

Nedre Bogneset 31

ÅLESUND | BOGNESET

notar



Prisantydning Kr. 6 700 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 238/253 kvm
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Nedre Bogneset 31

Enebolig i meget attraktivt og barnevennlig område. Nydelig utsikt mot Sunnmørsalpene.

Adresse	Nedre Bogneset 31 6016 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 6 700 000,-
Omkostninger	Kr 186 490,-
Totalpris	Kr 6 886 490,-
BRA-i/BRA Total	238/253 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1958
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til en frittliggende enebolig med attraktiv beliggenhet i et av Ålesunds mest populære og barnevennlige boligområder.

Her bor du i rolige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og flotte tur- og friluftsområder. Eiendommen ligger på en romslig tomt på 936 kvm med svært gode solforhold og en nydelig utsikt mot Sunnmørsalpene. Boligen har enkel adkomst, gode parkeringsmuligheter og byr på et betydelig potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg på sitt neste hjem.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	45
Vedlegg	48
Budgivning	130

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

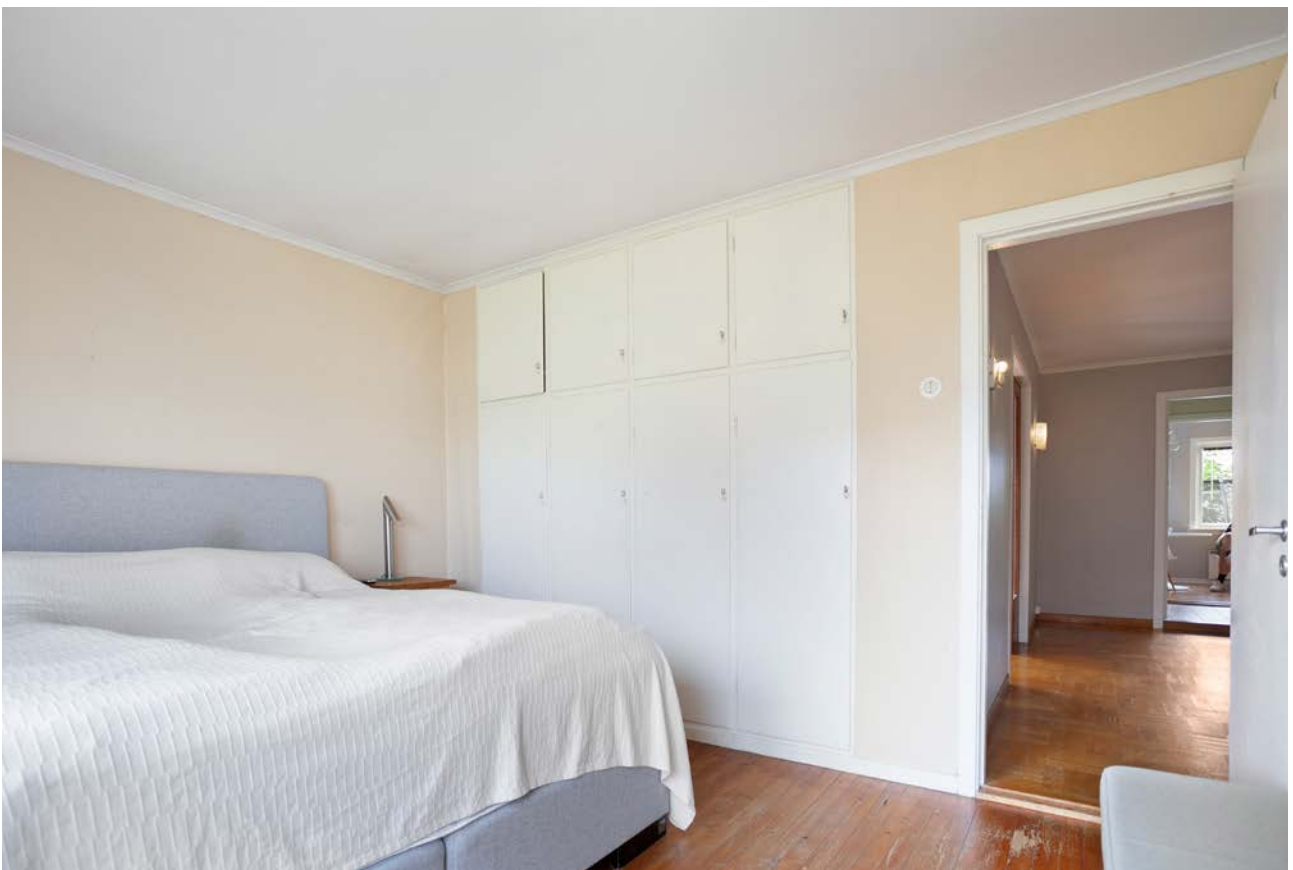


















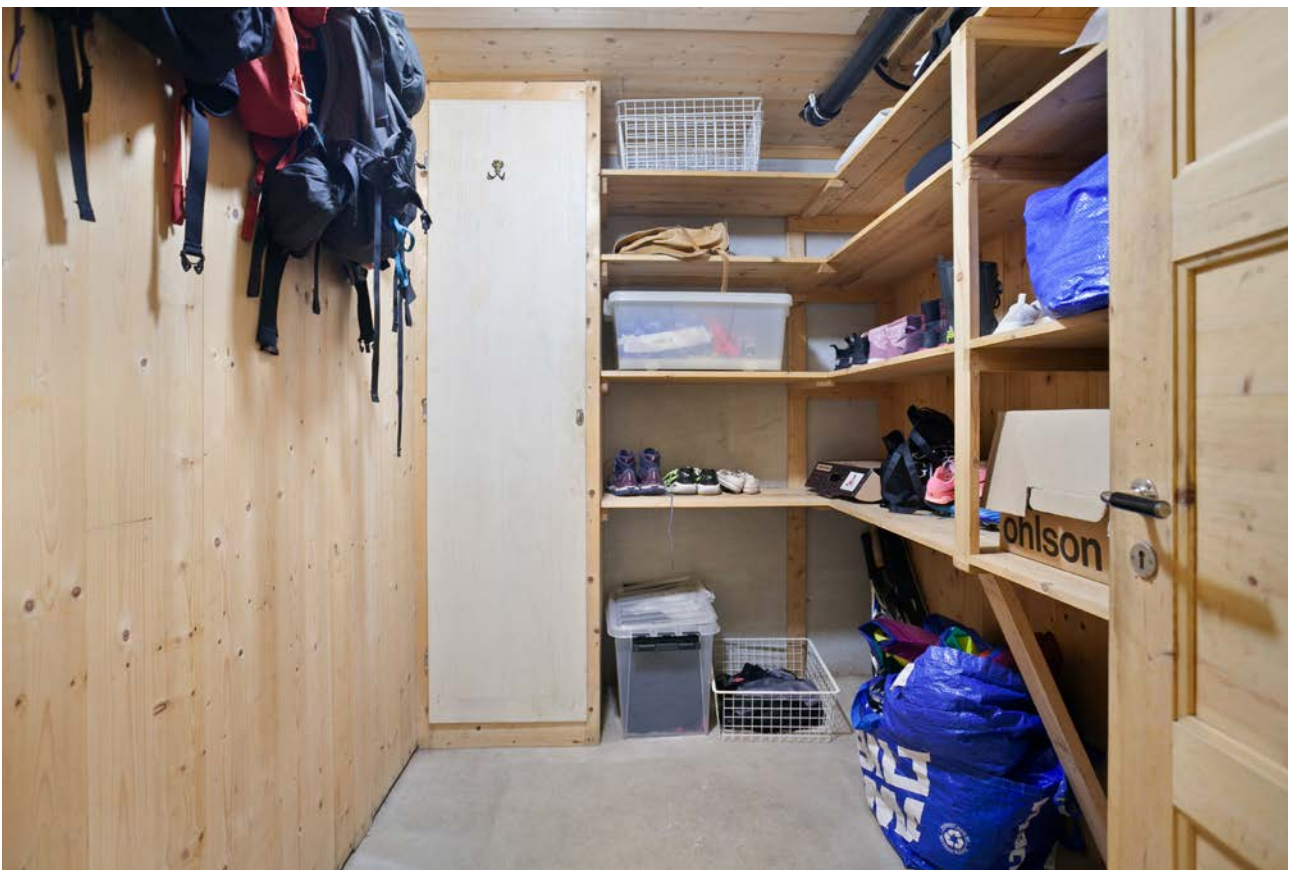


















Dro









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Nedre bogneset. Området er veletablert og rolig, preget av frittliggende eneboliger og gjennomtenkt bebyggelse – et sted hvor både hverdagslivet og familielivet får gode rammer. Her bor du i et trygt og barnevennlig nabolag med et godt naboskap og en behagelig atmosfære.

Boligen har nærhet til alt en familie trenger i hverdagen. Skoler og barnehager ligger i nærområdet, noe som gir en enkel og effektiv logistikk i en travel hverdag. Dagligvarebutikker er lett tilgjengelige, slik at nødvendige innkjøp kan gjøres raskt og bekvemt.

Offentlig kommunikasjon er også godt ivaretatt, med busstopp i gangavstand og gode forbindelser videre mot sentrum og øvrige deler av byen. For dem som reiser mye, er adkomsten til Ålesund Lufthavn enkel og effektiv.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med nærhet til skog og mark, perfekte rammer for turer, mosjon og friluftsliv året rundt. I tillegg finnes det gode idretts- og aktivitetstilbud i nærheten, som gir et variert fritidstilbud for både store og små.

Alt i alt er dette en svært attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser, med en utmerket kombinasjon av ro, trygghet og nærhet til byens fasiliteter – et ideelt sted å etablere seg og trives over tid.

ADKOMST

Det er tilkomst via kommunal vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nedre Bogneset 31, 6016 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER

2-0141/26

SELGER

Marlene Fjørtoft og Thomas Gjørtz

MATRIKKE

Gårdsnummer 47, bruksnummer 71, festenummer 19, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

TOMT

Festet tomt på 936 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

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

SOLFORHOLD

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

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 3 180,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Det er forbeholdt såvel festeren som bortfesteren å kreve festeavgiften regulert hvert 20. år i samsvar med pris- og rentenivået. I tilfelle festeledighet skal husbanken eller Bustadbanken, såfremt disse har det pantelån til bygning på tomten, ha rett til å anta ny fester på det opprinnelige festevilkår for den gjenværende del av lånets betalingstid. Det samme gjelder Borgund kommune, så fremt den har garantert disse lån.

INNØSNINGSVILKÅR FESTE KONTRAKT

1.000.000,- + omk.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneier seg panterett i de bygninger som blir satt på tomten. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til, uten saksmål, å inndrive den forfallne avgift og sette bygningen til tvangsauksjon.

FESTEKONTRAKT DATERT

27.01.1957.

FESTETID

Festetiden er 99 år. Etter festetiden utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter den verdi på løsningsstiden med fradrag før verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på samme vilkår som etter foranstående kontrakten, eller etter lovlig skjønn overta bygningen på tomten og godtgjøre verdiøkningen på denne som følge av påkostninger bekostet og dennes forgjengere. Så lenge det hviler pantelån på eiendommen til den Norske Stats Husbank eller Bustadsbanken kan bortfesteren ikke kreve tomten ryddiggjort.

BORTFESTERS TRANSPORTGEBYR

Kr 6 360,-

Eierskiftegebyr/innfestningsavgift kr. 6.360,- betales hver gang festeretten overdras.

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.06.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

BYGGEÅR

1958

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1958 og går over tre etasjer, med en underetasje som hovedsakelig består av boder og uinnredede rom. Loftet er uinnredet, med unntak av et lekerom. Byggegrunnen er av ukjent type.

Boligen har en grunnmur i betong. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført arbeid med fuktsikring eller drenering siden byggeåret.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med stående bordkledning.

Bygningen har et saltak med en sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og et kaldtloft. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater, mens undertaket er av ukjent materiale.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Takrennene mot nord ble skiftet i 2008, mens øvrige renner, nedløp og beslag er av eldre dato.

Etasjeskillet er konstruert som et trebjelkelag.

Vinduene er malte med 2-lags glass og stammer fra ulike perioder, inkludert byggeåret, 2003, 2010, 2012 og 2017. Ytterdøren er av malt trevirke fra 2010. Det er en balkongdør ut til terrassen og en dør fra vaskerommet, begge i tre med 2-lags isolerglass fra 2017. I underetasjen finnes en eldre dør i trevirke.

Eiendommen har en veranda i trevirke med utgang fra stuen. En betongtrapp følger terrenget på baksiden av boligen, og en annen betongtrapp på fremsiden fører opp til verandaen.

Det er en garasje tilknyttet boligen med adkomst fra utsiden. Garasjen har en vippeport og overflater av betong.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

· Det er avskalling på beslag rundt skorsteinen, noe som tilsier behov for utbedringstiltak.

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, men det er ikke målt unormale fuktutslag.

· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

· Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

· Det er observert et oljelignende belegg på kledningen under en ventil i ytterveggen. Rett innenfor er kjøkkenventilatoren plassert. Det er usikkert om belegget stammer fra maling eller om det har lekket ut fra ventilen, og årsaken bør undersøkes nærmere.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: · Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, noe som vises ved at maling flasser noe i karmen.

· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen av vinduene er svært slitte.

· Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

· På innsiden av vinduet på det ene soverommet er det en foring er ikke avsluttet fagmessig og det er en skade i karm.

- Utvendig - Ytterdører

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag under dør ut fra vaskerom og ut til veranda.

· Dørhåndtak på dør ut fra vaskerom er ødelagt og fungerer kun fra innsiden.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: · Balkongen fremstår noe værslitt, med synlige tegn på slitasje i overflater.

· Det er observert at ett rekkverksbord i rekkverket har løsnet, og at det mangler rekkverksbord i rekkverket.

· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 82 cm, mens dagens krav er 100 cm.

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: · Det er påvist hakk og merker i overflater.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger

Avvik: • Det er påvist riss og sprekker i himlingen på stuen.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • I underetasjen er det tatt noen hull i betongplaten for å undersøke oppbygningen. Disse hullene er ikke tettet.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er registrert typisk "kjellerlukt" i hall.

• Det er foretatt fuktmåling direkte i panel under trappen, hvor det ble målt verdier som tilsier fukt. Det er ikke utført fuktmåling andre steder i rommet.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: • Stålrørene er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er observert rust og korrosjon i vannfordelerskapet.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: • Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Avvik: • Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Tekniske installasjoner - Oljefyr

Avvik: • Ildstedet er en eldre oljefyr som ikke er i bruk. Det er ikke tillatt å fyre med fossilt brensel i boliger etter dagens krav.

• Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er ingen informasjon om arbeid med fuktsikring. Det er vurdert at fuktsikringen er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

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

- Toalettrom - Underetasje > Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon

Avvik: • Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjellen fra gulv ved dørterskel til bunn av oppkant foran dusjsonen er 4 mm, noe som er mindre enn anbefalt minimum på 25 mm.

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

• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

• Det er observert en sprekk i flisen på oppkanten som går inn til oppkanten foran dusjnisen.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: • Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

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

• Toalettlokk er løst og hengslen på den ene siden har knukket.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Det er kun natutlig avtrekk

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 10 mm, noe som er mindre enn kravet på 25 mm.

• Det er montert gulvlister langs gulvet. Materialet i listene er ikke egnet for bruk i våtsone, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: • Det er ikke mulig å konstatere tilstedeværelse av tettesjikt på gulv og vegg.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: • Det er symptomer på at det vanntette sjiktet ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Rundt avløpsrøret fra utslagsvasken er det ikke tett, og det er åpent inn i veggen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Ikke mulig å svinge kranen i vasken (står kun over den ene kummen) og det er sprekk i kranen

• Oppvaskmaskinen står skjevt.

TILSTANDSGRAD 3 - STPRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Det foreligger krav om sanering av oljetank. Oljetanken må fjernes, saneres eller bygges om i henhold til gjeldende regelverk.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har ingen ventilasjon.

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.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 82 cm, mens dagens krav er 100 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget.
- Eier sier at sikringene ofte løses ut.
- Eier opplyser at det ikke er kjent om det har vært brann, branttilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

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 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Angående oljetanken: Denne er ikke i bruk og har ikke vært i bruk på årevis. Ved overtagelse av boligen i mai 2021 ble vi fortalt at denne er plumbert men vi har ikke fått verifisert dette.

Kommentar fra selger: Se punkt 15.

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:

- 3 vinduer mot nord fra 2017
- Ifølge eldre takstrappport ble balkongdørene skiftet i 2017

2016:

- Eldre takstrappport opplyser at det ble lagt nye fliser i dusjsonen ca. 2016.

2015:

- Det er installert luft-til-luft varmepumpe som er fra 2015.

2012:

- På loftet er det vindu fra 2012.

2010:

- vindu i hall fra 2010
- ytterdøren er fra 2010

2008:

- Eldre takst opplyser om at takrenner mot nord er skiftet i 2008.

2004:

- Badet i hovedetasje er i følge eldre takst pusset opp i 2004.
- Vaskerom er i følge eldre takst pusset opp i 2004.

2003:

- Eldre takstrapport opplyser at det ble skiftet 9 vinduer i 2003

2002:

- Varmtvannstanken fra 2002

2001:

- Kjøkkeninnredningen er fra 2001

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen er pr. tid uten detaljregulering, men følger Kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, med ikrafttredelse 09.03.2017. Hele eiendommen på 935.97 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse – Nåværende.

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen er hovedsakelig regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til Detaljregulering for Reguleringsplan for Bognese vedtatt 05.11.1957. På eiendommen er det også innregulert områder for kjørevei i henhold til Reg. plan for strandsonen Bogneset – Furmyra. Del 1: Bogneset – Svartskjæret.

RELATERTE PLANER

Bogneset – Furmyra, strandsona – reguleringsendring for turvegen

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 30.06.2026.

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 30.06.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 30.06.2026 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Berørte datasett (9)

Tettsteder 2025

Befolkning på rutenett 250 m 2024

Radon aktsomhet
Løsmasser
Temadata - Landbruk - ar5
Vassdragsområde
Naturtyper i Norge - Landskap
Flom aktsomhetsområder
Stormflo og havnivå

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

VEDLEGG

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt Dok-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Varmekabler i gulv på bad.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe som er fra 2015. Denne er plassert i stuen.

I stuen er det en oljefyr og en peis. I underetasjen er det sotluke, og på loftet er det feieluke.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintank må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

Selger gjør oppmerksom på at oljetanken ikke er i bruk og har ikke vært i bruk på årevis. Når de overtok huset i mai 2021 ble vi fortalt at denne er plombert men de har ikke fått verifisert dette.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Det er en garasje tilknyttet boligen med adkomst fra utsiden.

Garasjen er utstyrt med en vippeport, og overflatene i garasjen er av betong.

Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

BARNEHAGER

Ratvika barnehage - 11 min gange

Ratvikåsen barnehage - 12 min gange

Trollhaugen barnehage - 5 min kjøring

SKOLER

Hatlane skole (1-10 kl.) - 10 min gange

Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) - 12 min gange

Ålesund International School (1-10 kl.) - 20 min gange

Fagerlia videregående skole (Videregående) - 7 min kjøring

Ålesund vgs. - Volsdalsberga (Videregående) - 9 min kjøring

SPORT OG TRENING

Apalvika balløkke - 4 min gange

Sprek365 Nørve - 7 min kjøring

Family Sports Club Nørve Key - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 5 - Hatlane.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG

Boligen ble oppført ca. 1958. Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen grunnet bygningens alder. Oppføring av boliger før plan- og bygningslovens ikrafttredelse i 1965 var ikke underlagt samme krav til søknadsbehandling som i dag, og det er derfor ikke uvanlig at slik dokumentasjon mangler. Dette innebærer ikke i seg selv at boligen er ulovlig oppført. Ferdigattest utstedes heller ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.

Det foreligger byggemelding datert 14.02.1957 samt vedtak om godkjenning av oppføring av våningshus datert 15.02.1957. Videre foreligger byggemeldte tegninger datert 14.02.1957, og disse samsvarer med dagens bruk og planløsning for de arealene som er dokumentert.

Det er ikke mottatt tegninger av loftsetasjen, og loftets lovliggheit har derfor ikke vært mulig å kontrollere. Loftet er i hovedsak uinnredet, men inneholder ett enkelt innredet rom som benyttes som lekerom. På grunn av manglende tegningsgrunnlag er det ikke mulig å avklare om loftsetasjen eller deler av denne er omsøkt og godkjent for dagens bruk.

Det tas spesifikt forbehold om manglende dokumentasjon for loftsetasjen. Dette medfører en risiko for at innredning eller bruk av deler av loftet ikke er omsøkt eller godkjent etter gjeldende eller tidligere regelverk. Kommunen kan ved senere saksbehandling kreve nærmere dokumentasjon, søsøking eller eventuelt tilbakeføring av forhold som ikke kan dokumenteres godkjent. Eventuelle kostnader, ansvar og konsekvenser knyttet til dette overtas av kjøper.

TIDLIGERE GODKJENTE PLANER

Det ble i 2022 gitt godkjenning av kommunen for bruksendring, fasadeendring og tilbygg, herunder dispensasjoner knyttet til blant annet utnyttelsesgrad, takutforming og innredning av loft.

Videre ble det i 2023 gitt godkjenning for oppføring av frittstående garasje på ca. 43,7 kvm.

Det er utarbeidet omfattende arkitekttegninger og prosjekteringsmateriale i forbindelse med de tidligere godkjente tiltakene. Kjøper gjøres imidlertid oppmerksom på at tillatelsene ikke lenger er gyldige, ettersom arbeidet ikke ble igangsatt innen lovbestemt frist. Eventuell videreføring av prosjektet vil derfor kreve ny søknadsbehandling og nødvendige offentlige godkjenninger. De tidligere vedtakene viser imidlertid at kommunen har vurdert og godkjent et omfattende utviklingsprosjekt for eiendommen. Tidligere godkjente tegninger og

saksdokumenter kan utleveres ved henvendelse til megler.

RADONMÅLING

Radon er en 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 1. juli 2010.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke u

INNHold

Underetasje: Hall m/trapp, toalettrom, gang, uinnredet kjellerrom og 2 boder
Garasje på ca. 15 15 m² med utvendig tilkomst.

Hovedetasje: Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom
Veranda på ca. 15 m².

Loft: Uinnredet loft og rom brukt som lekerom.

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

STANDARD

Kjøkken i hovedetasje:

HTH kjøkkeninnredning fra 2001, ifølge eldre takstrapport, med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i stål. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i hovedetasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. I følge eldre takst er rommet pusset opp i 2004. Veggene har flis og himlingen er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Eldre takstrapport opplyser at det ble lagt nye fliser i dusjsonen ca. 2016. Badet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom i hovedetasje:

Vaskerommet har flislagt gulv, tapet/belegg på veggene og malt tak. I følge eldre takst er rommet pusset opp i 2004. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vaskekum og vannfordelerskap. Rommet har ingen ventilasjon.

Toalettrom i underetasje:

Toalettrommet har fliser på gulvet, tapet på veggene og taket er plassert under trappen. Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulv med parkett, laminat, furu og betong. De fleste av gulvene er av eldre dato. I underetasjen har deler av etasjen grove overflater.

Vegger: Veggene er utført med trepanel og betongvegg.

Himling: Himlingene er utført med malte, glatte flater, trepanel og panelplater. De fleste overflater er av eldre dato.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system samt eldre stålrør og kobberør.
- Avløpsrør: Det er støpejernsrør fra før 1990 og plastavløp.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

- Varmesentral: Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2015 som er plassert i stuen.
- Oljefyr: Ved siden av peisen er det et ildsted som fungerer som oljefyr. Oljetanken er innmurt i underetasjen mot sør.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2002 og er på ca. 200 liter. Den er plassert i et uinnredet rom i underetasjen.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 238 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 253 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 91 m² Hall m/trapp, toalettrom, gang, uinnredet kjellerrom og 2 boder

BRA-e: 15 m² Garasje.

1. etasje:

BRA-i: 111 m² Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom

Loft:

BRA-i: 36 m² Uinnredet loft og rom brukt som lekerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

15 m² Veranda.

IKKE MÅLBARE AREALER

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,22 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,83 m.
- Romhøyden på loftet er ca. 2,14 m. Og det er skrå himling. Det er også en høydeforskjell/ avsats på gulvet på loftet. Dette er målt som ett areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger er datert 14.02.1957.

Nyere håndverkstjenester:

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

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.

- Tegninger datert 14.02.1957. Det er ikke mottatt tegninger av loftet og lovligheten av loftetasjen er ikke mulig å kontrollere.

Terrenget på nordsiden stemmer ikke helt med det som er vist på tegning.

- Det foreligger ett tegninger datert 09.12.2022 og ett vedtak på bruksendring, fasadeenring og tilbygg, datert 10.02.2023.

Tiltaket er ikke påbegynt og lovligheten er ikke vurdert ut i fra disse dokumentene. Det er også tegninger og vedtak som er noen eldre enn nevnte dokument.

- Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 700 000,-

VERDITAKST

Kr 6 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 562,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

Man kan selv velge mellom å få faktura hver måned, en gang i kvartalet eller en gang i året.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 163,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten faktureres sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 922 049,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 688 195,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 6 700 000,- (Prisantydning)

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

kr. 167 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 186 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 886 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

1957/300457-4/58 15.02.1957 BEST. OM ADKOMSTRETT

Heftelser i festerett:

1957/300457-4/58 15.02.1957 BEST. OM ADKOMSTRETT

GJELDER FESTE

1957/300457-5/58 15.02.1957 FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 140

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

GRUNNDATA

2020/1157199-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 47 BNR: 71 FNR: 19

2024/890585-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 71 FNR: 19

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

14.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige.

POLISENUMMER

90463636.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no
Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Festekontrakt
- Byggemeldte tegninger bolig 1957
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

BUDGIVNING

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

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

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

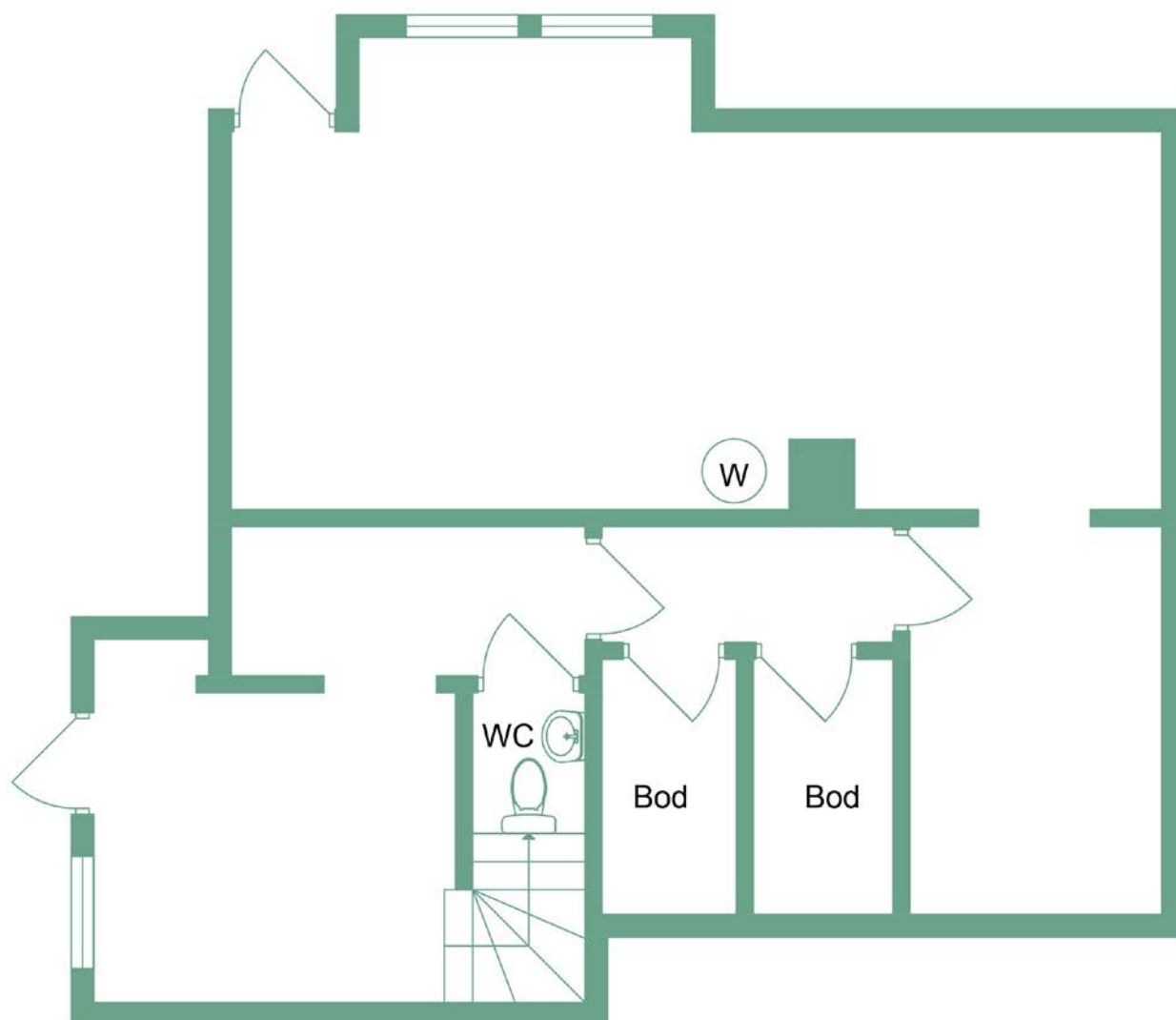
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning - Underetasjen



Nedre Bogneset 31

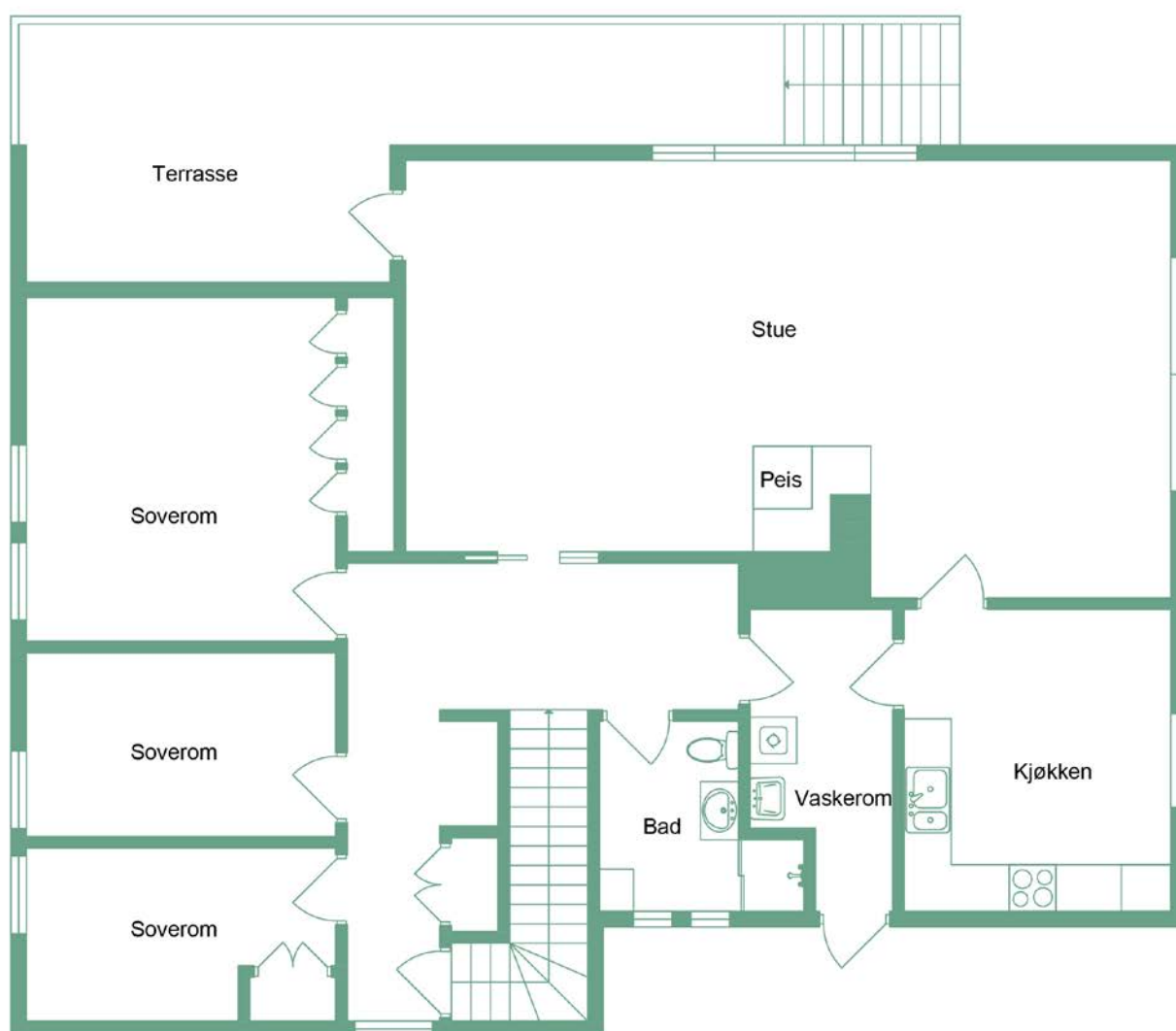
U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Plantegning - 1. etasje



Nedre Bogneset 31

1 Etg

notar.no

@notar_more

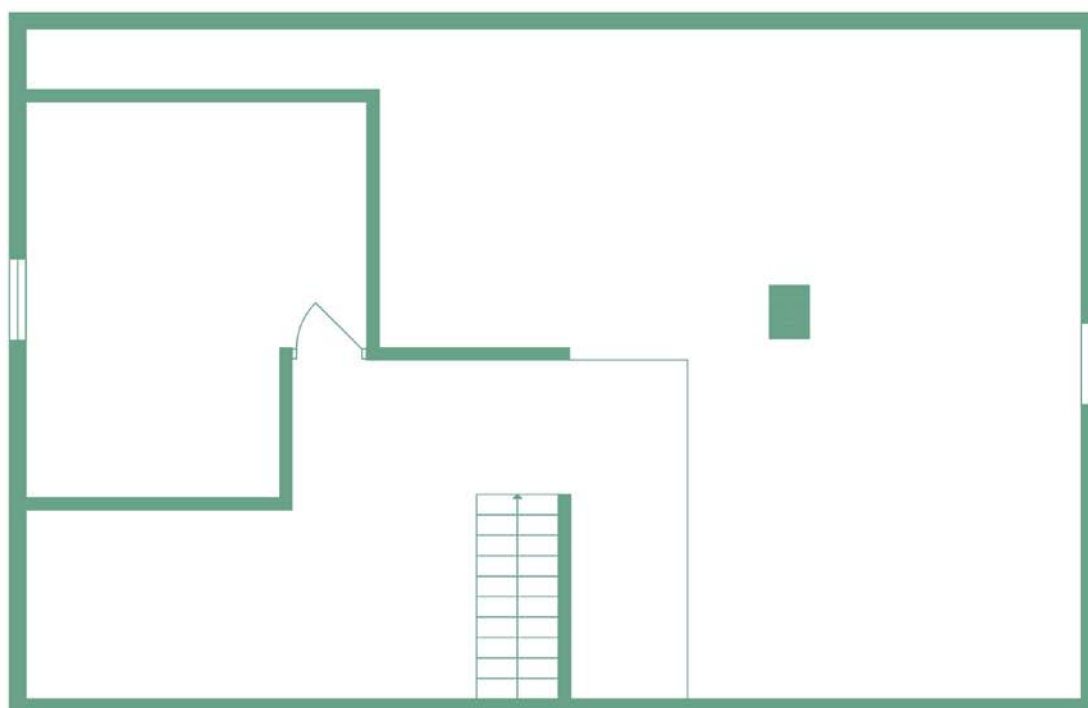
notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

NEDRE BOGNESET 31

45

Plantegning - Loft



Nedre Bogneset 31

Loft

notar.no

[@notar_more](https://www.instagram.com/notar_more)

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

NEDRE BOGNESET 31

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Festekontrakt
- Byggemeldte tegninger bolig 1957
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nedre Bogneset 31, 6016 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 47, bnr. 71, fnr. 19

Markedsverdi

6 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 20923-1460

Eiendomsverdi ref nr: SJ9995

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



**Art-
ikon**
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

Uavhengig Takstingeniør

gaute@artikon.no

971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1958, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er observert avvik utvendig og innvendig.

Boligen går over 3 etasjer. Underetasjen består i hovedsak av boder og uinnrede rom. Det er også en garasje i underetasjen som ikke har intern tilkomst. Loftet er også uinnredet, men det er innredet ett lekerom.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater. Undertaket er ikke kjent. Eldre takst opplyser at alder på taktekingen er ukjent, og det er ikke mottatt opplysninger om alderen fra rekvirent. Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Eldre takst opplyser om at takrenner mot nord er skiftet i 2008. Øvrige renner, nedløp og beslag er av eldre dato.

Ytterveggen er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, og det er observert vinduer med datostempling fra 2017. Det er også observert noen vinduer med utydelig datostempling, men disse er eldre enn 2017, men antas å være skiftet etter byggeår. På loftet er det vindu fra 2012. Eldre takstrapp opplyser at det ble skiftet 9 vinduer i 2003, vindu i hall fra 2010, samt 3 vinduer mot nord fra 2017. Ytterdøren er av malt trevirke. Det er en balkongdør ut til terrassen og en ut fra vaskerommet, begge i tre med 2-lags isolerglass. I underetasjen er det en eldre dør i trevirke. Ifølge eldre takstrapp ble balkongdørene skiftet i 2017, og ytterdøren er fra 2010.

