUND KOMMUNE
 KOMMUNEDIREKTORATET
 12. SEP 1986
 ARK. NR. 19/83 T



- Verdeskutte fjell forvras
- Skjette take som til søes.
- ⇒ "Garasjen" blir bare en
 mulighet i naturkont.
- Åpningen deles med det.



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK RÅDMANN

TEKNISK KONTOR BOLIGKONTOR

Rådhuset
6000 ÅLESUND
Telefon (071) * 21 919

Arnfinn Espeseth
Blindheimsbreivik
6010 SPJELKAVIK.



DERES REF.:

VÅR REF.:

DATO:

KF/ss

19.9.86.

VEDRØRENDE: GNR...19.... BNR..123.... EIER .Arnfinn.Espeseth.....
..... MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER.

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert. 8.9.86..... angående bygging av ..garasje..... på ovennevnte eiendom.

Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i bygningslovens paragraf 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

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

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

Med hilsen

Kjell Fjærtøft
bygningssjef

SJ
Sigrun Skjefte
fullm.

Gjenpart: Bygningskontrollen.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

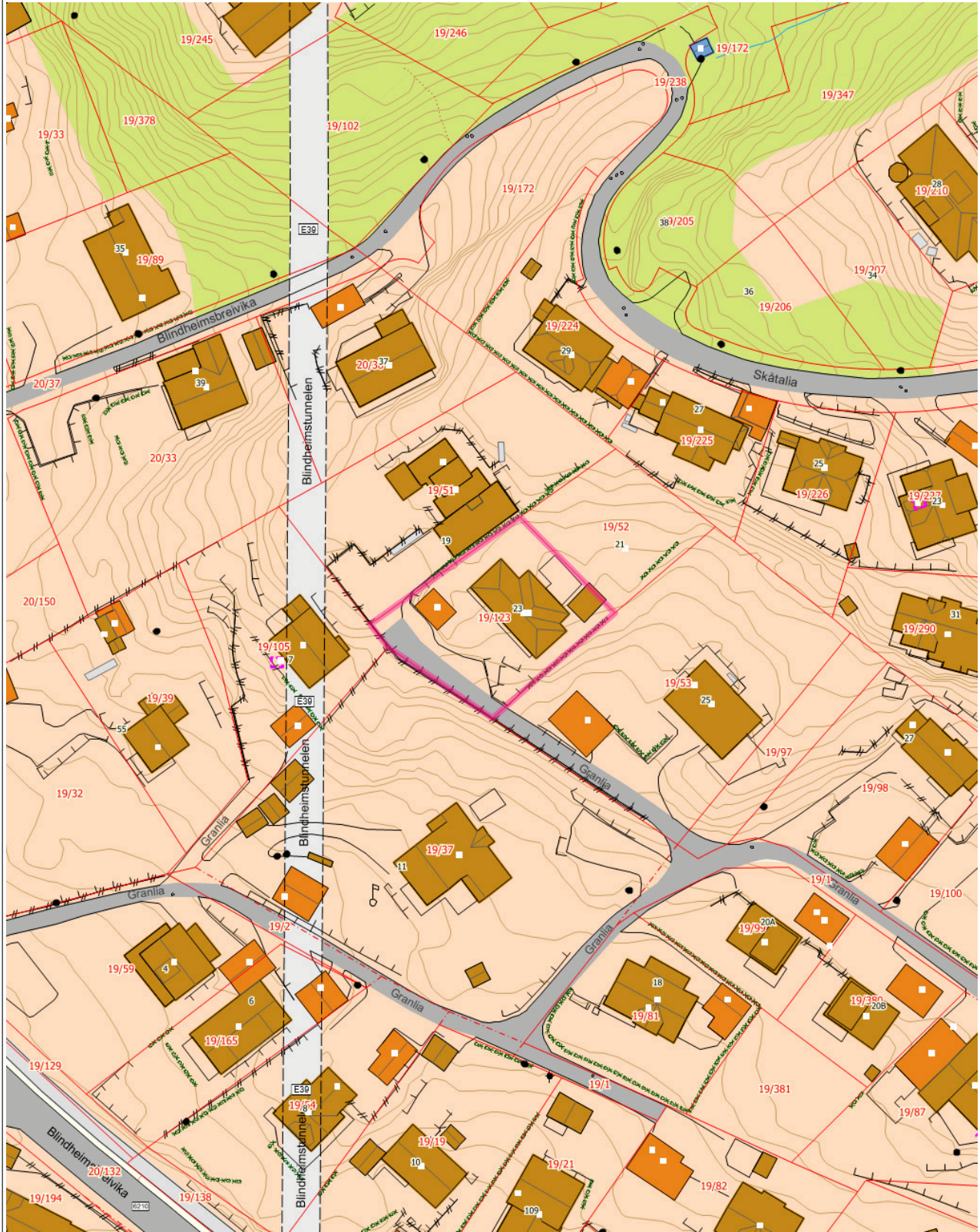
Eiendom: Gnr: 19 Bnr: 123 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Granlia 23
6010 ÅLESUND
































Annen info:



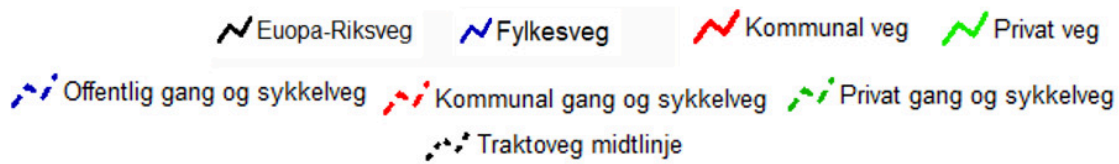
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang
 Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Hydrant	○ Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Vegundergang	 Veg	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	Eiendomsteig
 Bebygd område	 Skog	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.













