

Larsgårdsringen 5B

FAGERLIA

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig BRA-i/BRA Total 191/191 kvm NOTAR.NO
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

notar



Larsgårdsringen 5B

Romslig 1/2-part av tomannsbolig med populær beliggenhet i attraktive Larsgården| 3 soverom|3 bad| Stor stue| Utsikt

Adresse	Larsgårdsringen 5B 6009 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 118 740,-
Totalpris	Kr 4 108 740,-
BRA-i/BRA Total	191/191 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt tomannsbolig
Byggeår	1960
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til populære Larsgården i Ålesund! Denne tomannsboligen ligger i et attraktivt boligområde med gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Eiendommen har sydvendt beliggenhet med gode solforhold samt flott utsikt mot Sunnmørsalpene. Området byr på en familievennlig atmosfære og gode servicetilbud samt flotte turområder.

Boligen, fra 1960, har et bruksareal på 191 m² fordelt over tre etasjer. Den inneholder blant annet entré, stue, kjøkken, tre soverom, tre bad, kjellerstue og flere boder. Uteområdene inkluderer en sydvendt veranda og en takterrasse. Vedlikehold må påregnes, men boligen har potensial til å bli et flott hjem.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	19
Budgivning	88

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et attraktivt boligområde på Larsgården, cirka 5 kilometer øst for Ålesund sentrum. Det er gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg med moderne haller og anlegg til Sportsklubben Rollon samt dagligvarebutikk. Det er også gangavstand til NTNU og NMK.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Larsgårdsringen 5B, 6009 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0050/26

SELGER

Ann-Mari Abelvik ihht fullmakt

MATRIKKE

Gårdsnummer 139, bruksnummer 506 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 639 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Sydvendt tomt med fin utsikt mot Sunnmørsfjellene og Sulafjellet. Asfaltert adkomstvei i skrånende terreng opp til boligene (varmekabler i veien). Trang adkomst frem til boligen forbi naboeiendom (men denne biten med vei har kun gangrett). Tomten med noe gjenvokst hageareal. Vedlikehold må påregnes.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.01.2026, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

Boligen er en tomannsbolig fra 1960. Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren består av betongblokkstein, med en støpt betonggrunnmur på tilbygget mot øst. Murene er utvendig pusset og malt, men det er noe ubehandlet grunnmur under en trapp. Det er forstøtningsmur av naturstein på nordsiden og en støpt forstøtningsmur mot øst.

Drenering og fuktsikring har ukjent utførelse og materialvalg. Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning, og noe stående bordkledning på sydveggen.

Takkonstruksjonen er en tresperrekonstruksjon dekket med tegltakstein over et undertak av tretaktrø. Det er eldre papptekking på taket over ytterdøren mot nord. Tilbygget mot øst har en luftespalte i kassekledningen.

Taket er utstyrt med takrenner og nedløpsrør i metall, samt snøfangere og stigetrinn til pipen. Etasjeskillerne er utført med trebjelkelag over et støpt gulv på grunn. Det finnes også en krypkjeller med støpt gulv, støpte vegger og himling kledd med asfaltplater, tilgjengelig via en luke i muren mot øst.

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass av varierende alder, inkludert et overlysvindu med isolerglass på kryploftet og et vindu med farget blyglass i stuen. Hovedytterdøren er i teak med buet glassfelt, mens ytterdøren til kjelleren er i teak med uisolert glassfelt. I tillegg finnes en verandadør og en balkongskyvedør, begge med trekarmer og 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en sydvendt veranda i første etasje med terrassebord og tett trerekkverk, samt en takterrasse mot nord med PVC-duk og tett trerekkverk. Adkomsten til kjelleren og hovedinngangen skjer via støpte trapper, hvorav trappen til hoveddøren har et smijernsrekkverk.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

Eldre slitt papptekking på tak over ytterdør nord.

- Nedløp og beslag

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

• Det er påvist andre avvik:

Slitt takrenne med åpne ender på takoverbygg ved ytterdør. Ikke nedløpsrør.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis noe liten luftespalte i kant kledning mot grunnmur.