Det er veranda med utgang fra stue. Veranda er bygget i trevirke. Det er en betongtrapp som følger terrenget på baksiden av boligen og det er en betongtrapp på fremsiden av boligen som går opp på veranda.

Det er en garasje tilknyttet boligen med adkomst fra utsiden.

Garasjen er utstyrt med en vippeport, og overflatene i garasjen er av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, laminat, furu og betong. Veggene er utført med trepanel og betongvegg. Himlingene er utført med malte, glatte flater, trepanel og panelplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og malt tretrapp mellom etasjene.

Det er pipe av teglstein. I stuen er det en oljefyr og en peis. I underetasjen er det sotluke, og på loftet er det feieluke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i hovedetasje er i følge eldre takst pusset opp i 2004. Våtrommet har flis på vegg, malt innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Eldre takstrapp opplyser at det ble lagt nye fliser i dusjonen ca. 2016. Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.

Vaskerom er i følge eldre takst pusset opp i 2004. Våtrommet har tapet/belegg på veggene, malt innvendig tak og flislagt gulv. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, vannfordelerskap og vaskekum.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2001 og er av merke HTH, ifølge eldre takstrapp. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskum i stål.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har fliser på gulvet, tapet på veggene, og taket er plassert under trappen som fører opp til hovedetasjen. Rommet er utstyrt med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system samt eldre stålrør. Vannledningene er besikket i rørskap. Det er støpejernsrør fra før 1990 og plastavløp. Varmtvannstanken fra 2002 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i uinnredet rom i underetasjen.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert luft-til-luft varmepumpe som er fra 2015. Denne er plassert i stuen.

Ved siden av peisen er det et ildsted som fungerer som oljefyr.

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i gangen i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en slak sørhelling. Byggegrunn er ukjent. Boligen har betonggrunnmur. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført arbeid med fuksikring eller drenering siden byggeåret.

Det er en oljetank som er helt innmurt i yttervegg, i fremkant av underetasjen, ifølge eldre takstrapp. Type og alder er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	253 m ²
Totalpris	6 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

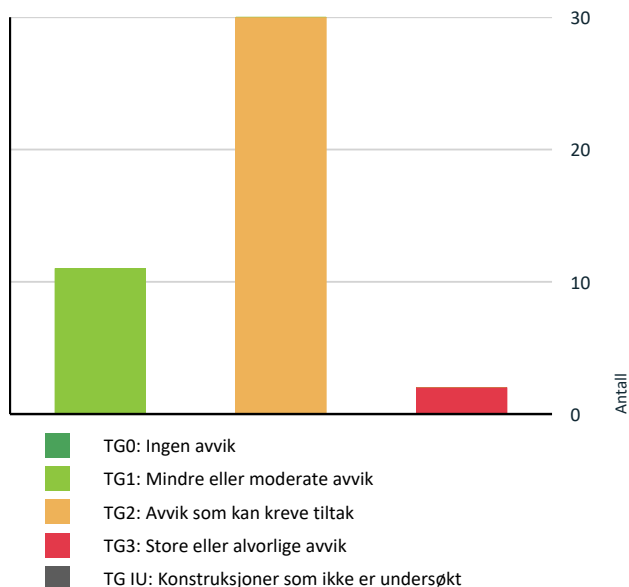
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er datert 14.02.1957.

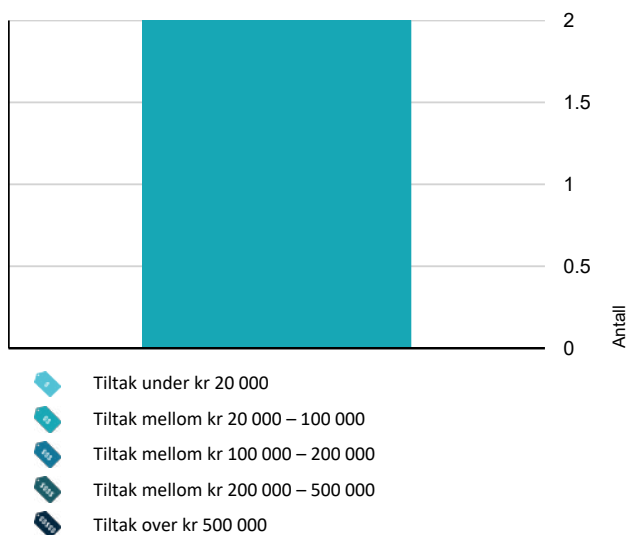
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

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

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Artikon AS, bedriften som takstmannen er ansatt i, har utført/ utfører andre tjenester for samme oppdragsgiver. Eksempel på slike kan være: Arkitekt, ingeniør eller konsulenttjenester. Økonomiske interesser er eventuelt begrenset til vederlag for utførte enkeltstående tjenester som beskrevet over. Kontakt Artikon ved behov for ytterligere informasjon. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

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

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

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:

- Utvendige trapper
- Andre utvendige forhold
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger og himling
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Dokumentasjon for våtrom

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

! Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 82 cm, mens dagens krav er 100 cm.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget.
- ⚠ Eier sier at sikringene ofte løses ut.
- ⚠ Eier opplyser at det ikke er kjent om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eldre salgsoppgave.

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med stål-/aluminiumplater. Besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er ikke kjent. Eldre takst opplyser at alder på taktekkningen er ukjent, og det er ikke mottatt opplysninger om alderen fra rekvirent. Eldre takst, datert 01.03.2021, vurderer alderen til å være mellom 30-35 år.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Eldre takst opplyser om at takrenner mot nord er skiftet i 2008. Øvrige renner, nedløp og beslag er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er avskalling på beslag rundt skorsteinen, noe som tilsier behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Avskalling på beslag rundt skorsteinen bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



Nedløp renner ut ved yttervegg.



Avskalling i pipebeslag.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

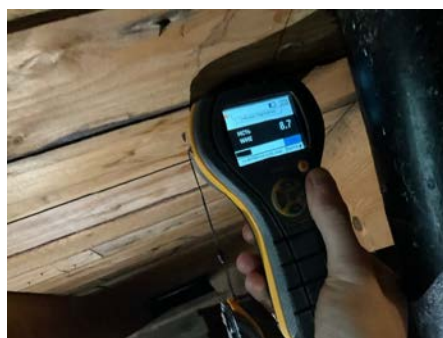
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

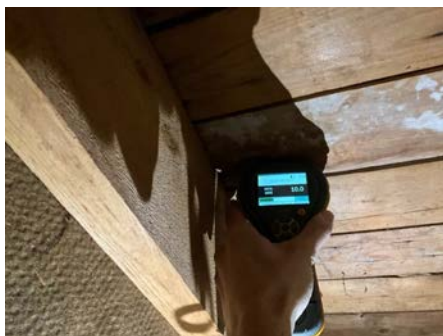
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, men det er ikke målt unormale fuktutslag.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjoldene og eventuelle skader nærmere, samt følge med på utviklingen over tid. Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke dette kan være økt risiko for fremtidige fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
 - Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
- Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Foretatt fuktmåling, uten unormale utslag.



Fuktskjolde. Foretatt fuktmåling, uten unormale utslag.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er observert et oljelignende belegg på kledningen under en ventil i ytterveggen. Rett innenfor er kjøkkenventilatoren plassert. Det er usikkert om belegget stammer fra maling eller om det har lekket ut fra ventilen, og årsaken bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukning av kledning og underliggende trekonstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.
- Det bør monteres gnagesikring/musetetting for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende sikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler, samt redusert innneklima.
- Det bør undersøkes nærmere om belegget skyldes lekkasje fra ventilen eller om det er rester fra maling. Dersom det er lekkasje, må årsaken utbedres for å unngå fuktskader og forringelse av kledningen. Dersom det er malingsrester, bør overflaten rengjøres og eventuelt vedlikeholdes for å forhindre videre nedbrytning.



Under ventil er det noe oljelignende rennmerker.

Tilstandsrapport



Råteskade i ett kledningsbord.



Mykt trevirke, som er ett tegn på råteskade.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, og det er observert vinduer med datostempling fra 2017. Det er også observert noen vinduer med utydelig datostempling, men disse er eldre enn 2017, men antas å være skiftet etter byggeår. På loftet er det vindu fra 2012. Eldre takstrapp rapport opplyser at det ble skiftet 9 vinduer i 2003, vindu i hall fra 2010, samt 3 vinduer mot nord fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, noe som vises ved at maling flasser noe i karmen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen av vinduene er svært slitte.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsglassruter eldre enn 35 år.
- På innsiden av vinduet på det ene soverommet er det en foring er ikke avsluttet fagmessig og det er en skade i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og utbedre vinduene der maling flasser. Kondensering kan føre til fuktskader i treverket, som igjen kan medføre behov for utskifting av vinduer dersom skadene utvikler seg.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmen og sprekker i trevirket for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Konsekvensen av å ikke utbedre er at vinduene kan miste funksjon, gi varmetap og føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Foringen bør ferdigstilles og skaden i karmen utbedres av fagperson, for å sikre korrekt utførelse og hindre ytterligere skader. Mangelfull utførelse kan føre til redusert levetid.



Værslitt vindu.



Tegn til kondensering på vindu innvendig.



Foring er ufagmessig avsluttet og det er en lite skade i vinduet, slik at det åpningen mellom foring og vindu ikke er pen.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er av malt trevirke. Det er en balkongdør ut til terrassen og en ut fra vaskerommet, begge i tre med 2-lags isolerglass. I underetasjen er det en eldre dør i trevirke. Ifølge eldre takstrapp rapport ble balkongdørene skiftet i 2017, og ytterdøren er fra 2010.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler beslag under dør ut fra vaskerom og ut til veranda.
- Dørhåndtak på dør ut fra vaskerom er ødelagt og fungerer kun fra innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under døren ut fra vaskerom for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake fuktskader. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på bygningsdeler.
- Dørhåndtaket bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade på døren. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for innbrudd eller personskade.



Dørhåndtaket på døren ut fra vaskerom er helt løst på utsiden og fungerer ikke.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda med utgang fra stue. Veranda er bygget i trevirke

Vurdering av avvik:

- Balkongen fremstår noe værslitt, med synlige tegn på slitasje i overflater.
- Det er observert at ett rekkverksbord i rekkverket har løsnet, og at det mangler rekkverksbord i rekkverket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 82 cm, mens dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelt behandles for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Løst bord og manglende bord i rekkverket bør utbedres snarest for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader. Lavere rekkverk enn dagens krav medfører økt risiko for personskade ved fall.



Rekkeverksbord har løsnet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp som følger terrenget på baksiden av boligen og det er en betongtrapp på fremsiden av boligen som går opp på veranda.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er en garasje tilknyttet boligen med adkomst fra utsiden. Garasjen er utstyrt med en vippeport, og overflatene i garasjen er av betong.

INNSENDIG



TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

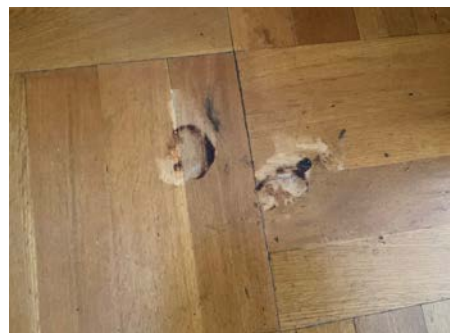
Gulv med parkett, laminat, furu og betong. De fleste av gulvene er av eldre dato. I underetasjen er det deler av etasjen grove overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist hakk og merker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater med hakk bør utbedres eller skiftes for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skade på gulvet og redusert levetid.



Merke og hakk i gulvet på stuen.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er utført med trepanel og betongvegg. Himlingene er utført med malte, glatte flater, trepanel og panelplater. De fleste overflater er av eldre dato. I underetasjen er har deler av etasjen grove overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss og sprekker i himlingen på stuen.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i himlingen bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og for å opprettholde estetisk og konstruktiv kvalitet. Dersom skadene skyldes underliggende konstruksjonsproblemer, bør årsaken kartlegges og utbedres for å unngå ytterligere forringelse.



Sprekk i himling.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- I underetasjen er det tatt noen hull i betongplaten for å undersøke oppbygningen. Disse hullene er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Hullene i betongplaten bør tettes for å hindre fuktinntrengning, varmetap og mulig inntrengning av skadedyr. Å la hullene stå åpne kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert konstruksjonssikkerhet.



Det er tatt hull i platen for å se hvordan den er bygget opp.



Radon

Beskrivelse

Radon er en 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 2011.

I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10) eller nyere skal det ikke gis ferdigattest av kommunen uten at slikt arbeid er dokumentert, herunder radonforebyggende tiltak. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroll utført. Det er forelagt ferdigattest på bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe av teglstein. I stuen er det en oljefyr og en peis. I underetasjen er det sotluke, og på loftet er det feiluke.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av laminat og betong. Veggene er av panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt" i hall.
- Det er foretatt fuktmåling direkte i panel under trappen, hvor det ble målt verdier som tilsier fukt. Det er ikke utført fuktmåling andre steder i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til kjellerlukten, da dette kan indikere fuktproblemer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig innemiljø.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas ytterligere fuktmålinger flere steder i rommet for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken.
- Konsekvensen av manglende undersøkelser er at skjulte fuktskader kan utvikle seg, noe som kan føre til råte, soppdannelse og redusert innneklima.

Det er foretatt fuktmåling i kryperom under trappen. Det er tegn til fuktighet her, så det er ikke foretatt hullboring. Det ble målt 19,1 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



Saltutslag i gulv i underetasjen mot vest.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

I følge eldre takst er rommet pusset opp i 2004. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tett terskel inn mot dusjsonen, hvor sluket er plassert. Det er ca. 4 mm fall fra dørterskel til terskel ved sluk. Eldre taktrapport opplyser at det ble lagt nye fliser i dusjsonen ca. 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjellen fra gulv ved dørterskel til bunn av oppkant foran dusjsonen er 4 mm, noe som er mindre enn anbefalt minimum på 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er observert en sprekk i flisen på oppkanten som går inn til oppkanten foran dusjsjen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Sprekk i flis på oppkanten bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon. Dersom vann trenger inn gjennom sprekken, kan det føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



Sprukket flis.



Svertesopp.

HOVEDETASJE > BAD

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å skifte ut tettesjiktet, da påstrykningsmembran på vegg er eldre enn forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.
- Det bør vurderes å skifte ut eksisterende smøremembran på gulv, da alder og usikker fremtidig funksjon medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

HOVEDETASJE > BAD

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



HOVEDETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettlokk er løst og hengslen på den ene siden har knukket.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Toalettsetet bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukskomfort og økt risiko for skade på toalettet.



Hengslen på toalettsetet er ødelagt.

HOVEDETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/våtsonen. Hullboringen er utført fra vaskerommet, bak dusjonen/våtsonen, men utenfor våtsonen på vaskerommet. Det ble målt 13,2 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



Det er foretatt fuktmåling inn mot dusjonen.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

I følge eldre takst er rommet pusset opp i 2004. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har tapet/belegg på veggene og malt innvendig tak.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Det er 10 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 10 mm, noe som er mindre enn kravet på 25 mm.
- Det er montert gulvlister langs gulvet. Materialet i listene er ikke egnet for bruk i våtsone, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel i henhold til gjeldende krav.

Konsekvensen av for liten høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller tett sluk, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Gulvlister som ikke er egnet for bruk i våtsone bør fjernes eller erstattes med fuktbestandig materiale. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner over tid.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet er ukjent, både for skjult og synlig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å konstatere tilstedeværelse av tettesjikt på gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at tettesjiktet er mangelfullt eller ikke til stede, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at det vanntette sjiktet ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Rundt avløpsrøret fra utslagsvasken er det ikke tett, og det er åpent inn i vegg. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedringer rundt avløpsrøret fra utslagsvasken slik at det blir tett mot vegg, og det vanntette sjiktet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tettefunksjon. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og behov for omfattende reparasjoner på sikt.



Det er ikke tett rundt avløpsrør som går gjennom vegg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, vannfordelerskap og vaskehum.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling nærmest mulig våtsonen, ved å benytte samme hullboring som mot badet. Hullboringen er utført fra vaskerommet, men utenfor våtsonen på vaskerommet. Våtromsinstallasjonen på vaskerommet ligger inn mot badet, og dette er derfor vurdert som det mest egnede stedet for måling. Det ble målt 13,1 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2001 og er av merke HTH, ifølge eldre takstrapp. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskhum i stål.

Vurdering av avvik:

- Ikke mulig å svinge kranen i vasken (står kun over den ene kummen) og det er sprekk i kranen
- Oppvaskmaskinen står skjevt.

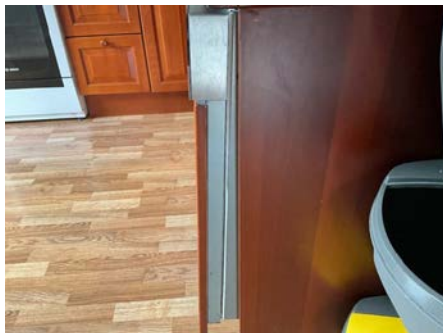
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Kranen bør skiftes ut eller repareres slik at den fungerer som tiltenkt og lekkasjer unngås.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er redusert brukervennlighet og økt risiko for vannlekkasje, som kan føre til fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.
- Oppvaskmaskinen bør rettes opp slik at den står i vater, for å sikre korrekt funksjon og unngå lekkasjer eller skader på innredning og gulv.



Kranen er låst i en posisjon og det er en sprekke i kranen.



Oppvaskmaskinen står skjevt i kjøkkeninnredningen.

TOALETTRUM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulvet, tapet på veggene, og taket er plassert under trappen som fører opp til hovedetasjen.

UNDERETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelukk.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system samt eldre stålrør og kobberør. Vannledningene er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

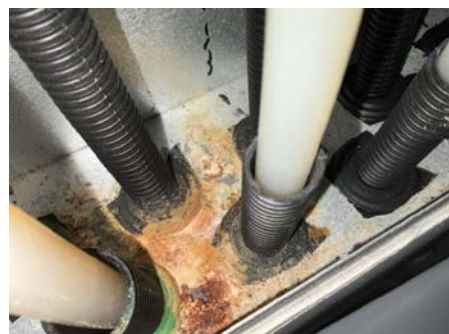
- Stålrørene er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert rust og korrosjon i vannfordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Stålrørene bør vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for korrosjon, lekkasjer og vannskader.
Det anbefales å få en rørlegger til å inspisere rørene og vurdere nødvendige tiltak for å unngå fremtidige skader.
- Rust og korrodering i vannfordelerskap bør utbedres for å hindre lekkasje og videre forringelse av rørsystemet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader og driftsstans.



Deler av røropplegget er av eldre dato.



Det er observert rust/ korrodering i vannfordelerskapet.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990 og plastavløp. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Kombinasjon av plastrør og støpejernsrør.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe som er fra 2015. Denne er plassert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

! TG 2 Oljefyr

Beskrivelse

Ved siden av peisen er det et ildsted som fungerer som oljefyr. Oljetanken er innmurt i underetasjen mot sør.