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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

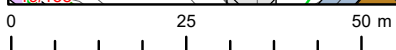
Kommune: 1508 Ålesund
 Eiendom: 1508/19/52/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |










Målestokk 1:1000
 Dato: 24.4.2026













Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 19 Bnr: 123 Fnr: 0 Snr: 0

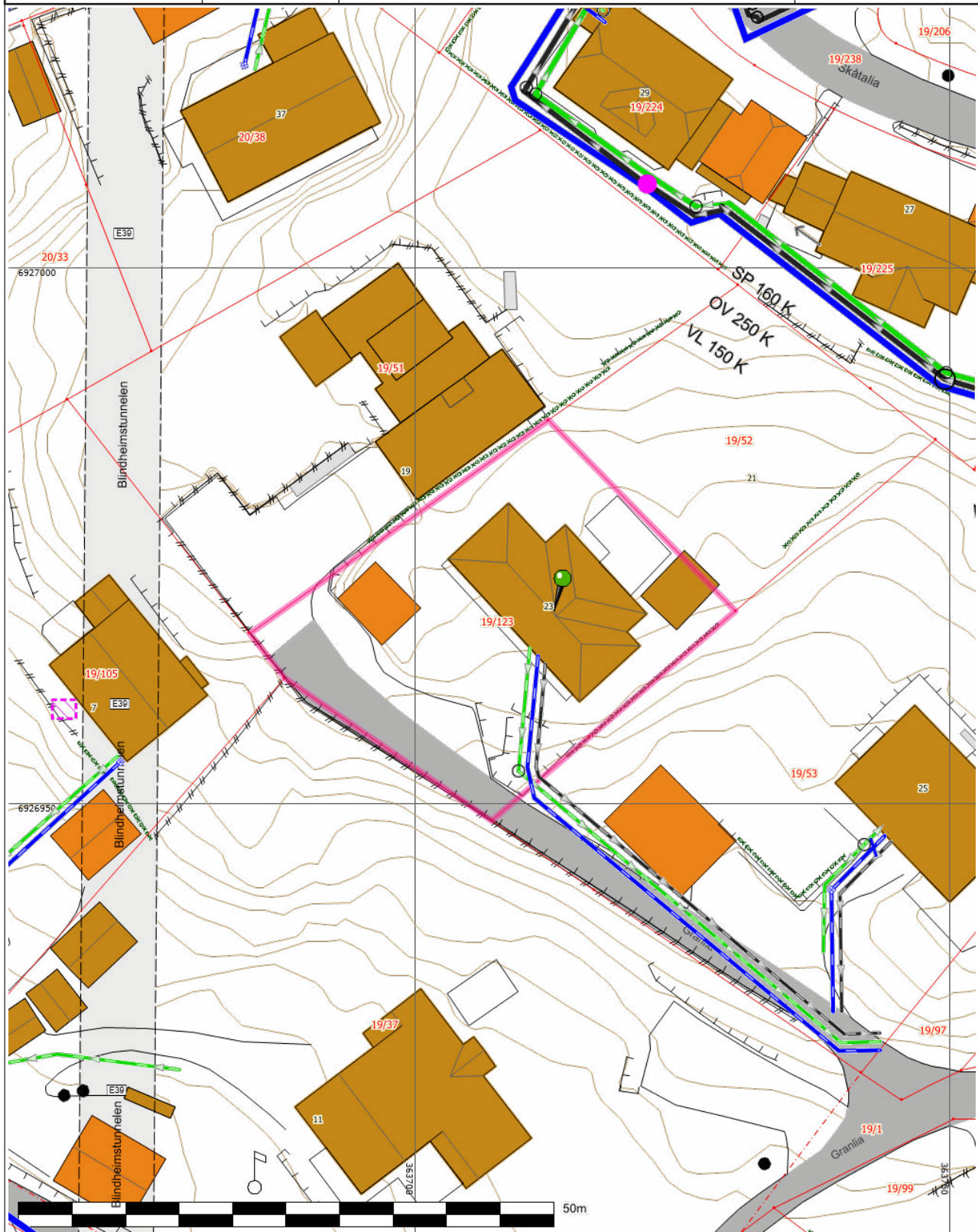
Adresse: Granlia 23
6010 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk

1:500



Tegnforklaring

<p>Europavegboks</p> <p>Privatveg gatenavn.</p> <p>● Mast</p> <p> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Vegdekkekant undergang</p> <p> Bolig</p> <p> Vegundergang</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>	<p>Europaveg gatenavn.</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p>• Grensepunkt</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Veg</p> <p>Eiendomsteig</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>• Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p>○ Kumlokk</p> <p> Trapp</p>
---	--	--