- Takkonstruksjon/Loft

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

Ingen lufting på tak-konstruksjon fra opprinnelig byggeår.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

2 punkterte vinduer i kjeller. Slitt vindu blannet på kryploft. Stedvis slitte vindusforinger.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Observert løs pvc-duk, og den er ikke fagmessig utført. Det er ukjent utførelse på underste lag med pvc-duk.

Slitte terrassebord på veranda syd. Søylar på verandaen går helt ned til terrenget, og dermed utsatt for fukt. Slitt i nedre del.

- Overflater

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

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det mangler parti med benkeplate. Noe slitasje på fronter benkeskap.

- Vannledninger

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

- Det er irr på rør.

- Avløpsrør

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

- Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger bygget i denne tidsperioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Noe lite med bare spalteventiler i vinduer på oppholdsrom. Observert papir i veggventil. Uisolerte ventilasjonskanaler på kryploft.

- Varmtvannstank

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

- Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Noe synlig vorteplast på sydsiden.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Noe ubehandlet grunnmur under trappen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Dører

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdørene fremstår med slitasje. Fuktskadet verandadør. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i kjellerstue og gang i kjeller.
Avvik på 10 mm i stue m/spiseplass 1.etasje.
Avvik på 12 mm i entre/gang 1.etasje.
Avvik på 15 mm kjøkken 1.etasje.
Avvik på 15 mm ene soverom i 2.etasje.
Avvik på 18 mm ene soverom i 2.etasje.
Avvik på 24 mm i gang 2.etasje.
Avvik på 25 mm i ene soverom 2.etasje.
Fukt i støpte gulv på grunn.

- Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Stedvis forhøyede verdier på gulv/vegger.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.
En del bom/hullyd på gulvfliser, og observert sprukket gulvflis i dusjgulvet.
Ikke fagmessig utførelse tettesjikt i sluk (påforet løsning).
Tett bunnlist på dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann i rommet vil ikke renne til sluk da bunnlist er høyere enn membran ved dør. Flatt gulv i rommet utenfor dusjhjørnet.
Det er vindu i våtsonen.
Kun naturlig ventilering i rommet.
Slitasje på fronter servantinnredning.

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er ikke detaljregulert, men avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Kommunedelplan med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Bad/vaskerom i 1.etasje har varmekabler i gulv med ukjent funksjon. Stråleovn på veggen. Det er stråleovn på bad i 2.etasje. Boligen har teglsteinspipe. Kaminovn i stuen. Sotluke kjeller og feieluke i 2.etasje

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

Parkering for en bil nede ved vegen (syd på tomten).

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.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en bygningsanmeldelse angående våningshus datert 10.09.1958.

Det foreligger et vedtak angående bolig/tilbygg samt bruksendring i kjeller datert 17.07.1991. Det er gitt byggetillatelse datert 01.09.1993. Det er imidlertid ikke registrert at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. På tidspunktet for oppføringen var det ikke uvanlig at slike forhold ikke ble formelt avsluttet i kommunens arkiver. Tilbygget har vært i bruk siden oppføringen. Det legges derfor til grunn at manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skyldes manglende formell avslutning av byggesaken, og ikke at tiltaket ikke ble ferdigstilt. Eventuelle reaksjoner fra kommunen blir ny kjøpers ansvar.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Diverse avvik på tegninger. Bl annet noe forandring på fasade. Mot øst er det nå skråtak helt opp til nordsiden på tilbygg øst. Det er ikke inntegnet dør øst, og vinduer stemmer ikke med antall/størrelse kjeller øst. Det er ikke inntegnet luke til krypkjeller. Fasade nord på tilbygg stemmer ikke med dagens utførelse (skråtak). Takoverbygg/inngang nord stemmer ikke med fasadetegning. I kjeller er det noe utvidet areal i forhold til plantegning. Det er et lagerrom mot nordøst. Inntegnet wc-rom kjeller er vurdert som bad. Det ble søkt bruksendring i kjeller, men som nevnt noe annen løsning enn på plantegning fra 1991.

RADONMÅLING

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

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.

INNHold

Kjeller inneholder yttergang, gang/trapperom, kjellerstue, bad, 2 boder og 2 lagerrom.

1.etasje inneholder entré/gang/trapperom, stue m/spiseplass, bad/vaskerom og kjøkken.