Vurdering av avvik:

- Ildstedet er en eldre oljefyr som ikke er i bruk. Det er ikke tillatt å fyre med fossilt brensel i boliger etter dagens krav.
- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Oljefyren bør saneres eller fjernes for å oppfylle gjeldende forskrifter. Dersom oljefyren ikke fjernes, kan det medføre risiko for forurensning, brannfare og brudd på lovverket.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2002 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i uinnredet rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

! Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Eier sier at sikringene ofte løses ut.
- Eier opplyser at det ikke er kjent om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risikoen for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker faren for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført arbeid med fuktsikring eller drenering siden byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om arbeid med fuktsikring. Det er vurdert at fuktsikringen er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fukttinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig innneklima.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har betonggrunnmur og annet fundament.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en slak sørhelling.



TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank som er helt innmurt i yttervegg, i fremkant av underetasjen, ifølge eldre takstrapport. Type og alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank. Oljetanken må fjernes, saneres eller bygges om i henhold til gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Oljetanken må saneres eller fjernes i henhold til gjeldende regelverk for å unngå fare for forurensning av grunn og miljø. Manglende sanering kan medføre lekkasjer som forårsaker omfattende og kostbare skader, og eier kan holdes ansvarlig for eventuelle miljøskader og pådra seg økonomiske og juridiske konsekvenser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er synlig røropplegg til oljetank på utsiden av boligen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 82 cm, mens dagens krav er 100 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget.
- Eier sier at sikringene ofte løses ut.
- Eier opplyser at det ikke er kjent om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader. Lavere rekkverk enn dagens krav medfører økt risiko for personskade ved fall.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

253 m²/238 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Toalettrom, 2 Gang, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom, Garasje, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Uinnredet loft, Lekerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 900 000

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 uten fradrag

6 800 000

Frdrag for festet tomt

-

100 000

Konklusjon markedsverdi

6 700 000

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)	Beregnet (avrundet)
Kr. 3 180	15.02.2017	Kr. 3 611	Kr. 90 000	Kr. 100 000

Kommentar

Det er etterspurt festekontrakt og justering av denne. Megler har vært i kontakt med bortfester som har tekniske problemer og får ikke oversendt skjema. Opplysningene er gitt i telefonsamtale mellom megler og bortfester den 02.07.2016. Følgende er opplyst:

Nedre Bogneset 31, årligfesteavgift 3180,- pr. år.
Neste regulering er 2037.

Forfall 02.01. hvert år. Forfall Høsten 2026.

innfestingsavgift/eierskiftegebyr: 6360,-

Markedsvurdering

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Klasgarden 18 ,6016 ÅLESUND 199 m² 1965 4 sov			09-04-2026	6 750 000	7 100 000		7 100 000	35 678
2	Bognesvegen 30 ,6016 ÅLESUND 163 m² 1965 1 sov			24-05-2025	7 200 000	7 000 000		7 000 000	33 333
3	Øvre Klasgarden 4 ,6016 ÅLESUND 154 m² 1982 4 sov			19-09-2024	6 175 000	5 800 000		5 800 000	32 955
4	Bognesvegen 33 ,6016 ÅLESUND 200 m² 1956 2 sov			01-04-2025	6 900 000	6 500 000		6 500 000	32 500
5	Øvre Klasgarden 2 ,6016 ÅLESUND 160 m² 1982 3 sov			08-09-2025	4 600 000	4 850 000		4 850 000	30 312
6	Bognesvegen 70 ,6016 ÅLESUND 221 m² 1957 6 sov			06-05-2025	3 990 000	4 000 000		4 000 000	17 167

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 670 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 900 000
--	------------	------------------

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

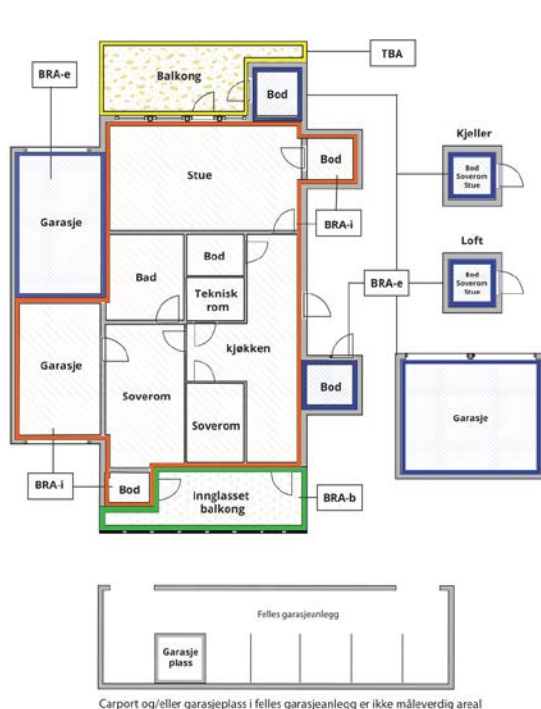
Hva er målverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	91	15		106			106
Hovedetasje	111			111	15		111
Loft	36			36		60	96
SUM	238	15			15	60	313
SUM BRA	253						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, toalettrom, gang, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom	Garasje	
Hovedetasje	Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Uinnredet loft, lekerom		

Kommentar

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,22 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,83 m.
- Romhøyden på loftet er ca 2,14 m. Og det er skrå himling. Det er også en høydeforskjell/ avsats på gulvet på loftet. Dette er målt som ett areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger er datert 14.02.1957.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: - Tegninger datert 14.02.1957. Det er ikke mottatt tegninger av loftet og lovligheten av loftetasjen er ikke mulig å kontrollere. Terrenget på nordsiden stemmer ikke helt med det som er vist på tegning.

- Det foreligger ett tegninger datert 09.12.2022 og ett vedtak på bruksendring, fasadeenring og tilbygg, datert 10.02.2023. Tiltaket er ikke påbegynt og lovligheten er ikke vurdert ut i fra disse dokumentene. Det er også tegninger og vedtak som er noen eldre enn nevnte dokument.

- Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	47	71	19	0	936 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Nedre Bogneset 31			15.02.1957		15.02.2037		15.02.2056
Hjemmelshaver							
Fjørtoft Marlene, Gjørtz Thomas							
Kommentar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Bogneset i Ålesund kommune. Området er et boligfelt og består av eneboliger.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

- 1508 1504132 Reguleringsplan for Bogneset (5.11.1957)
- 1508 1504438 - Reg. plan for strandsonen Bogneset - Furmyra. Del 1: Bogneset - Svartskjæret (11.11.1999)

Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse og kjørevei.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

- Eiendommen er en festetomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eldre tilstandsrapport	01.03.2021		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	19.08.2026	Justert årstall på festekontrakt.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0141/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Gjørtz	Marlene Fjørtoft

Gateadresse	
Nedre Bogneset 31	

Poststed	Postnr
ALESUND	6016

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0141/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TG, MF

1

- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☒ Nei ☐ Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Initialer selger: TG, MF

2

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Angående oljetanken: Denne er ikke i bruk og har ikke vært i bruk på årevis. Ved overtagelse av boligen i mai 2021 ble vi fortalt at denne er plombert men vi har ikke fått verifisert dette.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 overtagelse.

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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Gjørtz	6d7393387955ac21f8057	13.08.2026	Signer authenticated by One time code
	81486ff2ab2841d7c35	09:00:31 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Fjørtoft	4217f3ccbed667d12d3ed1	13.08.2026	Signer authenticated by One time code
	45c12dbedce831c3e2	09:15:23 UTC	

Document reference: 2-0141/26

- 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

Nedre Bogneset 31 - Nabolaget Bogneset/Ytre Hatlane - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Hatlasvingen	9 min 
Totalt 16 ulike linjer	0.7 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	22 min 

Skoler

Hatlane skole (1-10 kl.)	10 min 
451 elever, 38 klasser	0.9 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	12 min 
84 elever, 5 klasser	1 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	20 min 
136 elever, 9 klasser	1.7 km
Fagerlia videregående skole	7 min 
960 elever, 65 klasser	3.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	9 min 
270 elever, 12 klasser	5.7 km

Ladepunkt for el-bil

 Uno-X Gåseid EL	12 min 
---	--

«Et naturskjønt, fredelig og trygt nabolag å vokse opp i for barn. Fine turområder og nært alle nødvendige fasiliteter som skole, butikk og busstopp.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

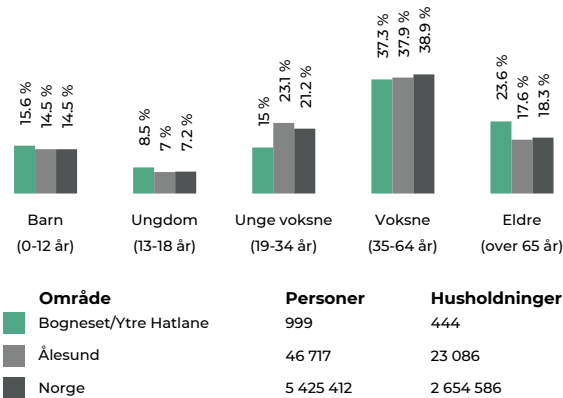
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ratvika barnehage (0-5 år)	11 min 
77 barn	1 km
Ratvikåsen barnehage (1-5 år)	12 min 
27 barn	1 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	5 min 
127 barn	2.4 km

Dagligvare

Kiwi Hatlane	10 min 
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Gåseid	12 min 
Post i butikk, PostNord	1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

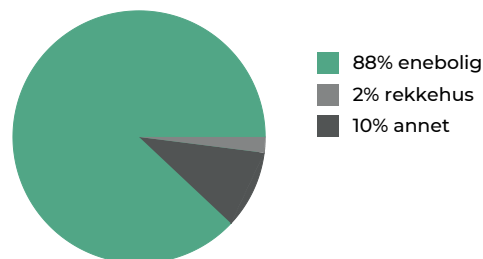
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Apalvika balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Bogneset skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
🚴 Sprek365 Nørve	7 min	🚲
Family Sports Club Nørve Key	8 min	🚲

Boligmasse



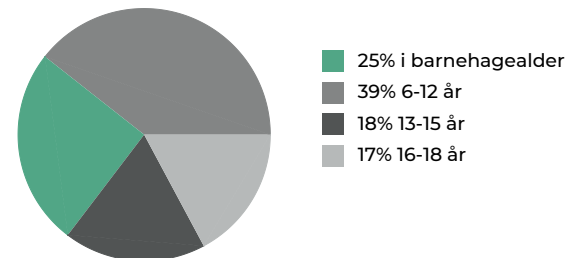
«Flott nabolag og fin utsikt. Kort vei til skole, sentrum og kollektivtransport og friluftsliv.»

Sitat fra en lokalkjent

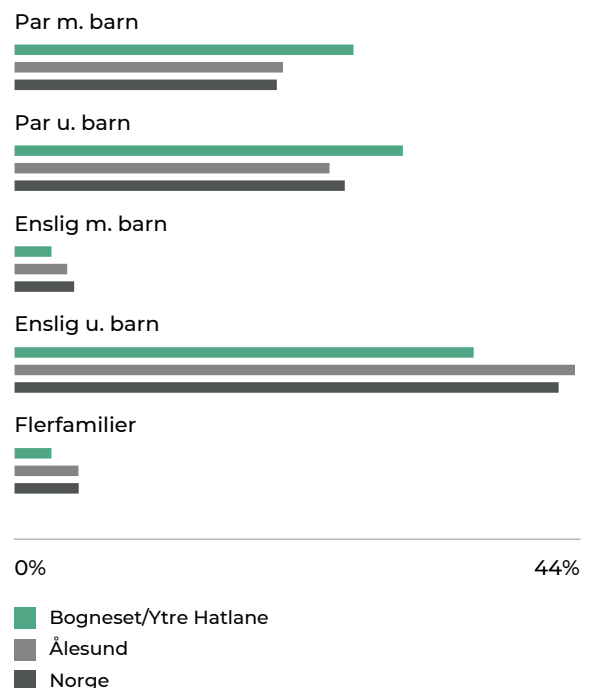
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	10 min	🚗
📍 Apotek 1 Klokkersundet	23 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

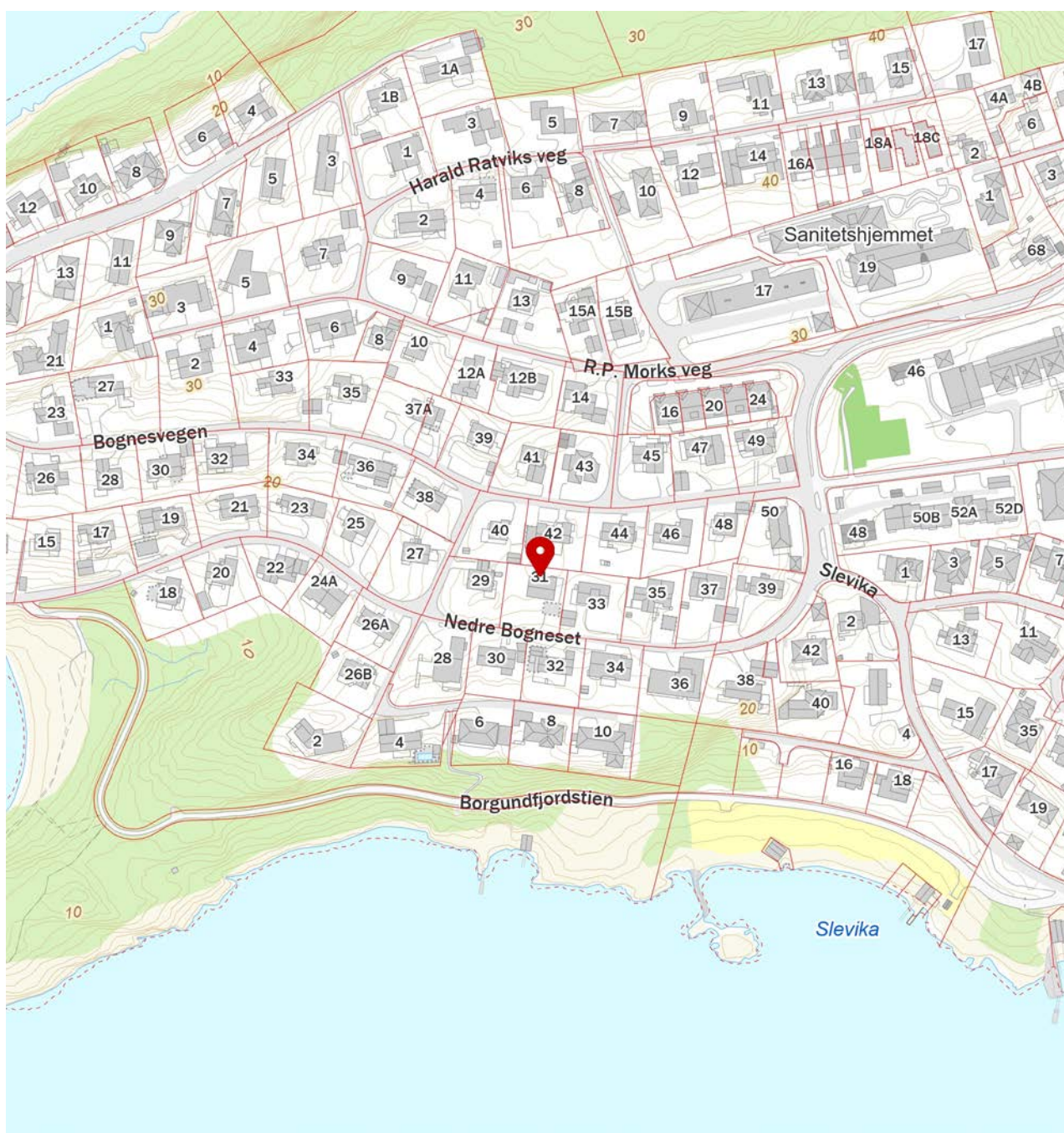
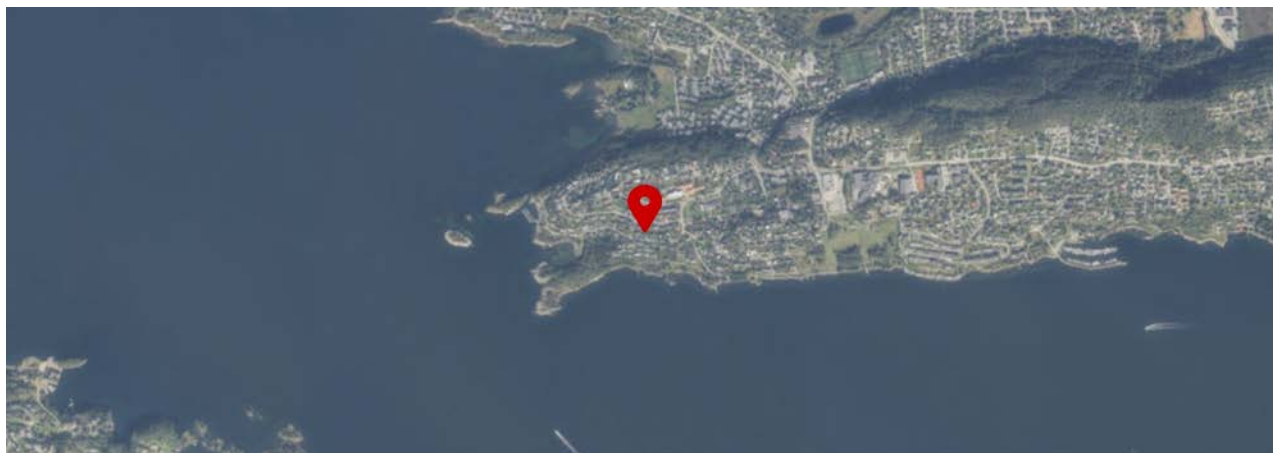


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



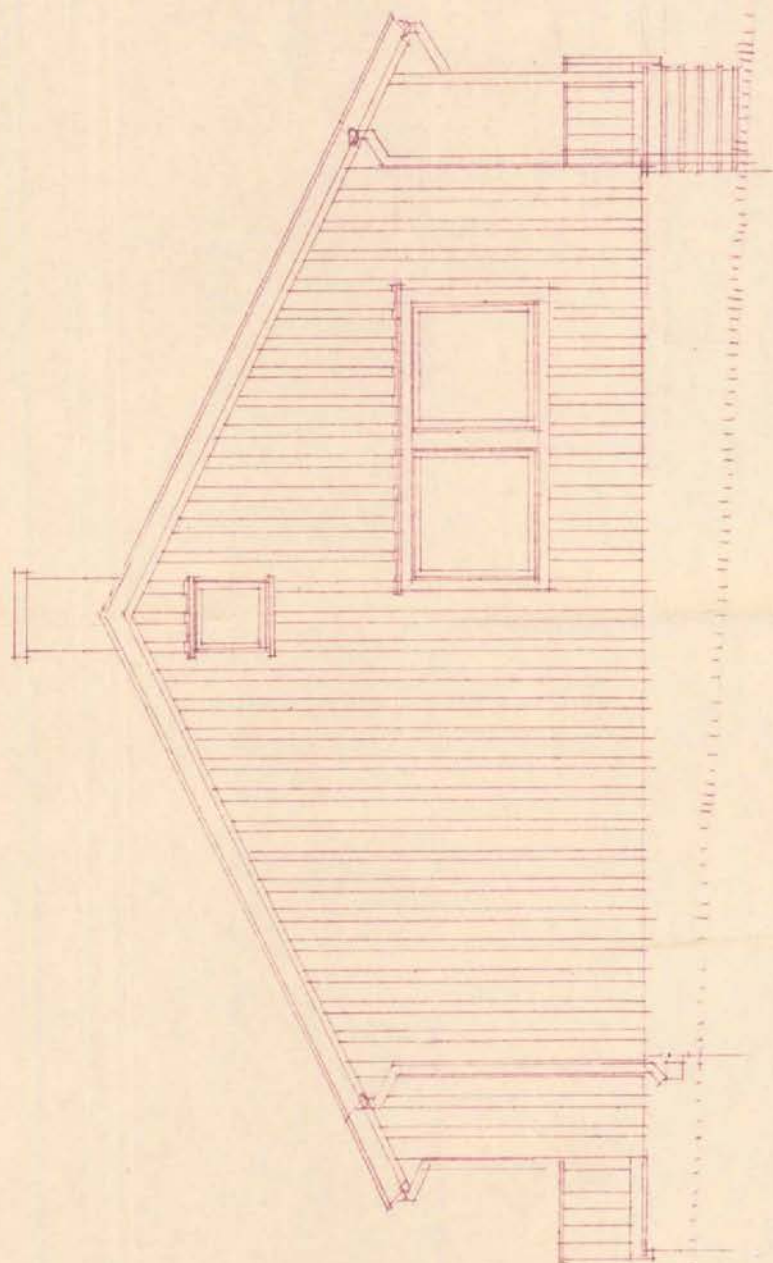
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

B.b-råd J. nr. 33/57.