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

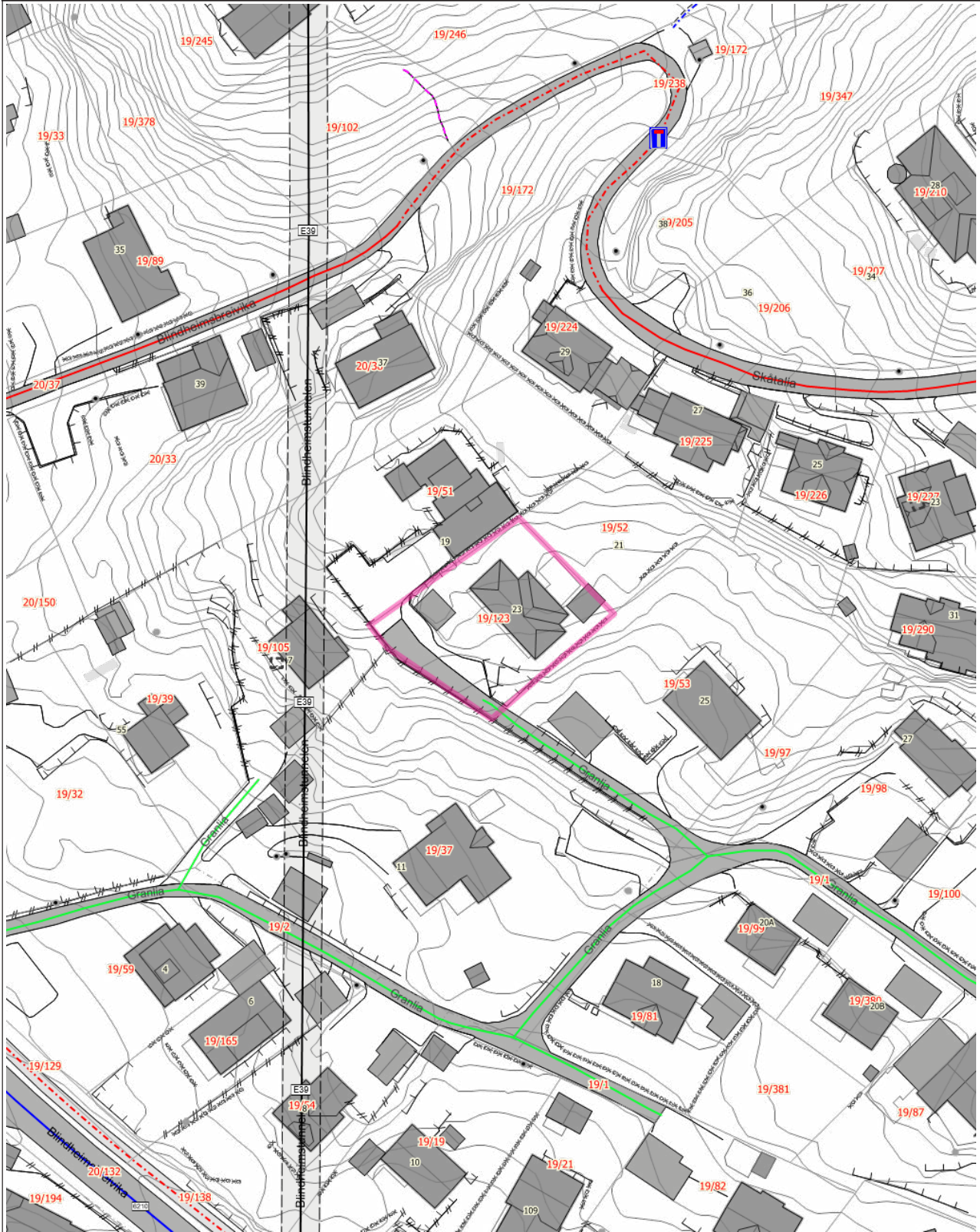
Eiendom: Gnr: 19 Bnr: 123 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Granlia 23
6010 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Vegsperring Vegnett	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	 Traktorveg midtlinje
 Sti	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Sti	 Sti
 Sti	 Traktorveg	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	 Kanal og grøft
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Vegundergang
 Trapp		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

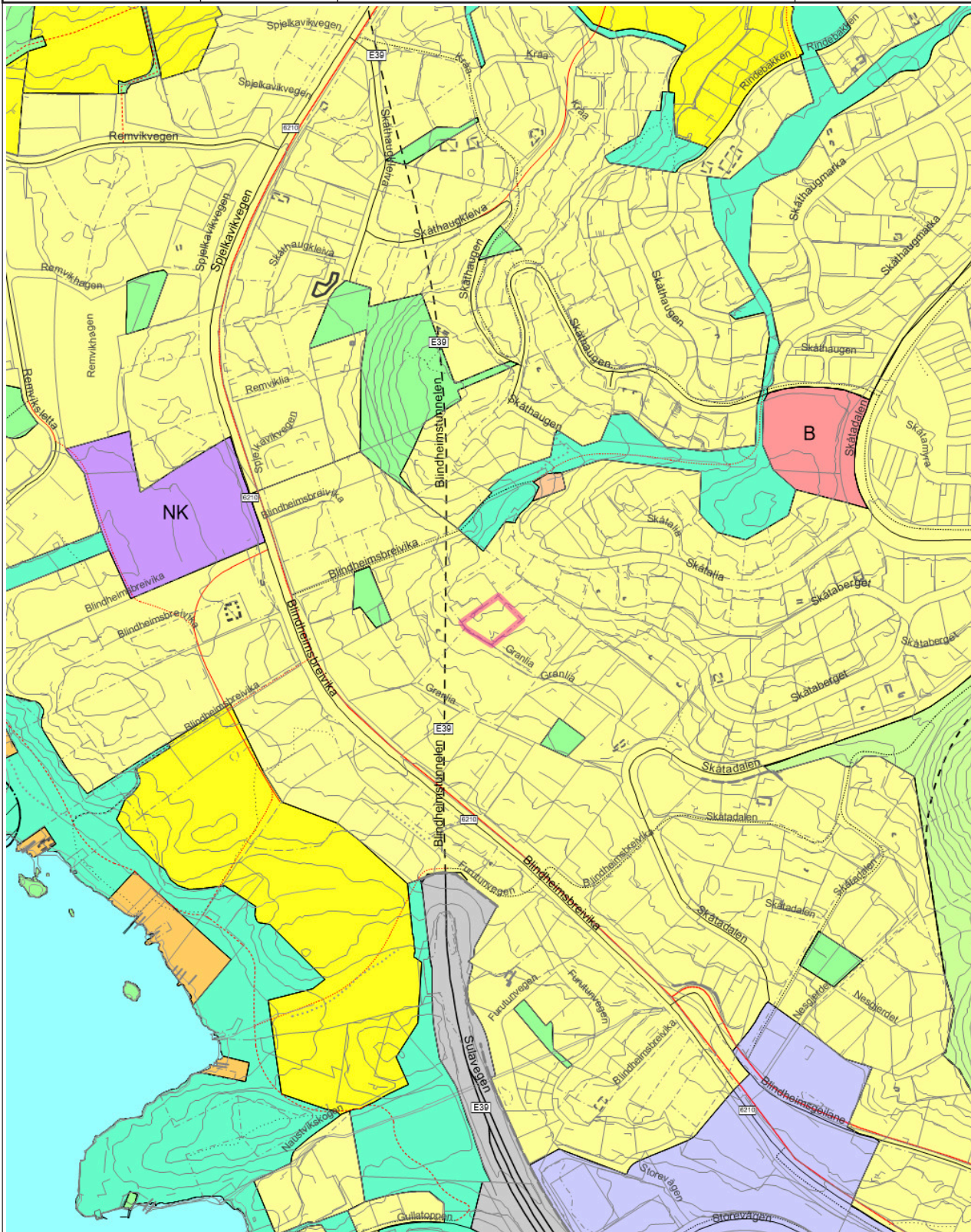
Eiendom: Gnr: 19 Bnr: 123 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Granlia 23
6010 ÅLESUND