2.etasje inneholder: Gang/trapperom, bad og 3 soverom.

Boligen har også et kryploft.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 21.01.2026, utført av Paul Magne Honningdal.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 1994 med eikefargede profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt oppvaskum og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 1994. Det er flis på gulv og vegger, og hvite himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med glass-skyvedør, wc, og en servantinnredning med hvite profilerte fronter. Videre er det 2 overskap, speil, lysarmatur og 1 høyskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har varmekabler i gulv med ukjent funksjon og stråleovn på veggen. Ventilasjon er naturlig med veggventil og spalteventil.

Bad 2. etasje:

Badet har overflater og sanitært opplegg fra før 1997. Det er vinylbelegg på gulvet, tapet/flis på vegger og malt flate i himling. Rommet er utstyrt med badekar, wc, servant, 1 overskap, speil, lysarmatur og 1 vegghengt skap. Det er stråleovn og takventil med naturlig ventilasjon.

Bad kjeller:

Badet har overflater og sanitært opplegg fra før 1997. Rommet har støpt malt gulv, malte murer og malt strie i himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, wc, servant, stålskyllekum og et vegghengt skap med 2 dører. Det er sluk under dusjkabinett. Varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler er i rommet. Det er synlig røropplegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, furugulv, vinylbelegg og linoleumsbelegg.

Vegger: Malte flater/strie, og tapet.

Himling: Malte flater og hvite himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er kobbervannrør i boligen. Hovedstoppekran er i kjeller.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast. Synlig lufting på kloakk på kryploft.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer. Det er uisolerte ventilasjonskanaler på kryploft.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1998.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

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: 191 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m² Yttergang, gang/trapperom, kjellerstue, bad, 2 boder og 2 lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 83 m² Entré/gang/trapperom, stue m/spiseplass, bad/vaskerom og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang/trapperom, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Veranda.

2. etasje

5 m² Takterrasse.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

VERDITAKST

Kr 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 490,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feie- og tilsynsgebyr og renovasjon 140l. Ved overtagelse må en regne med høyere avgifter da kubikken som det er tatt utgangspunkt i er lav (16 kubikk).

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 768,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2025.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 254 067,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 108 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER**HEFTELSE**

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

Heftelser i eiendomsrett:

1959/303497-1/58 20.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1504 GNR: 139 BNR: 25 FNR: 4

1960/303818-1/58 27.09.1960 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1504 GNR: 139 BNR: 25 FNR: 4

2025/247368-1/200 04.03.2025

JORDSKIFTE

Sak 20-130569RFA-JMOR/JORS Store-Nørve

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2001/10991-1/58 24.08.2001 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 139

BNR: 25

2001/10991-2/58 24.08.2001 OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

Utgått festenr:

KNR: 1504 GNR: 139 BNR: 25 FNR: 4

2005/168082-1/200 10.11.2005 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1773960-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 139 BNR: 506

2024/923417-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 139 BNR: 506

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

19.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Söderberg & Partners

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:

- Söderberg & 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

19.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.10% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgesbyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler 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 medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler 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
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelse
- Vedtak
- Energiattest

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.

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

LARSGÅRDSRINGEN 5B

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelse
- Vedtak angående tilbygg
- Energiattest

Tilstandsrapport



Tomannsbolig

Larsgårdsringen 5 B, 6009 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 139, bnr. 506