Vedtatt i Borgund
byggnadsråds møte

14/3 1957 Sak nr. 57

bygningssjef



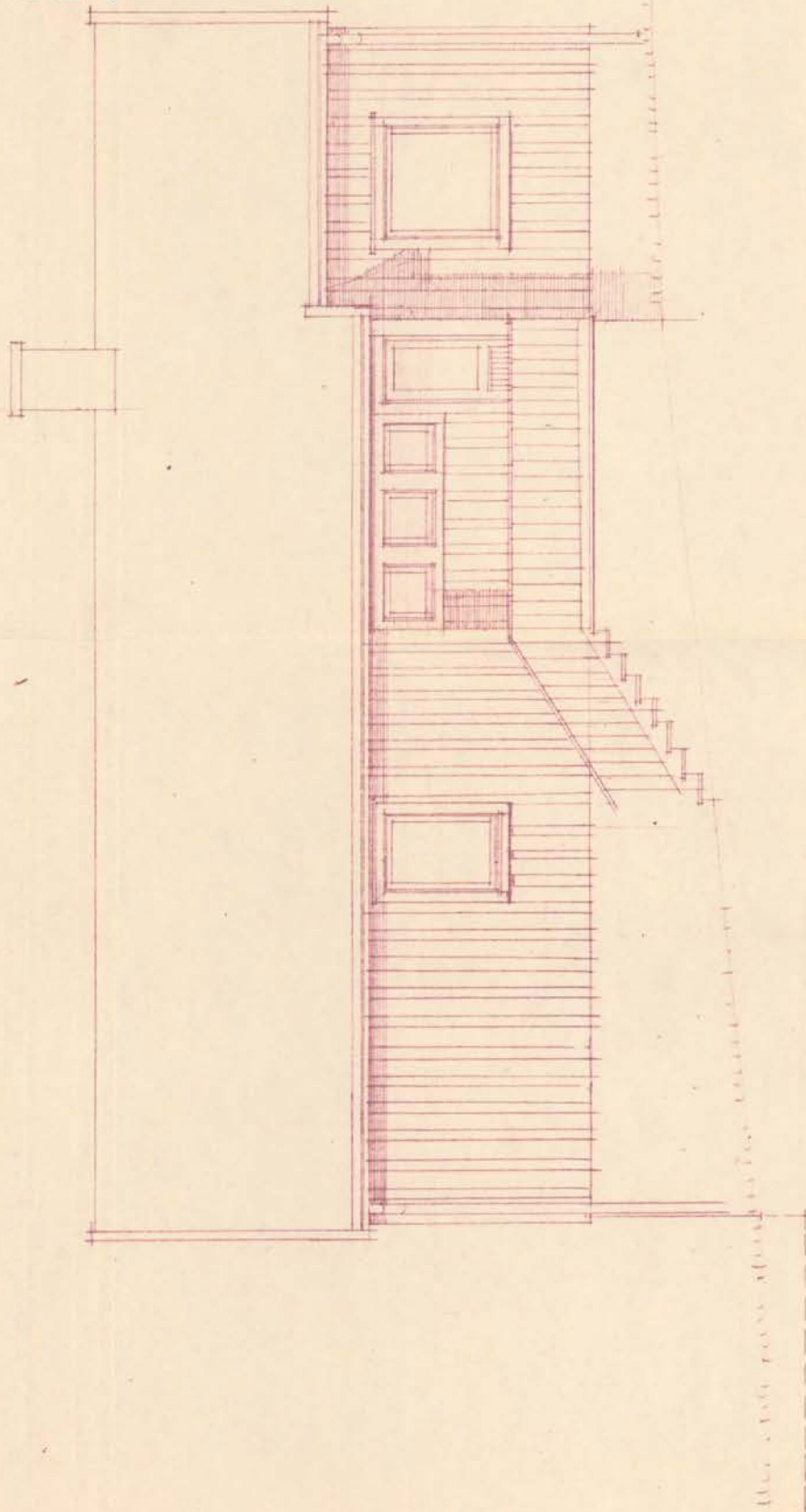
VESTFASE

FOR HERR PER EKROLL - AALESUND
ENERGOLIG PÅ BOGNESET I BORGUND
BLAD 05 MÅL 1:50

AALESUND 31-57 MATTHIAS AASEN ARKITEKT.

B.b.-råd J. nr. 33/57

Vedtatt i Borgund
byggningsråds møte
14/3 1957 Sak nr. 57
[Signature]
bygningssjef



NORDEFASE

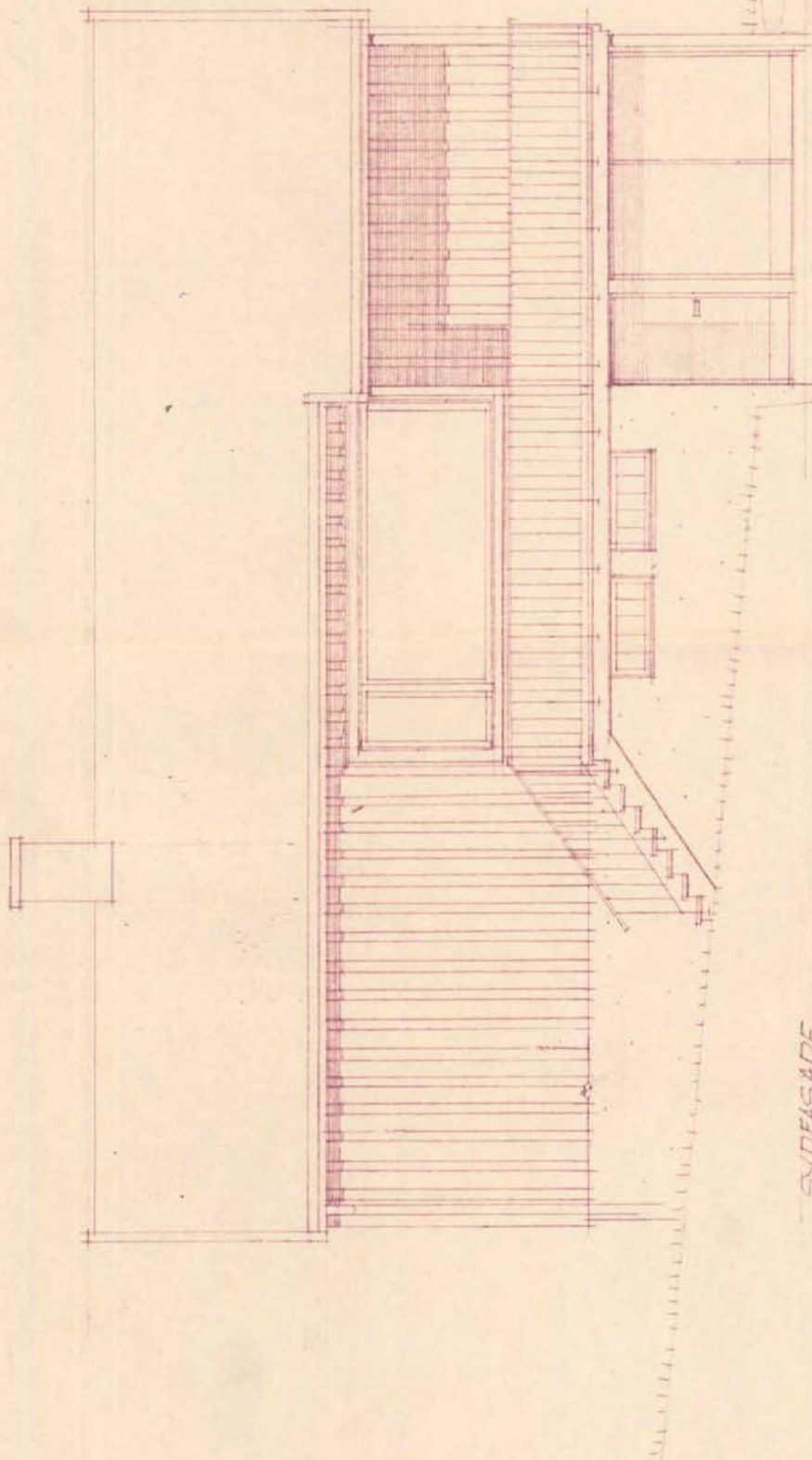
FOR HERR PER EKKROLL - AALESDUND
ENEBOELIG PÅ BOGNESET I BORGUND
BLAD 06 MÅL 1:50
AALSDUND 31/57 NATHIAS AASEN ARK. BNAAL

B.b-råd J. nr. 33/57.

Vedtatt i Borgund
byggnadsråds møte

14. 2. 1957 Sak 14.57

bygningssjef



SYDFASADE

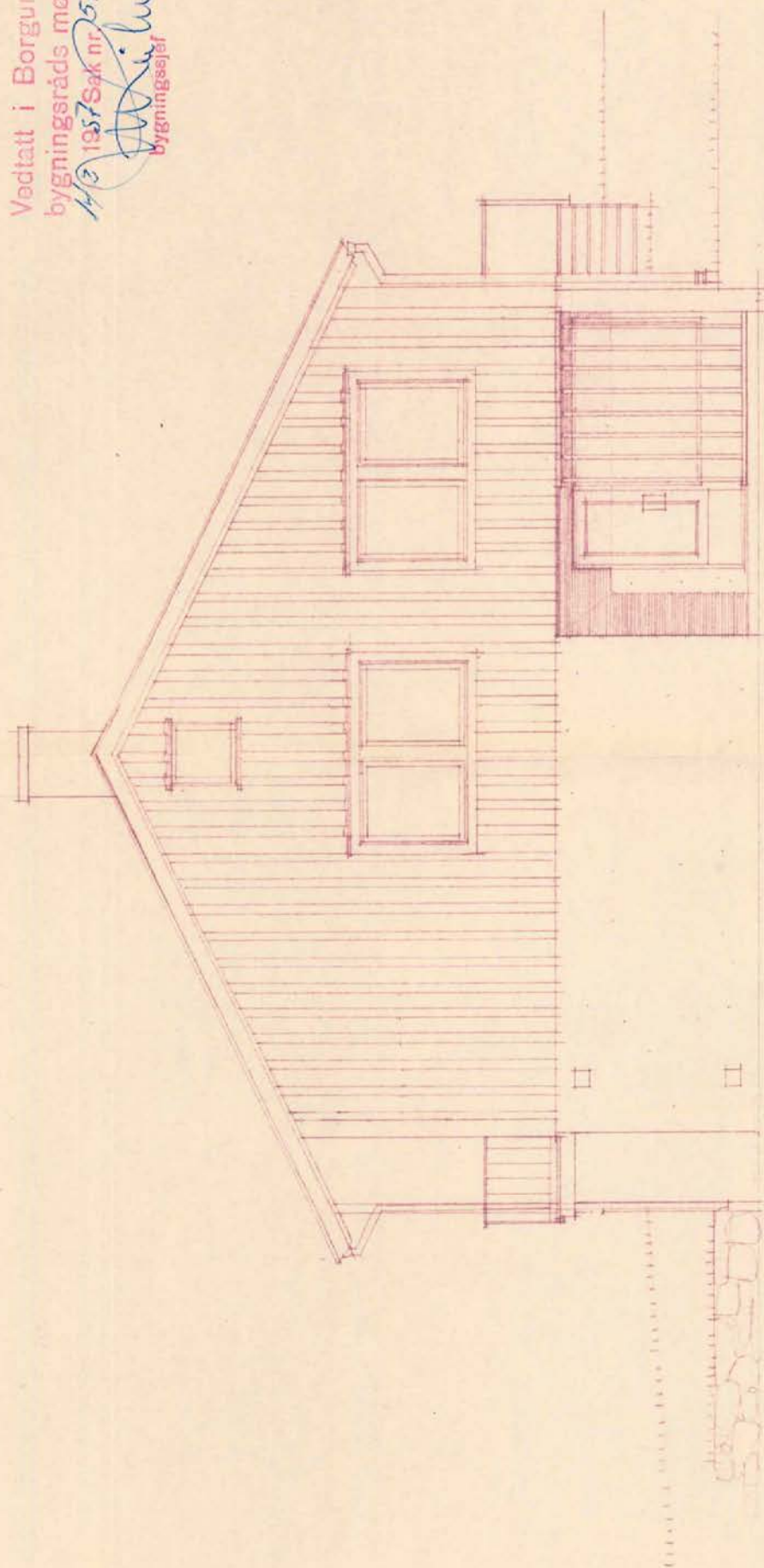
FOR HERR PER EKROLL - AALESUND
ENEBOELIG PÅ BOGNESET I BORGUND
BLAD 04 MÅL 1:50

AALESUND 31. 5. 57 MATTHIAS AASEN ARK. MINAL.

B.b-råd J. nr. 33/57

Vedtatt i Borgund
bygningråds møte
13.10.57 Sak nr. 57.

Attila
bygningssjef



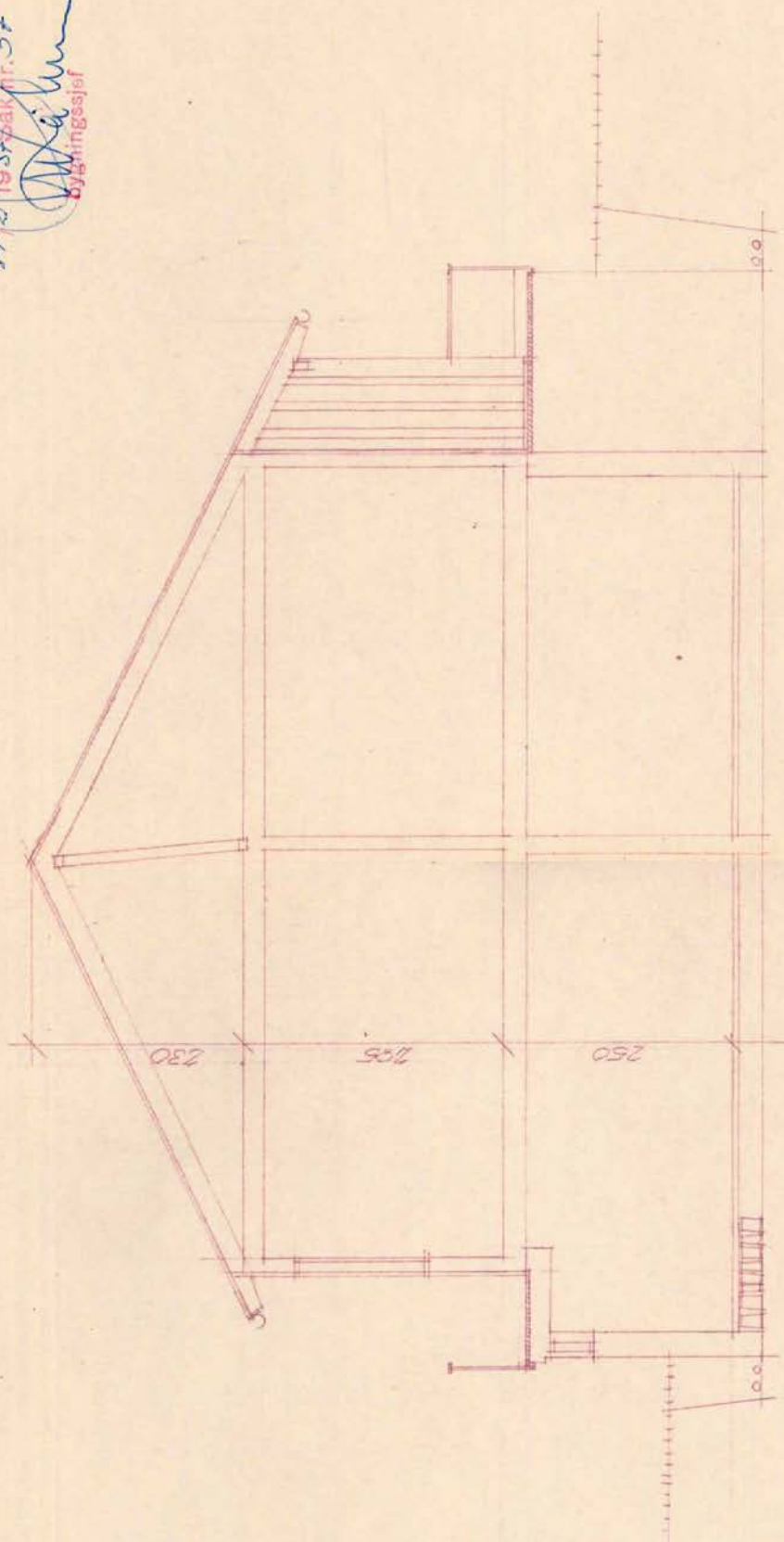
ØSTFASADE

FOR HERR PER EKKOLL - AALESUND
ENEBOLIG PÅ BOGNESET I BORGUND
BLAD 07
MÅL 1:50

AALESUND 20-1-57 MATTHIAS AASEN ARK. 11/14 L

B.b-råd J. nr. 33/57.