Annen info:



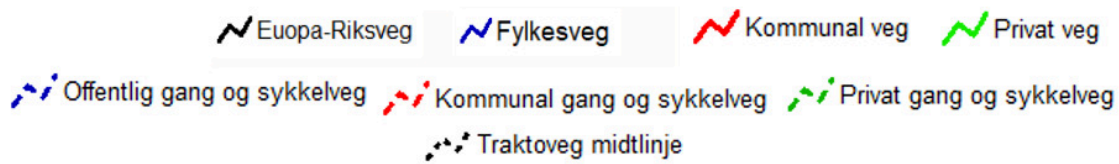
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Traktorveg	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Skjerm	 Flytebrygge landgang
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Slipp	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 KpBestemmelseGrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse
 Fritidsbebyggelse	 Forretninger	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Næringsvirksomhet	 Boligbebyggelse	 Veg
 Trase for teknisk infrastruktur	 Blågrønnstruktur	 Friområde
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Friluftsområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg	 Offentlig friområde	 Park
 Vann- og avløpsanlegg	 Felles avkjørsel	 Felles lekeareal
 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

19 123 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 - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde

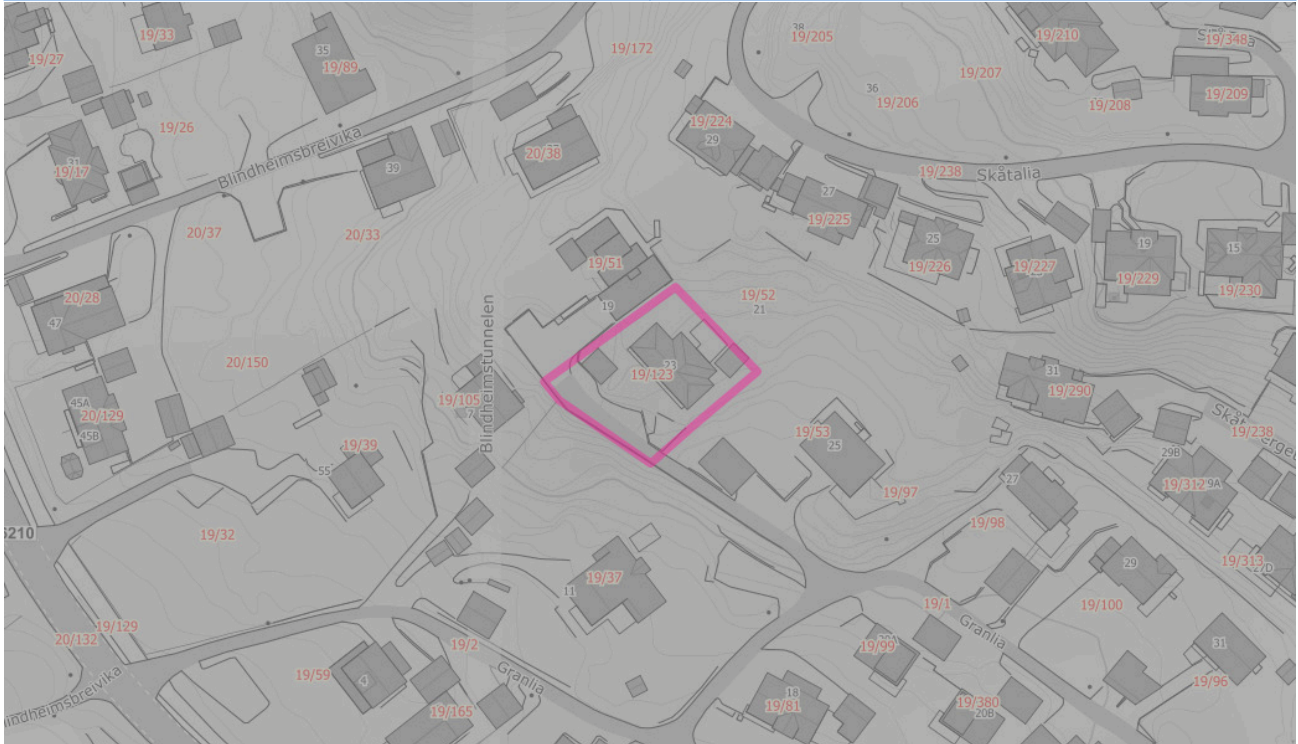
Temadata - Befolkningsstatistikk

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

Temadata - Geologi - Løsmasser

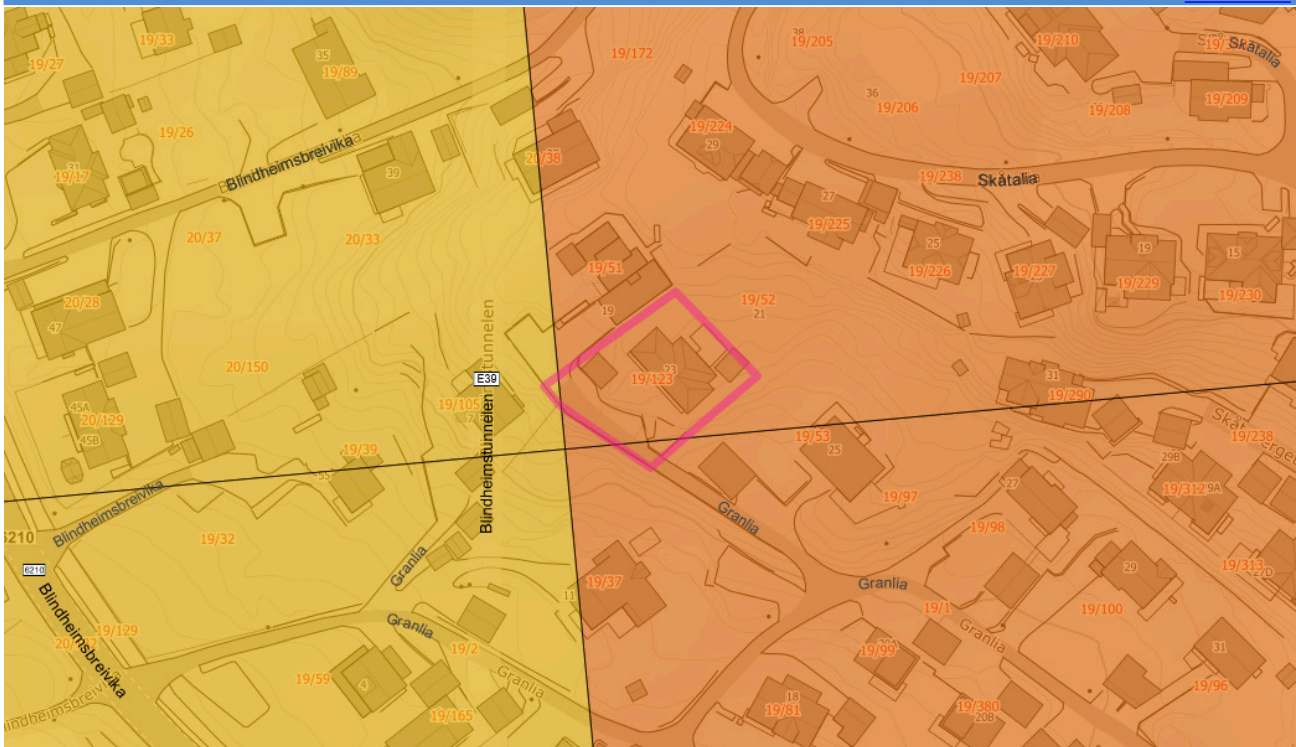
Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		862.62m ²



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	1	x		10.65m ²
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)	2	x		851.97m ²

Tema uten treff:

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



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		148.44m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

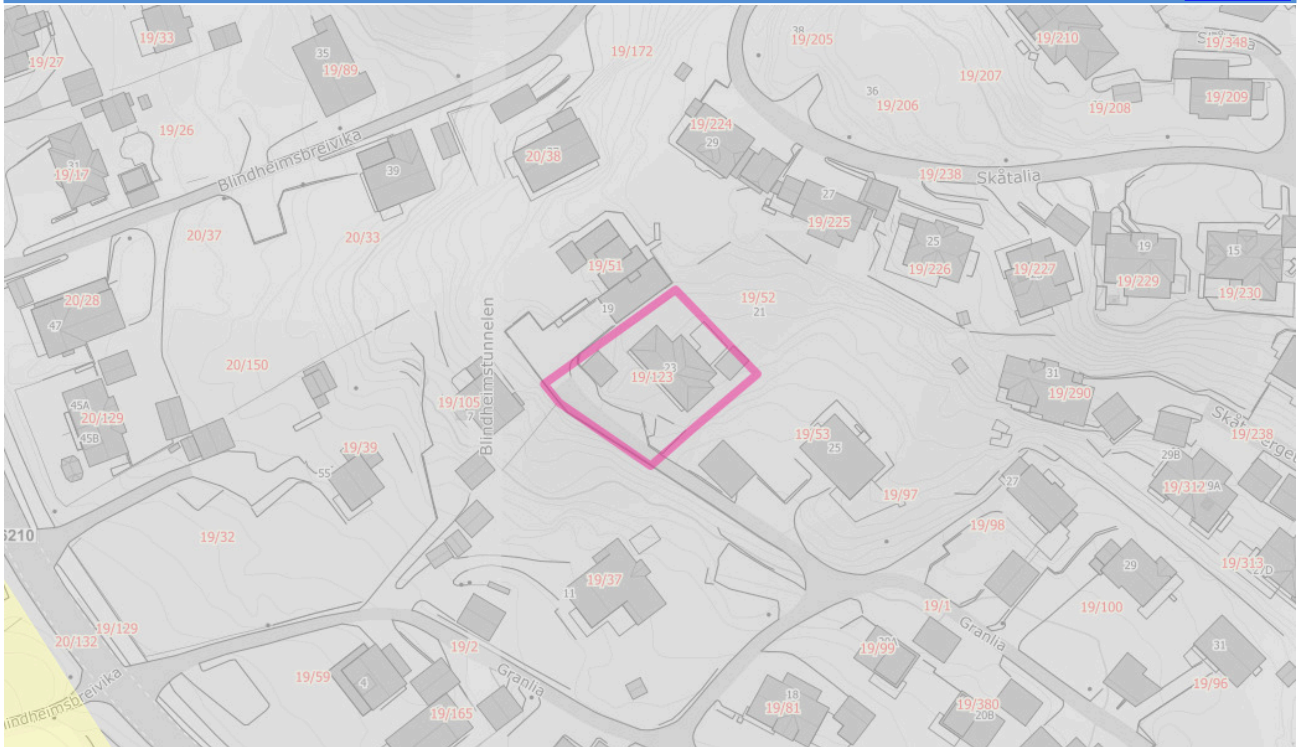
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt

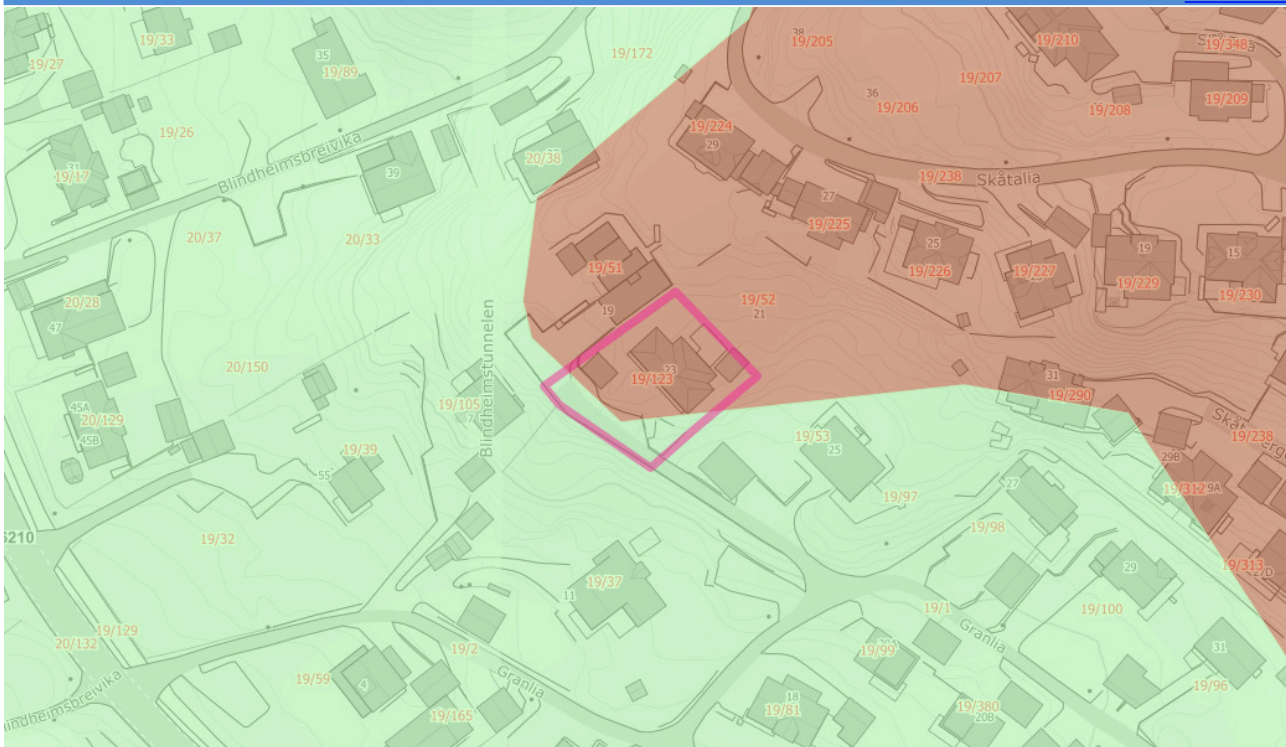


Radon aktsomhet - Moderat til lav
 Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		862.62m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Moderat til lav

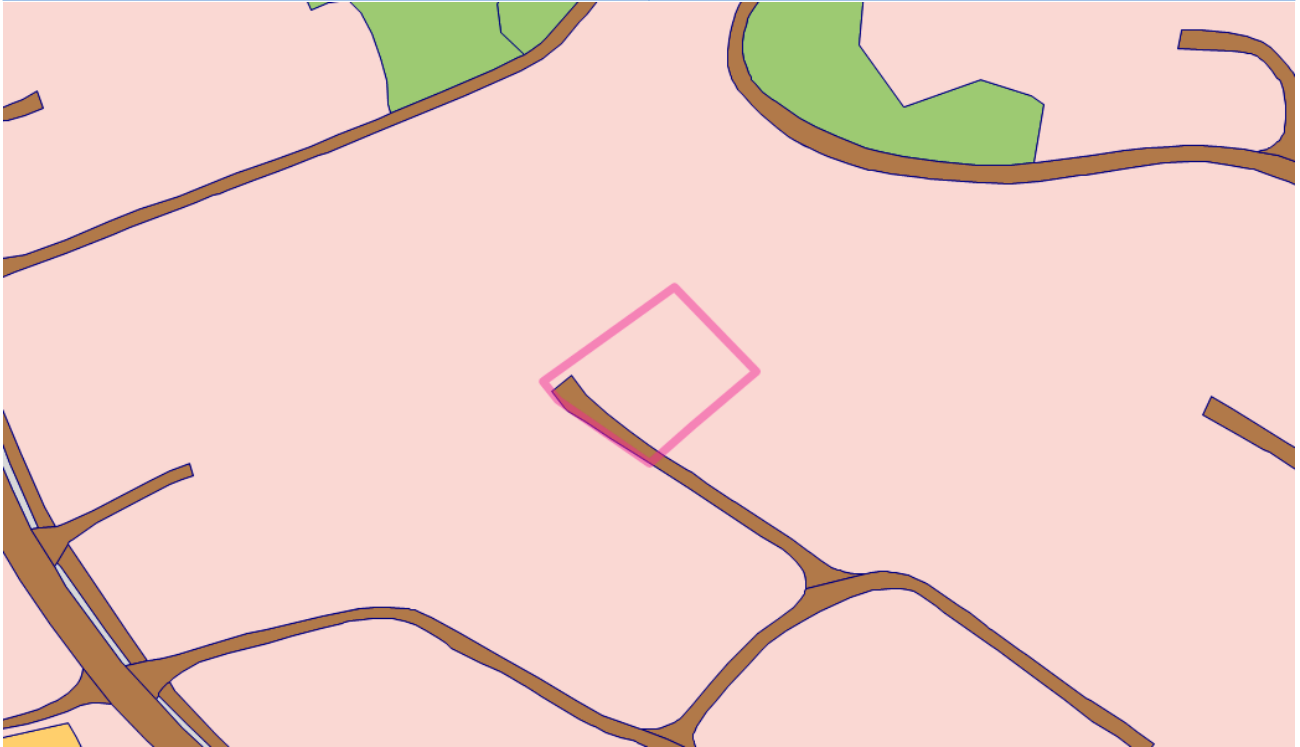







Løsmasser - Tynn morene
 Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		221.46m ²
Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	1	x		641.16m 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 - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)		