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 18657-1850

Eiendomsverdi ref nr: VZ1143

Foretak: Sunnmørstakst AS

Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

paul@moretakst.no

Paul Magne Honningdal

Rapportansvarlig

952 08 827



Rapportansvarlig

Paul M. Honningdal

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med tegltakstein. Undertak med tretakro. Eldre papptekking på tak over ytterdør nord. Metall takrenner/nedløpsrør (fra 2015, unntatt på tak over ytterdør nord). Snøfangere, og stigetrinn til pipen. Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Noe stående bordkledning på sydvegg. Yttertak i tresperrekonstruksjon. Luftespalte i kassekledning på tilbygg øst. Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. 1 vindu med farget blyglass i stue 1.etasje. Varierende alder. Overlysvindu med isolerglass på kryploft. Boligen har teak hovedytterdør med buet glassfelt. Teak ytterdør kjeller med uisolert glassfelt. Verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass i 1.etasje. Balkongskyvedør med trekarmer og 2-lags isolerglass. Sydvendt veranda på 5 m2 i 1.etasje med terrassebord og tett trekkverk. Takterasse nord på 5 m2. Pvc-duk på dekket, og tett trekkverk. Støpt trapp ned til inngang kjeller øst, og støpt trapp opp til hovedytterdør. Smijernsrekkeverk på trapp opp til hovedytterdør. Trappene på østsiden må påregnes vedlikehold.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, furugulv, vinylbelegg og linoleumsbelegg. Veggoverflater med malte flater/strie, og tapet. Himlinger med malte flater og hvite himlingsplater. Støpt gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag. Boligen har teglsteinspipe. Kaminovn i stuen. Sotluke kjeller og feieluke i 2.etasje. Gulvet i lagerrom/boder er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene i bakre del mot nord har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kryp kjeller har adkomst via luke i mur mot øst. Kryp kjeller har støpt gulv og støpte vegger. Himling er kledd med asfaltplater. Det er påvist utlufting gjennom veggventiler. Det er tretrapper mellom etasjene. Håndlist på vegg i trappeløp på trapp til 2.etasje. Innvendig har boligen malte glatte dører, furudører, skyvedører og dør med farget blyglass. 1 eldre dør med glassfelt i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller:
Badet har overflater og sanitært opplegg fra før 1997. Støpt slitt

malt gulv i rommet. Malte murer, og malt strie i himling. Dusjkabinett, wc, servant og wc. Stålskyllekum. Sluk under dusjkabinett. Varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler i rommet. Synlig røropplegg. Vegghengt skap med 2 dører. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger i rommet.

Bad/vaskerom 1.etasje:

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 1994. Flis på gulv og vegger. Hvite himlingsplater. Dusjhjørne med glass-skyvedør. Wc. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler gulv med ukjent funksjon. Stråleovn på veggen. Naturlig ventilering med veggventil og spalteventil. Eldre plastsluk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.etasje:

Badet har overflater og sanitært opplegg fra før 1997. Vinylbelegg på gulvet, tapet/flis på vegger, og malt flate i himling. Badekar, wc og servant. 1 overskap, speil og lysarmatur. 1 vegghengt skap. Takventil med naturlig ventilasjon. Stråleovn. Støpejernsluk fra byggeår. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med eikefargede profilerte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobbervannrør i boligen. Hovedstoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern og plastavløp. Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 198 liter. El-skap med automatsikringer. Brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent utførelse/materialvalg på eventuell drenering/fuksikring. Boligen har betongblokkstein grunnmur. På tilbygg øst er det støpt betong grunnmur. Murene er utvendig pusset/malte. Ikke observert tegn til svekkelser på befaringsdagen. Forstøtningsmur av naturstein i terreng på nordsiden. Støpt forstøtningsmur øst. Ikke rekkverk/håndlist øst. Det er ikke fall i terreng mot huset. Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Beskrivelse av eiendommen

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke på pipe.
Anbefaler kontroll av teglsteinspipen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

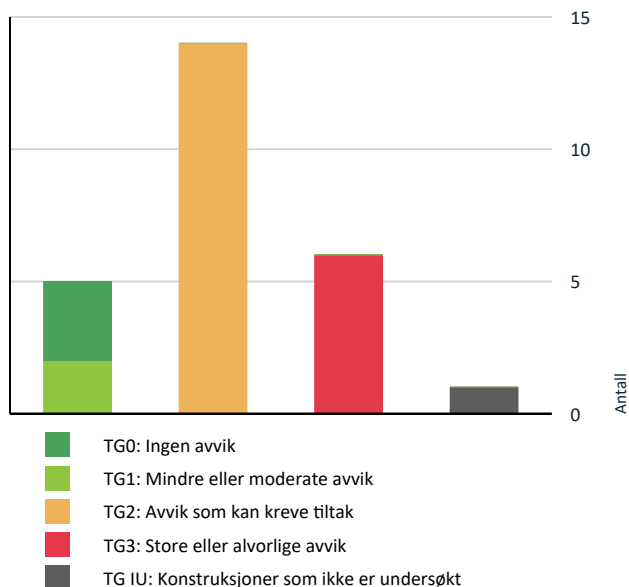
Diverse avvik på tegninger. Bl. annet noe forandring på fasade. Mot øst er det nå skråtak helt opp til nordsiden på tilbygg øst. Det er ikke inntegnet dør øst, og vinduer stemmer ikke med antall/størrelse kjeller øst. Det er ikke inntegnet luke til krypkjeller.