Vedtatt i Borgu. l
byggråds møde
14/3 1957 sak nr. 57
W. K. M.
Byggesjef



SNITT

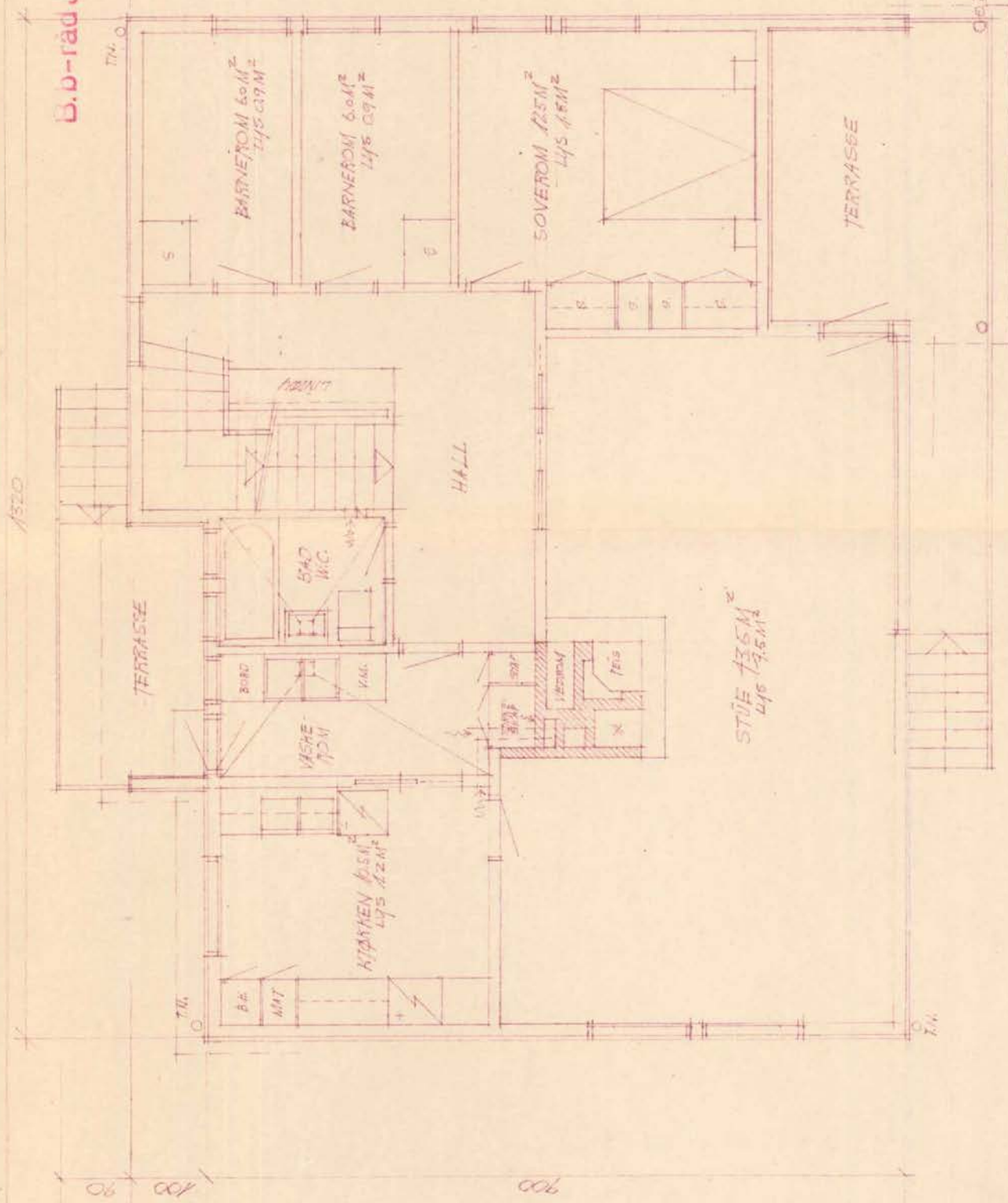
FOR HERR PER EKROLL - AALESUND
ENEBOELIG PÅ BOGNESET I BORGUND
BLAD 03
MÅL 1/50

AALESUND 31/57 MATHIAS AASEN ARK.NR. 14

B.b-råd J. nr. 33/57.

Vedtatt i Borgund
byggnadsråds møte
13/3 1957 Sak nr. 57.
W. L. M.
bygningssjef

90
120



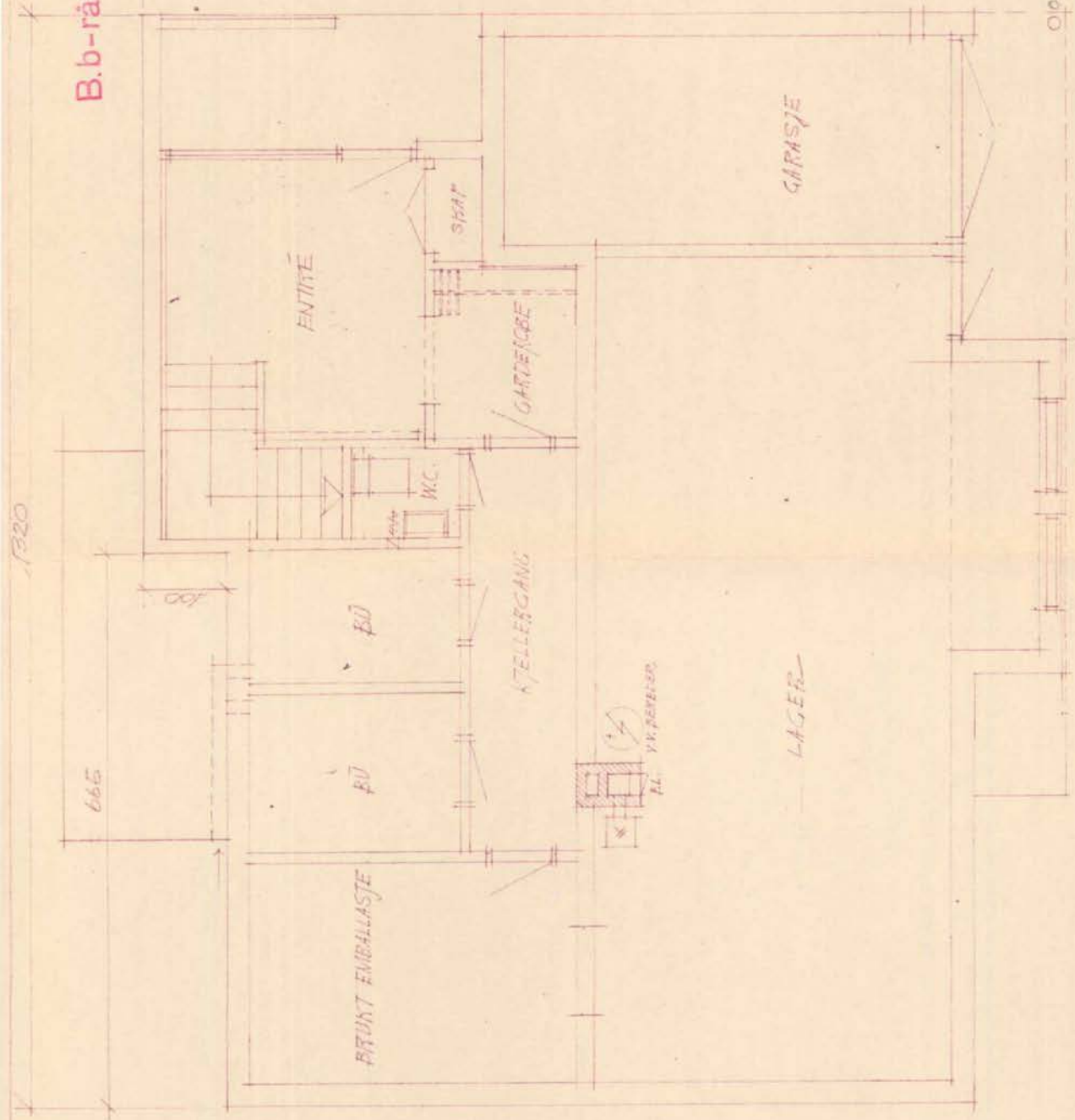
FOR HERR PER EKKROLL - AALESTUND
ENEBOELIG PÅ BØGNESET I BORGUND
ELAD 073
MÅL 1/50
AALSTUND 31/57 MATHIAS HASEN ARKIVIAL.

J. ETISET

1320

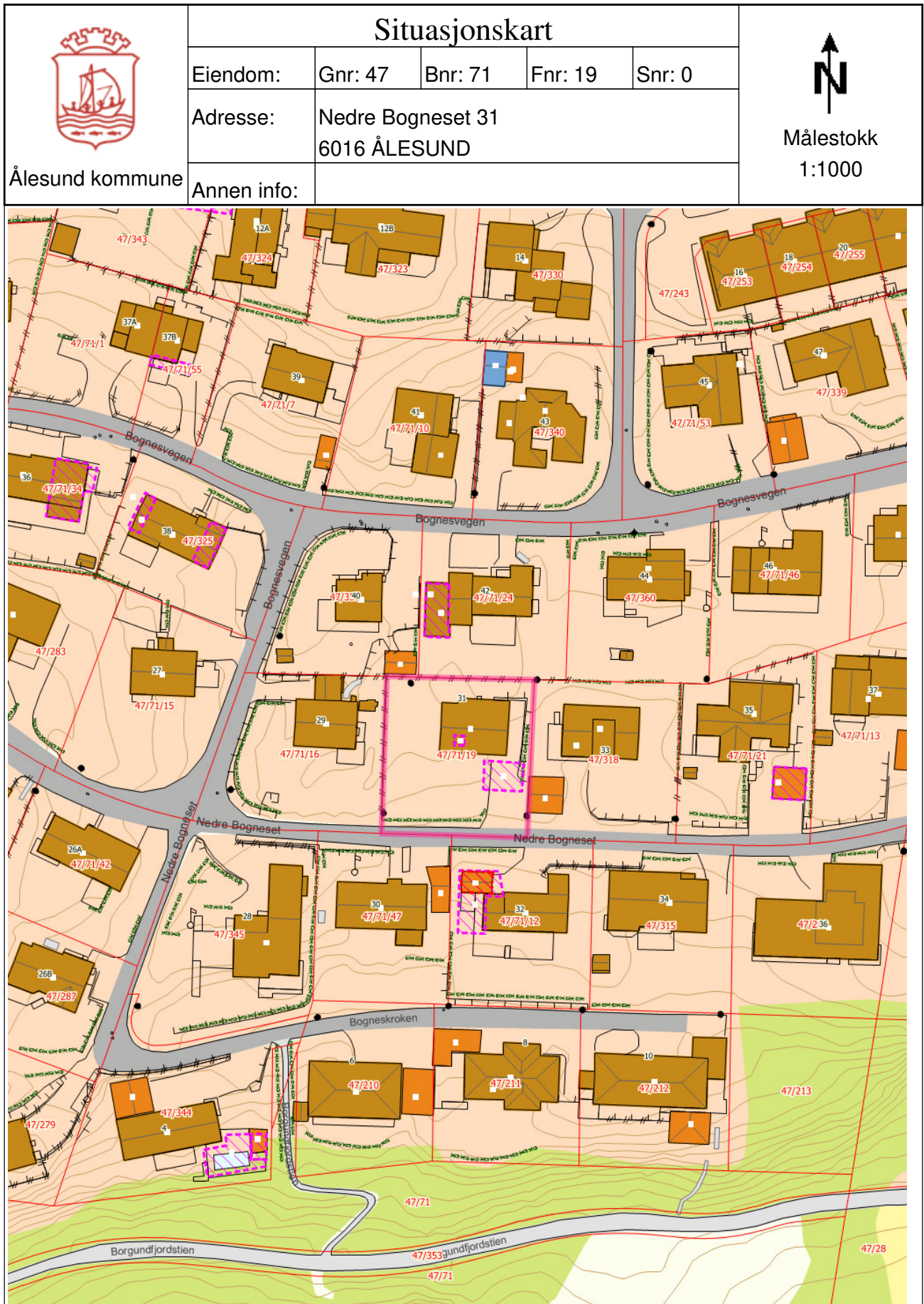
B.b-råd J.nr. 33/58.

Vedtatt i Borgund
byggnadsråds möte.
14/3 1958 Sak nr. 58
byggnadssejef



FÖR HERR PER ERKOLA AALESDUND
ENERGOLIG PÅ VOGNESET I BORGUND
BLAD 04
MÅL 1:50
AÅLESDUND ERHJERRE MATTHIAS AASEN ACR. MMAL.

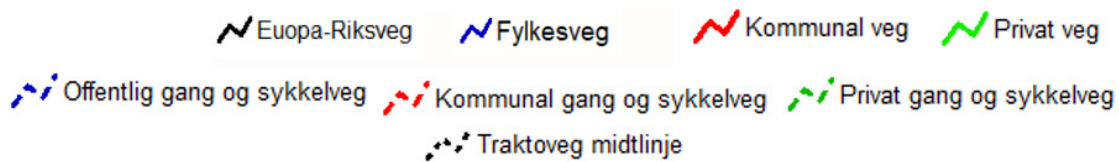
SCHNEIDER



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Flaggstang
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Hydrant	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Svømmebasseng	 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygg godkjent revet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Gatelyst (belysningspunkt)	 Mast
 Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling	 Flaggstang
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekanth
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Hydrant	 Kumlokk	 Veg
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
	 Traktovveg midtlinje		

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 71 Fnr: 19 Snr: 0

Adresse: Nedre Bogneset 31
6016 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Bygg godkjent revet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Svømmebasseng	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

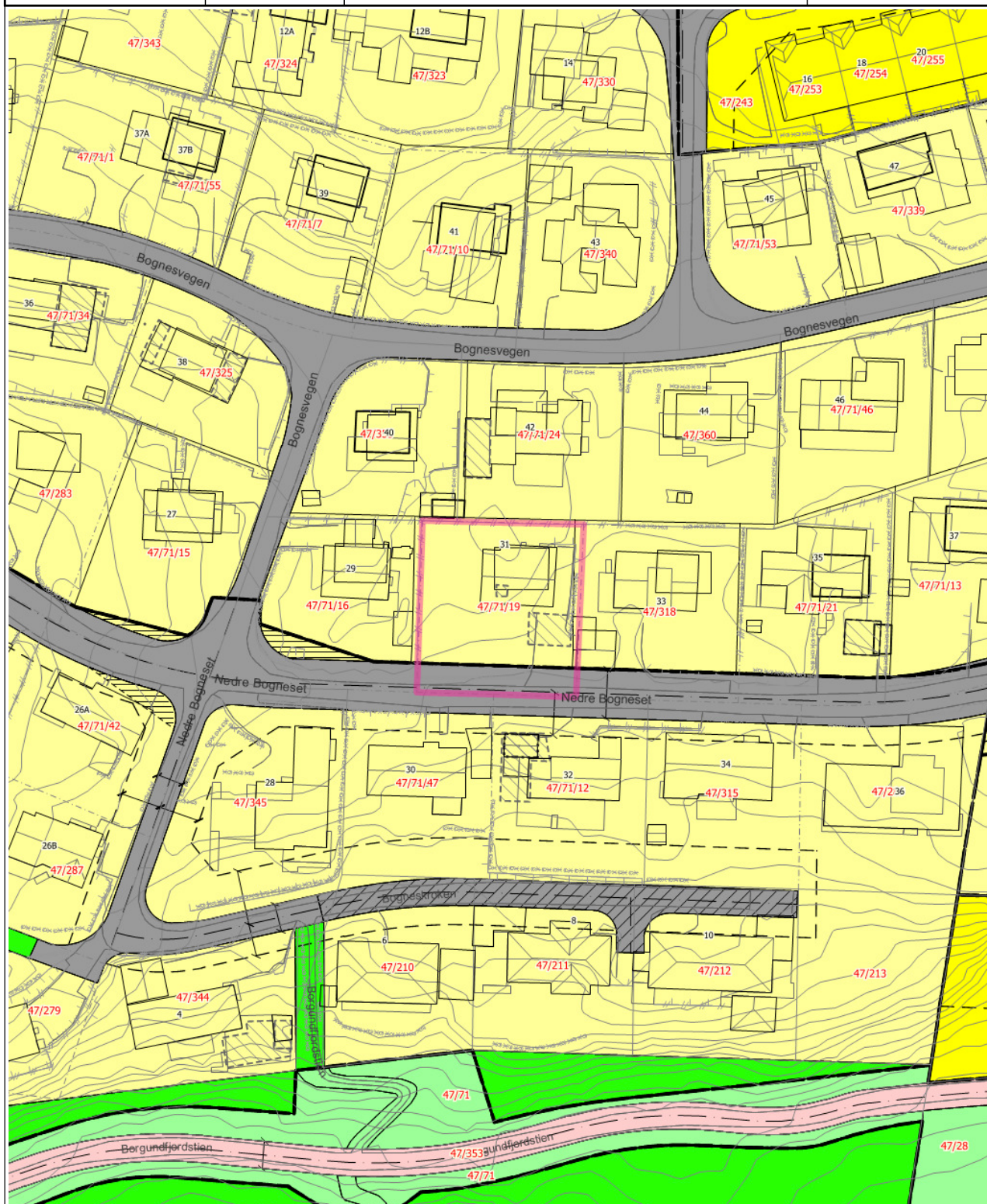
Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 71 Fnr: 19 Snr: 0

Adresse: Nedre Bogneset 31
6016 ÅLESUND

Annen info:



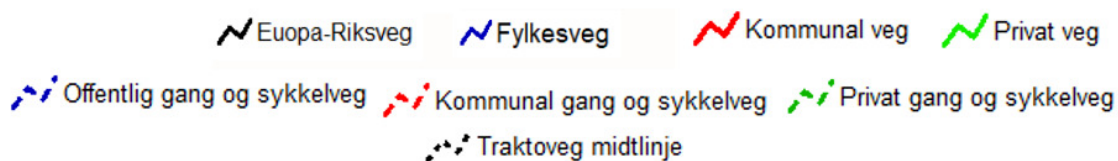
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 Bygg godkjent revet	 Påskrift reguleringsplan	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Måle- og avstandslinje	 Frisiktsone	 Boligområde
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Kjøreveg
 Offentlig friområde	 Felles avkjørsel	 Gang- og sykkelveg
 Turveg	 Friområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