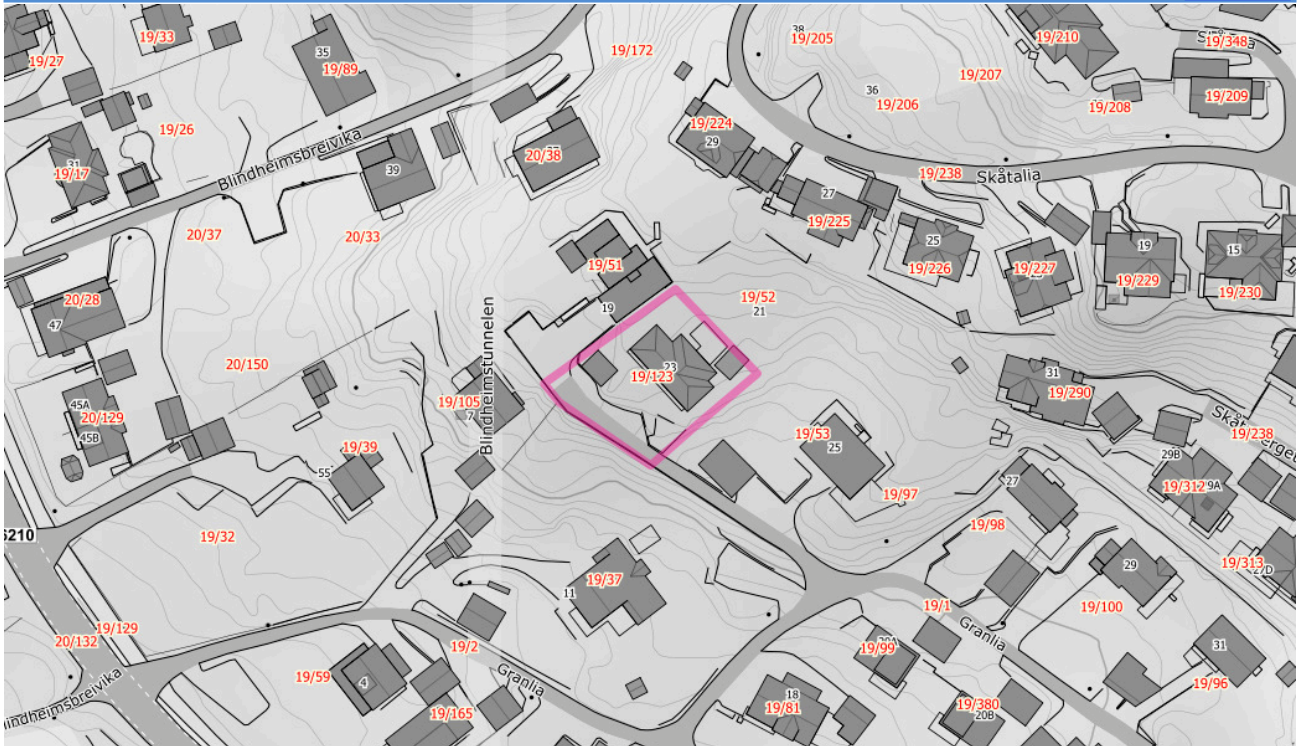



 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Skog	 Åpen fastmark	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		763.86m ²
Samferdsel	1	x		98.76m ²

Tema uten treff:

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

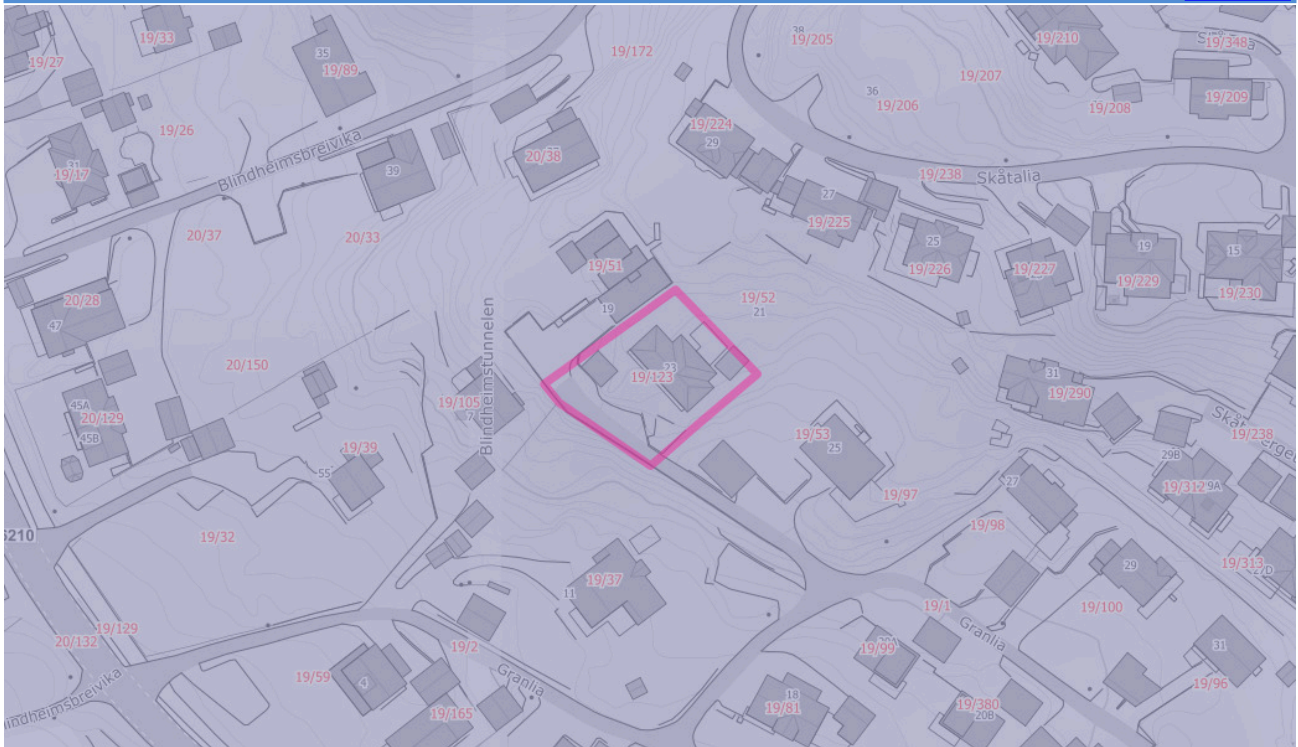


 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		862.62m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		862.62m ²


Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap

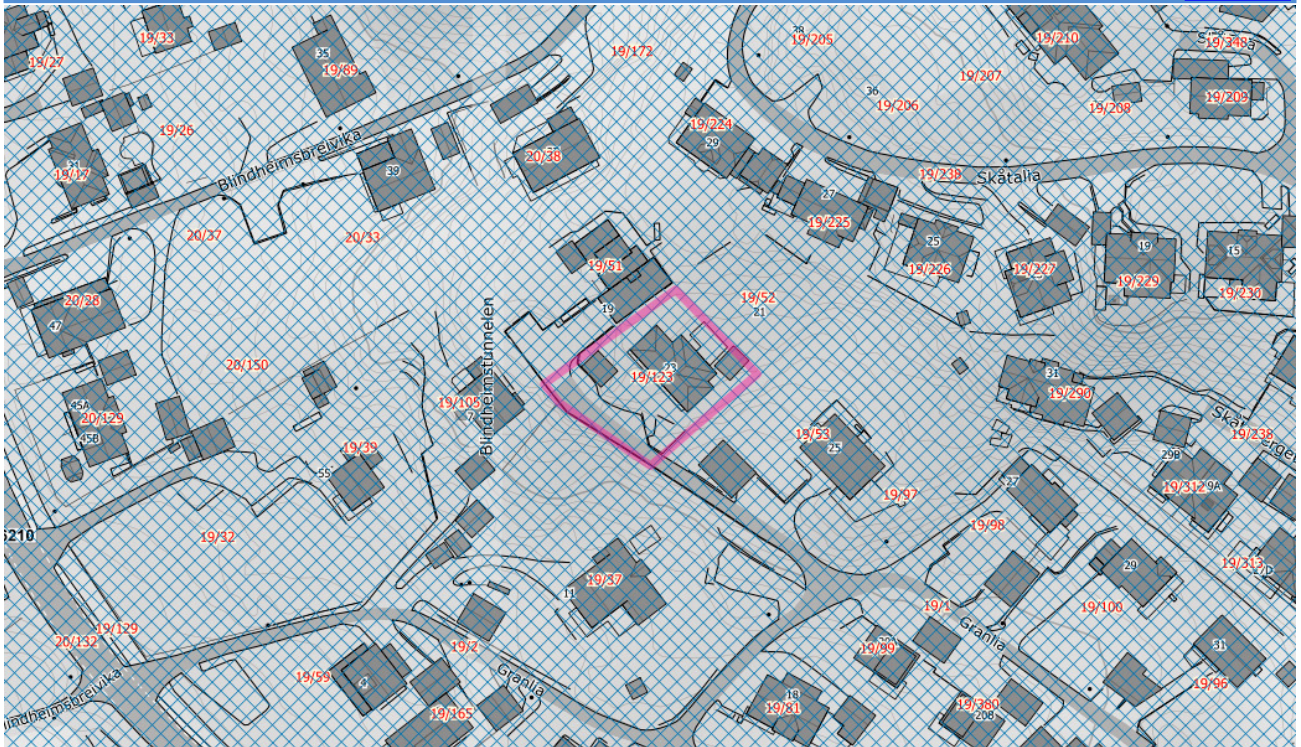



 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		862.62m 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		862.62m 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	19	123	0	0	1	862.62m ²

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig		1	29.93m ²
Enebolig		1	166.88m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	862.62m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504275	Spjelkavik-Vegsund del1	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	862.62m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse	722.49m ²
Felles avkjørsel	140.13m ²

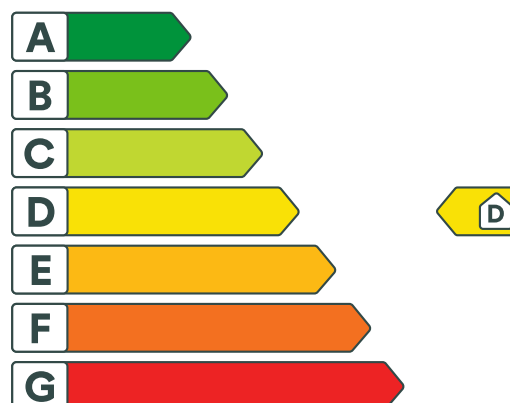
Datasett uten treff/status ukjent (43)

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

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



Adresse Granlia 23, 6010 ÅLESUND	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284777
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 179032775
Gårdsnummer 19	Bruksnummer 123
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1979	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 234,0 m²	Oppvarmet bruksareal 194,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
217,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
207,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
40 277 kWh



Granlia 23, 6010 ÅLESUND



Detaljering

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



Granlia 23, 6010 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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. Montér 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

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.

Tiltak 20: Isolere loftsluke

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldt 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 22: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

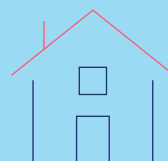
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 2-0072/26

Adresse: Granlia 23, 6010 ÅLESUND, gnr. 19, bnr. 123 og 52
i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/