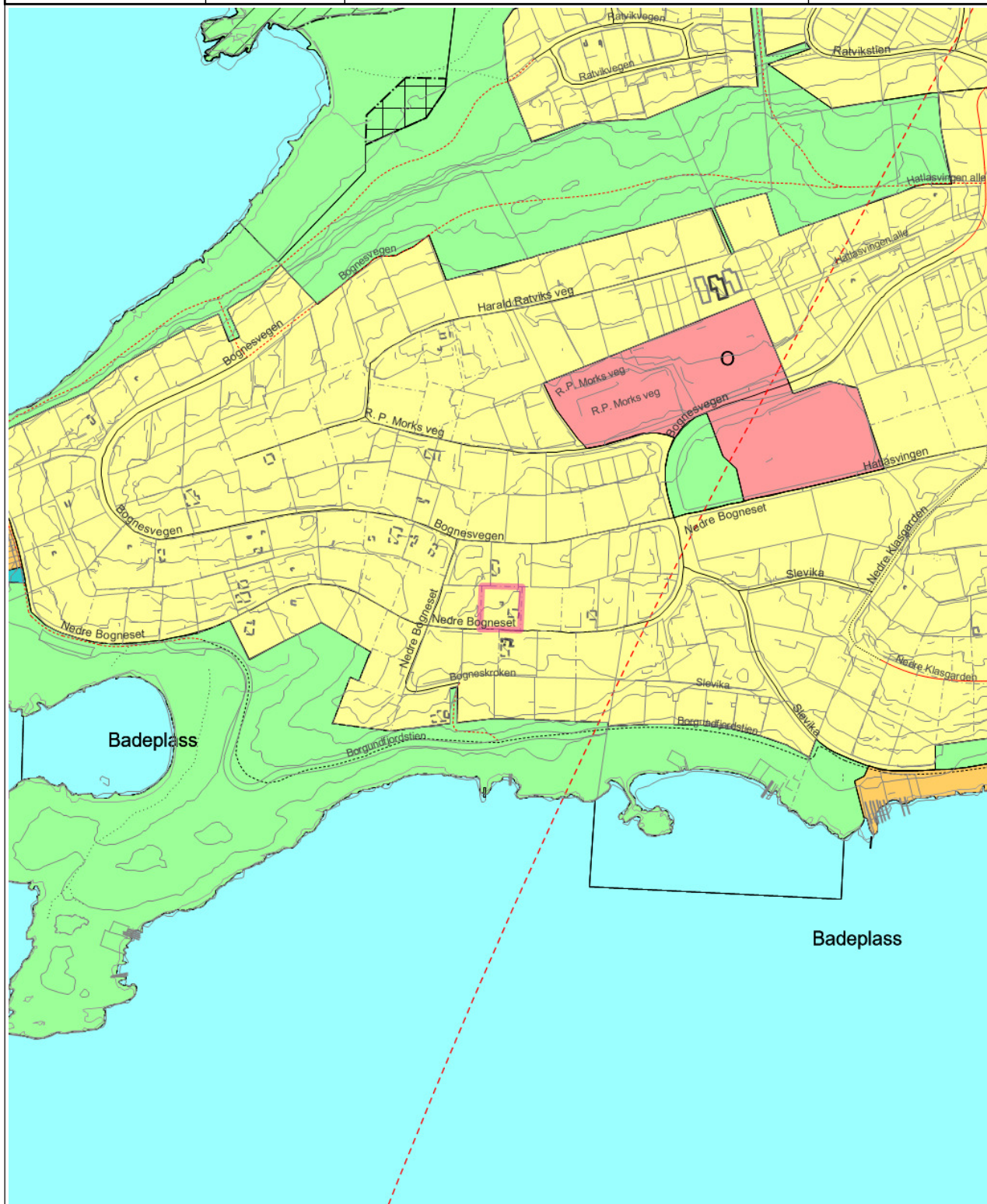
Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 71 Fnr: 19 Snr: 0

Adresse: Nedre Bogneset 31
6016 ÅLESUND

Annen info:



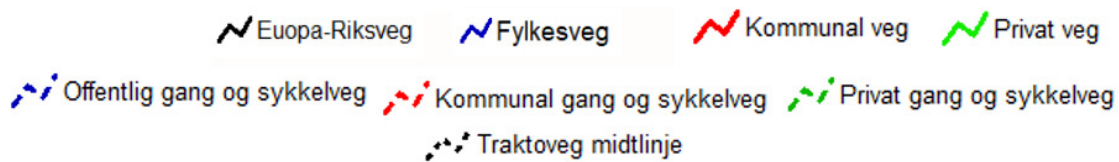
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn..		Privatveg gatenavn..		Sti
	Vegbom		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv		Flytebrygge landgang
	Frittstående mur		Loddrett mur		Slipp
	Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse		Byggetiltak Ca. angivelse
	Forsenkningsskurve Ålesund		Høydekurve 5m Ålesund		Elv og bekk
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Innsjøkant
	Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse		KpOmråde kommunedelplan gjeldende
	Bygg godkjent revet		Byggetiltak Stikningsberegnet		Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Fremtidig		Gangveg - På bakken - Fremtidig
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for båndleggingssoner		Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Boligbebyggelse - Nåværende		Fritidsbebyggelse - Nåværende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende		Naturområde - Nåværende
	Friområde - Nåværende		Småbåthavn - Nåværende		Naturområde - Nåværende
	Friluftsområde - Nåværende				

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	47	71	19	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 (9)

[Tettsteder 2025](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

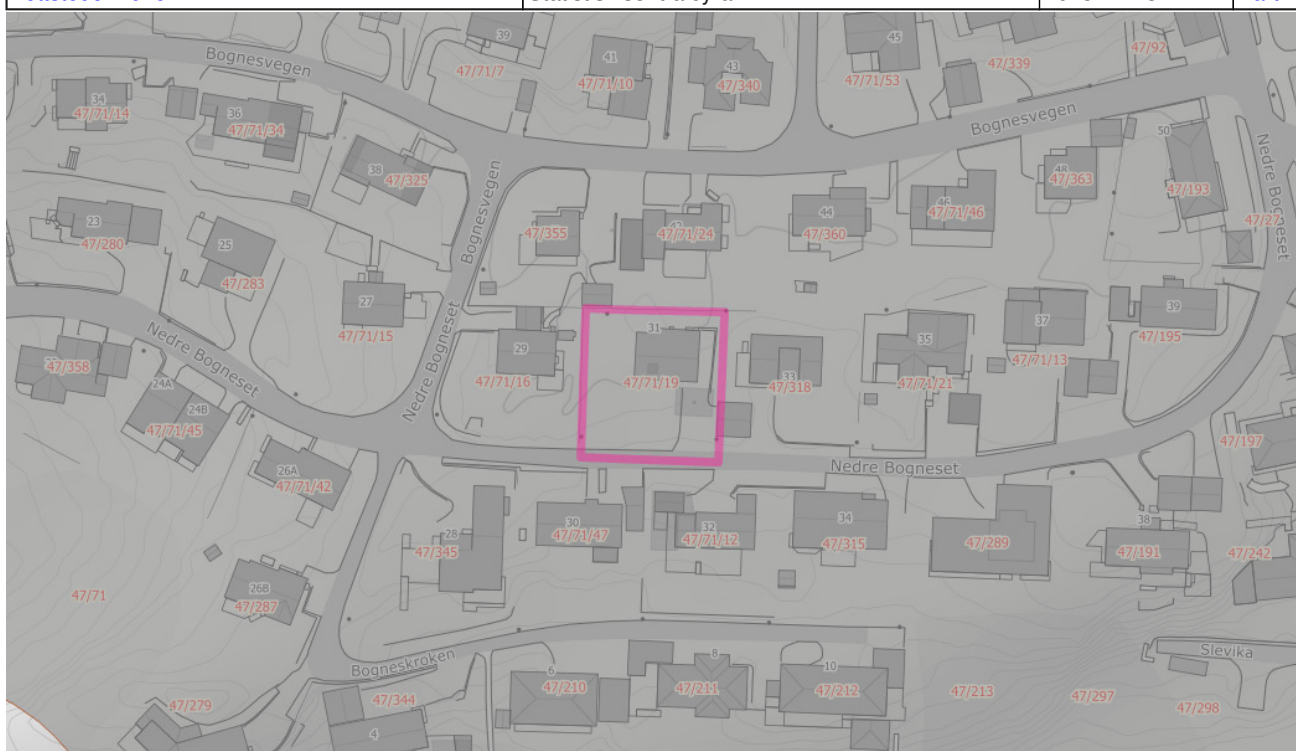
[Løsmasser](#)

[Vassdragsområde](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

Befolkning

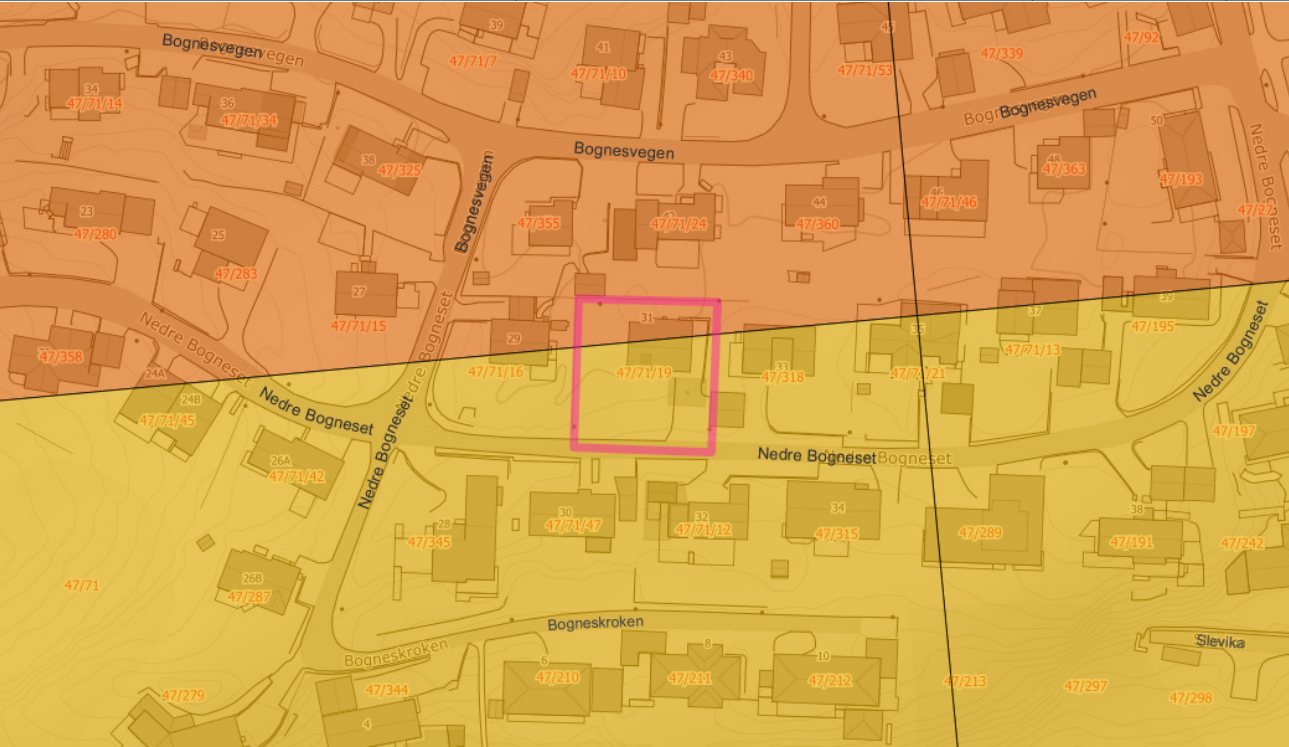
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



Tettsted

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		935.97m ²

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



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

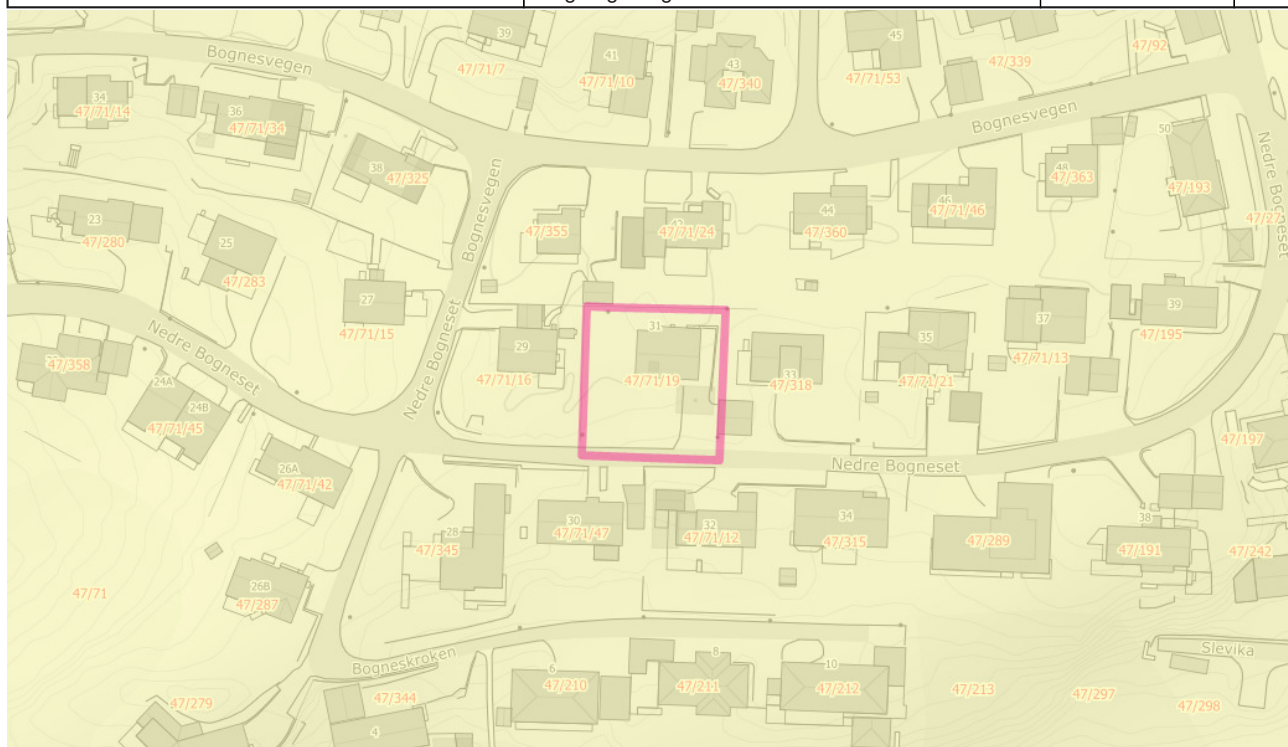
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	1	x		683.41m ²
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)	1	x		252.56m ²

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)	

Geologi

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		935.97m ²

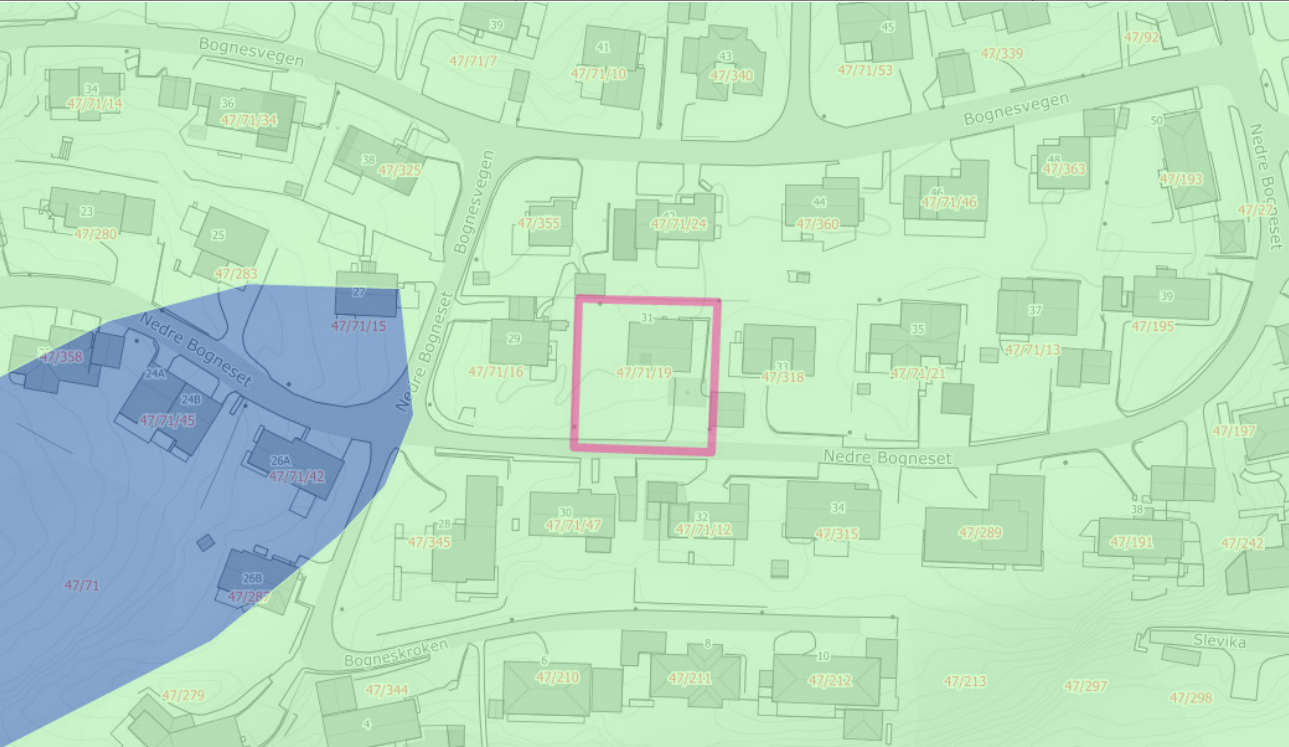
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



■ Løsmasser - Tynn morene
 ■ Løsmasser - Marin strandavsetning

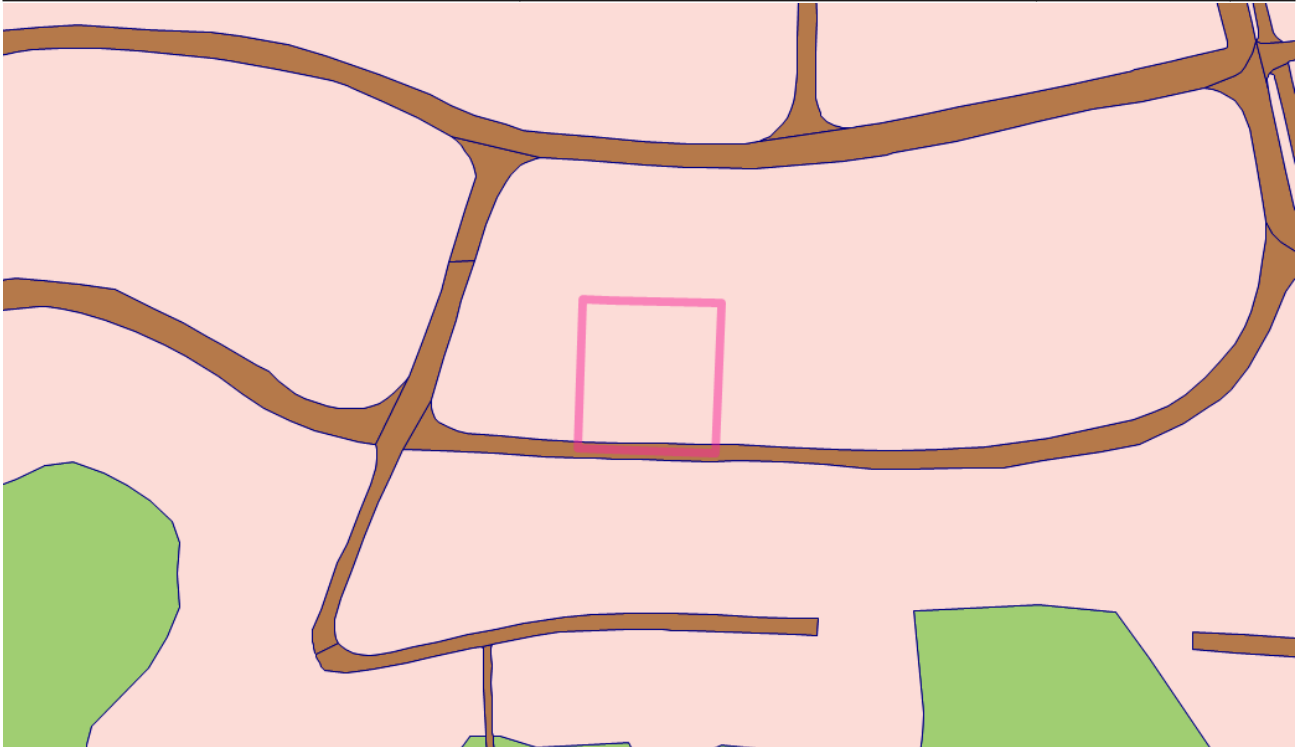
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		935.97m ²

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 - Forvitringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebyggd
 Samferdsel
 Skog

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		891.09m ²
Samferdsel	1	x		44.87m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord

Skog

Snø/isbre

Overflatedyrka jord

Åpen fastmark

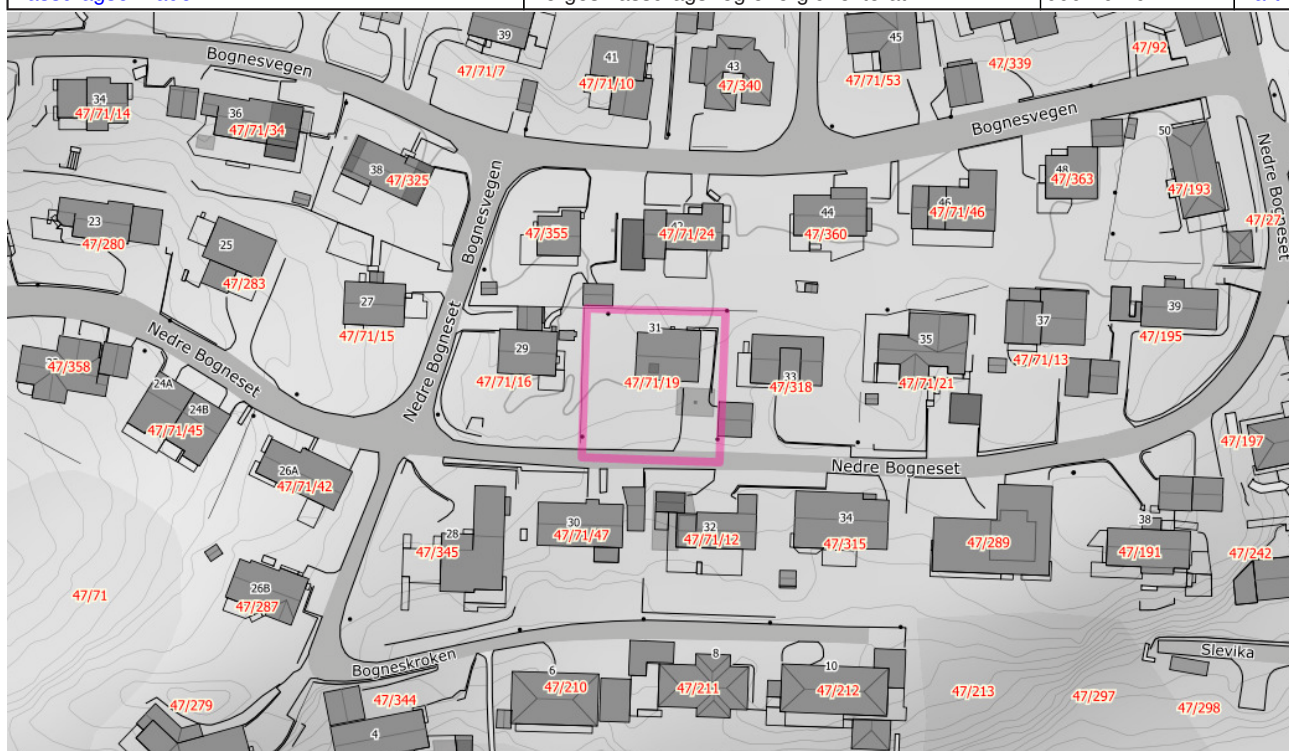
Vann

Innmarksbeite

Myr

Natur

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



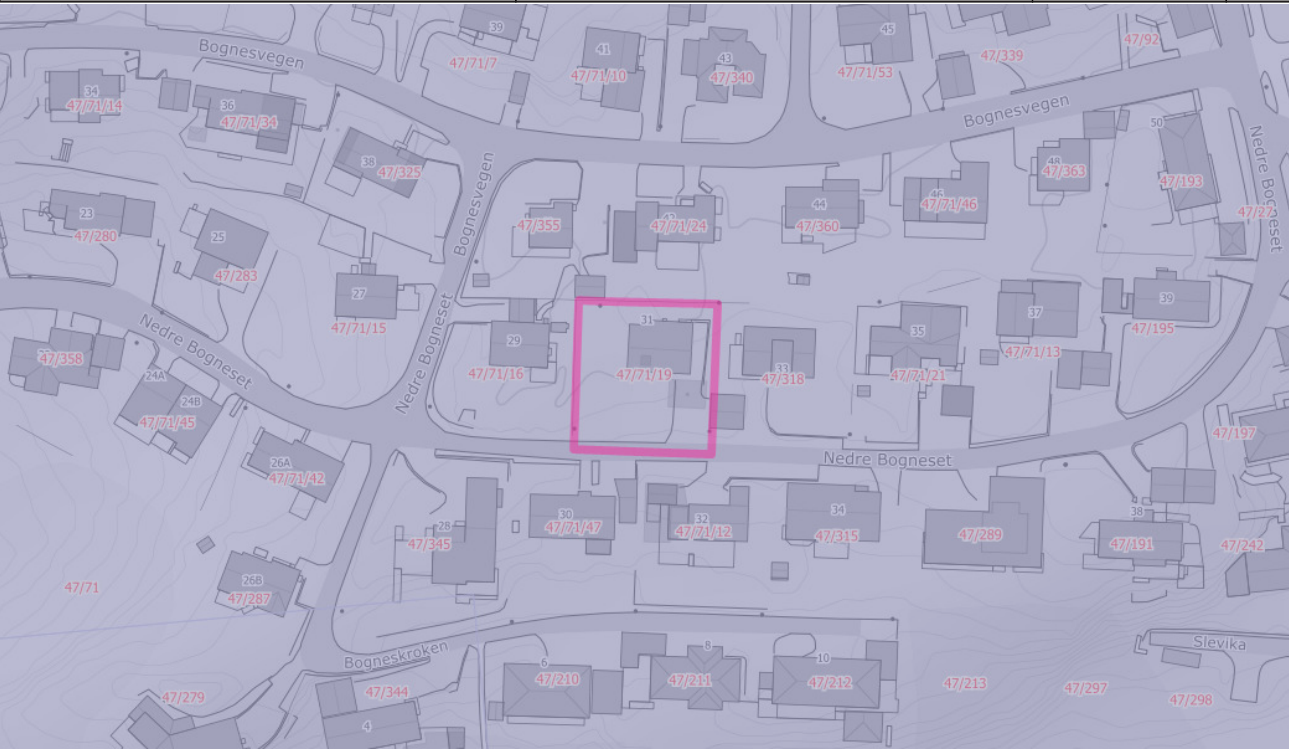
 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		935.97m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

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



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		935.97m ²

Tema uten treff:

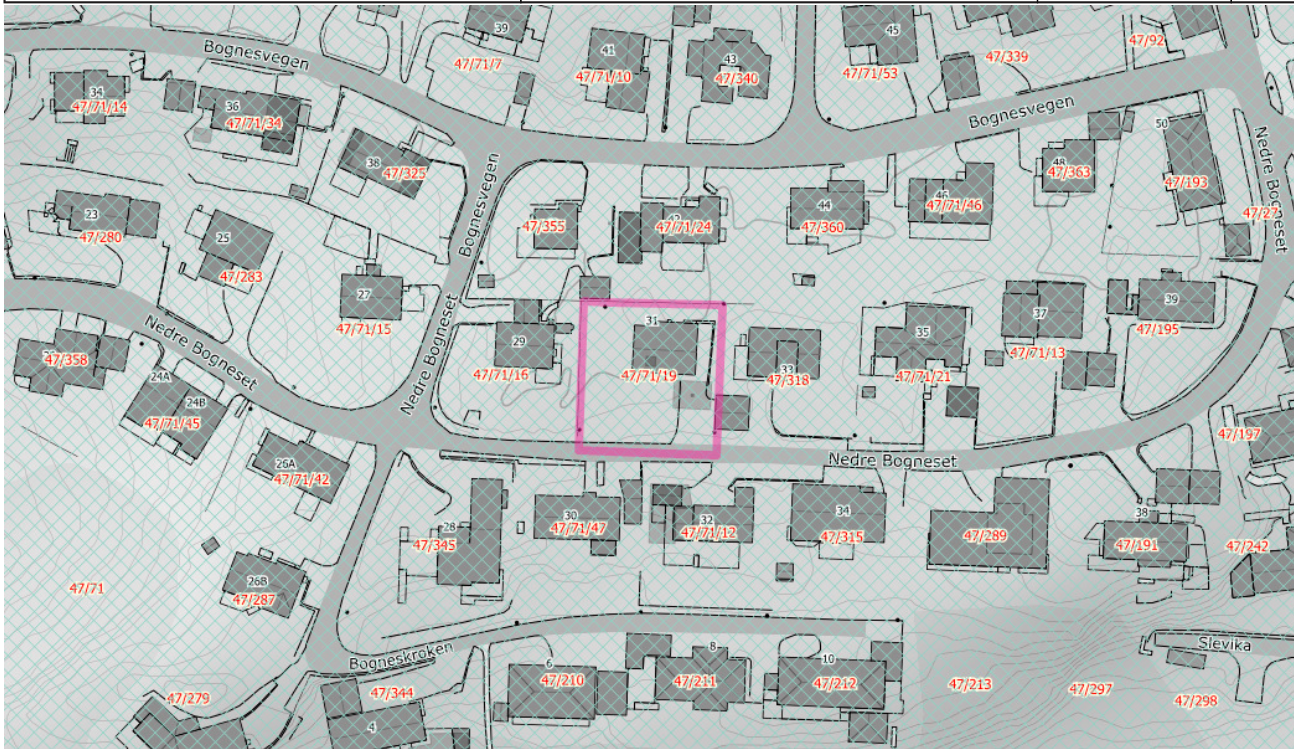
Naturtyper - Svært viktig og viktig
 Naturtyper - Kalklindeskog
 Naturtyper - Slåttemyr
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap

Samfunnssikkerhet

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



 Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		935.97m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning $\leq 2,5$ m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

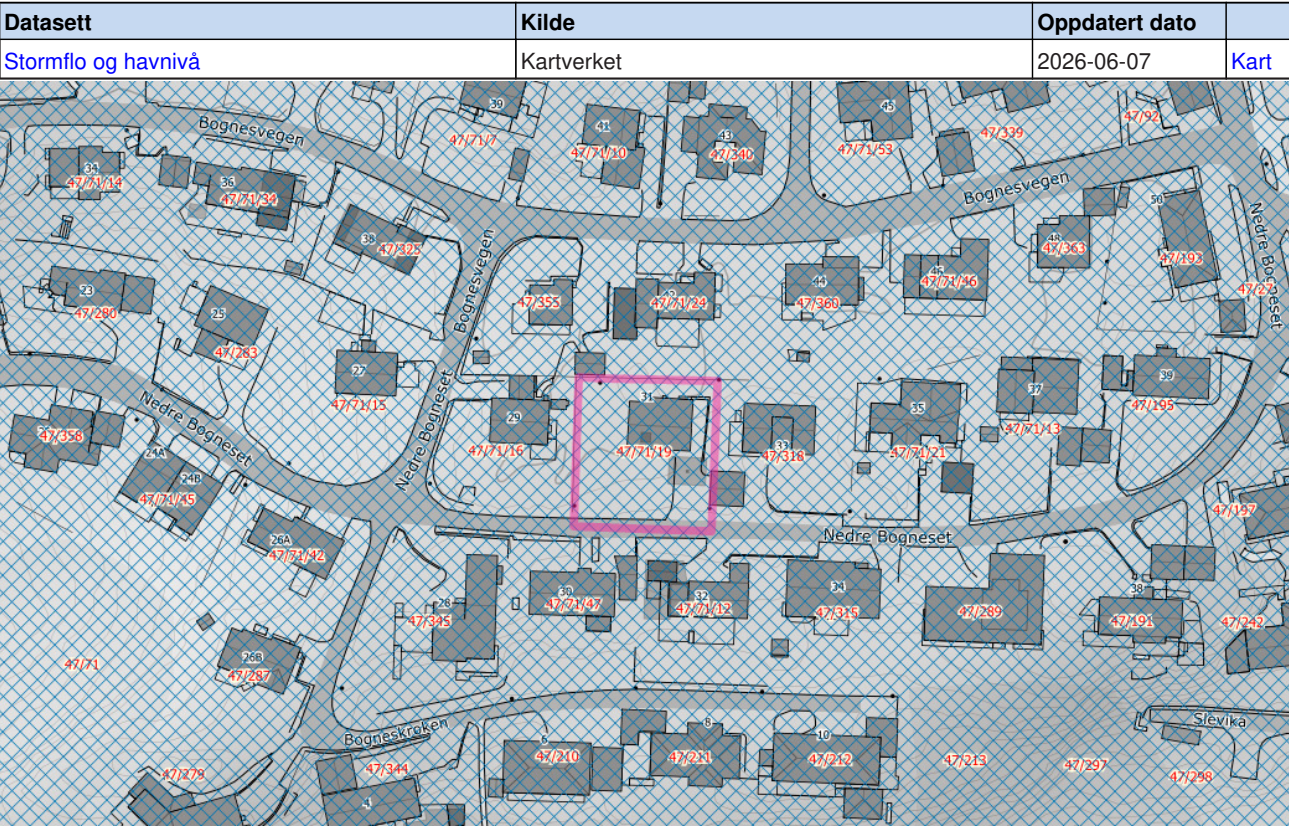
Maksimal vannstandstigning 5-6 m

Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		935.97m ²

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	47	71	19	0	1	935.97m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					1	144.62m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig					2	1.81m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	935.97m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504438	Reg. plan for strandsonen Bogneset - Furmyra. Del 1: Bogneset - Svartskjæret	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		156.01m ²	
1504132	Reguleringsplan for Bogneset	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		779.96m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Frittliggende småhusbebyggelse						779.96m ²
Kjørevei						156.01m ²

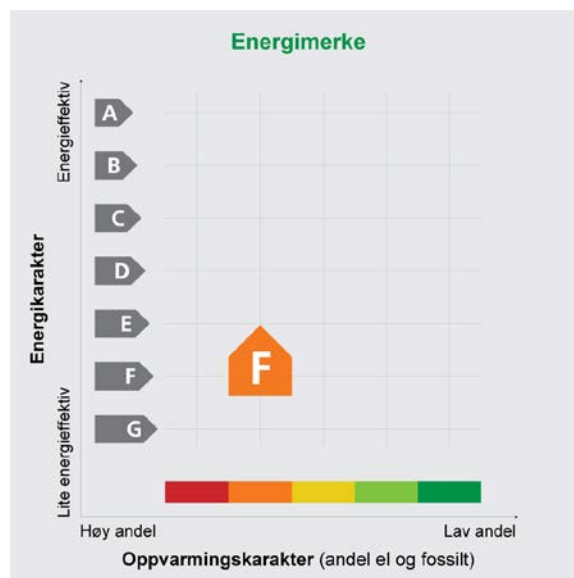
Datasett uten treff/status ukjent (69)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låsettingsplasser	Dyrkbar jord
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
Reindrift - Reindrifftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Nedbørfelt til hav	Inngrepsfri natur i Norge
Markagrensen	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfaresoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Stormflo og havnivå
Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Skredhendelser
Kvikkleire	Aktsomhetskart for kvikkleireskred
Aktsomhetskart for snøskred	Steinsprang - aktsomhetsområder
Tilgjengelighet	

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

Adresse	Nedre Bogneset 31
Postnr	6016
Sted	Ålesund
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	71
Seksjonsnr.	
Festenr.	19
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1232089
Dato	03.03.2021

Innmeldt av Ronnie Nakken



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

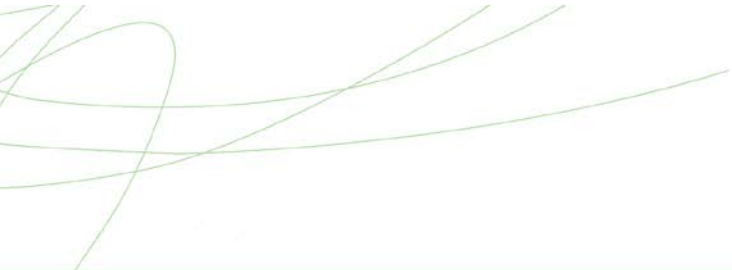
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1958

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 246

Ant. etg. med oppv. BRA: 4

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

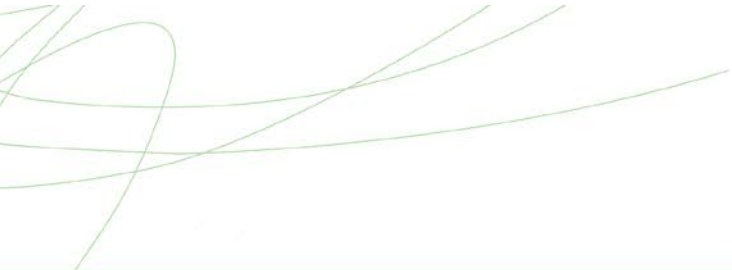
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe

Varmepumpe: Har ikke informasjon om varmekilde

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Bogneset 31
Postnr/Sted: 6016 Ålesund
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 03.03.2021 13:13:57
Energimerkenummer: A2021-1232089
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ronnie Nakken

Gnr: 47
Bnr: 71
Seksjonsnr:
Festenr: 19
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

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

Tiltak 9: Utskifting av vindu

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 11: 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.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

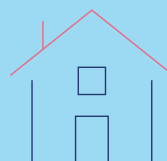
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0141/26

Adresse: Nedre Bogneset 31, 6016 ÅLESUND, gnr. 47, bnr.
71, fnr. 19 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/