Fasade nord på tilbygg stemmer ikke med dagens utførelse (skråtak). Takoverbygg/inngang nord stemmer ikke med fasadetegning.

I kjeller er det noe utvidet areal i forhold til plantegning. Det er et lagerrom mot nordøst. Inntegnet wc-rom kjeller er vurdert som bad. Det ble søkt bruksendring i kjeller, men som nevnt noe annen løsning enn på plantegning fra 1991.

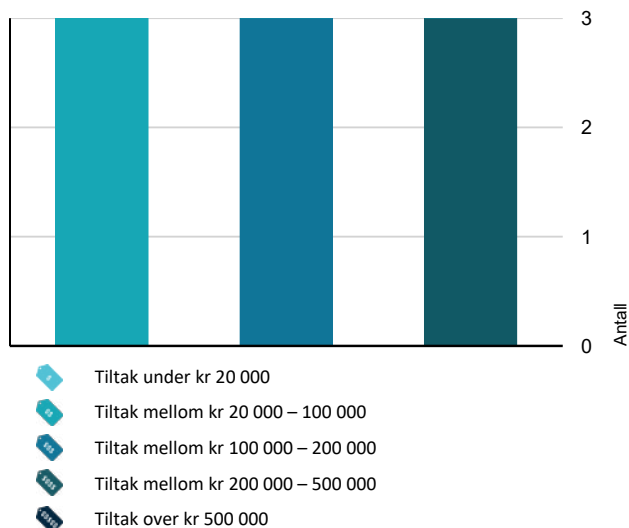
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1960

Kommentar

Opplyst av kunde

Anvendelse

Vertikaldelt tomannsbolig

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygd kjeller og 1.etasje mot øst.
2015	Modernisering	Ny takteking yttertak.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med hollandsk glasert tegltakstein. Undertak med tretaktro. Eldre papptekking på tak over ytterdør nord.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Eldre slitt papptekking på tak over ytterdør nord.

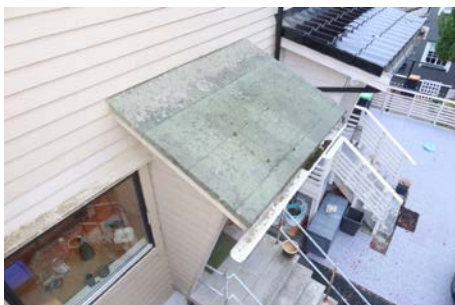
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertaket har som hovedoppgave å beskytte takkonstruksjonen mot fuktighet. Når levetiden på undertaket er usikker, øker risikoen for hull eller revner i undertaket som kan føre til vannlekkasjer. Generelt anbefales jevnlig kontroll av undertak for å kunne registrere eventuelle lekkasjer i en tidlig fase. Tørt og fint undertak på befaringsdagen.

Taktekking på takoverbygg nord vil være naturlig å fornye de nærmeste år.

Tilstandsrapport



Eldre papptekking på takoverbygg nord.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Metall takrenner/nedløpsrør (fra 2015, unntatt på tak over ytterdør nord).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Slitt takrenne med åpne ender på takoverbygg ved ytterdør. Ikke nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes ny takrenne og nedløpsrør på takoverbygg ved hovedytterdør.



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



Slitt takrenne med åpne ender på takoverbygg ved ytterdør. Ikke nedløpsrør.



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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Noe stående bordkledning på sydvegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Stedvis noe liten luftespalte i kant kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Yttertak i tresperrekonstruksjon. Luftespalte i kassekledning på tilbygg øst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufting på tak-konstruksjon fra opprinnelig byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør etableres eller forbedres for takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Manglende lufting kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og medføre kostbare reparasjoner.



Ingen lufting mot uttrafter.

Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. 1 vindu med farget blyglass i stue 1.etasje. Varierende alder. Overlysvindu med isolerglass på kryploft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

2 punkterte vinduer i kjeller. Slitt vindu bl. annet på kryploft. Stedvis slitte vindusforinger.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Punkttert rute i kjeller



Slitt vindu kryp loft



Stedvis slitte vindusforinger.

Dører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedytterdør med buet glassfelt . Teak ytterdør kjeller med uisolert glassfelt. Verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass i 1.etasje. Balkongskyvedør med trekarmer og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdørene fremstår med slitasje. Fuktskadet verandadør. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ytterdører er modne for fornyelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

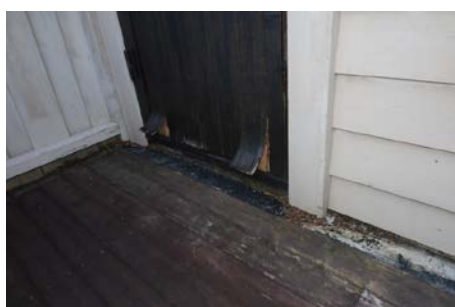
Tilstandsrapport



Teak hovedytterdør.



Teak ytterdør kjeller.



Fuktskadet verandadør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt veranda i 1. etasje med terrassebord og tett trerekkeverk.
Takterrasse nord på 5 m². Pvc-duk på dekket, og tett trerekkeverk. Utifra målinger er det fall mot takrenne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Observert løs pvc-duk, og den er ikke fagmessig utført. Det er ukjent utførelse på underste lag med pvc-duk.
Slitte terrassebord på veranda syd. Søyler på verandaen går helt ned til terrenget, og dermed utsatt for fukt. Slitt i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.

Pvc-duk må kontrolleres/eventuelt utbedres eller det må legges ny pvc-duk på takterrassen for å sikre tilstrekkelig tetting.
Konsekvensen av mangelfull eller feil utført pvc-duk er økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget. Ikke observert tegn til fuktproblematikk i underliggende rom på befaringsdagen. Skjulte skader kan uansett aldri utelukkes på denne type konstruksjon.
Vedlikehold og overflatebehandling må forventes både på veranda og takterrasse/rekkeverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

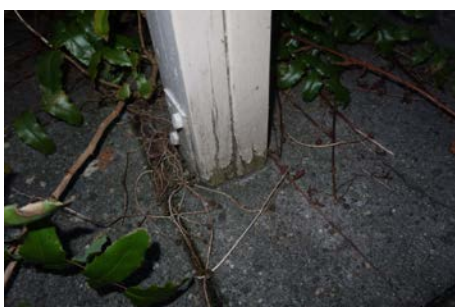
Tilstandsrapport



Løs pvc-duk på takterrasse nord (øverste laget med pvc-duk).



Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.



Tresøyle helt ned til terreng.



Løs pvc-duk på takterrasse nord (øverste laget med pvc-duk).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, furugulv, vinylbelegg og linoleumsbelegg.
Veggoverflater med malte flater/strie, og tapet.
Himlinger med malte flater og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er behov, for å unngå ytterligere forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Slitasje kan medføre redusert estetisk verdi og i noen tilfeller påvirke funksjonaliteten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i kjellerstue og gang i kjeller.
Avvik på 10 mm i stue m/spiseplass 1.etasje.
Avvik på 12 mm i entre/gang 1.etasje.
Avvik på 15 mm kjøkken 1.etasje.
Avvik på 15 mm ene soverom i 2.etasje.
Avvik på 18 mm ene soverom i 2.etasje.
Avvik på 24 mm i gang 2.etasje.
Avvik på 25 mm i ene soverom 2.etasje.
Fukt i støpte gulv på grunn.

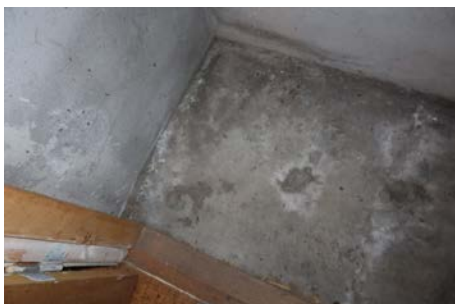
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Der det er støpt gulv på grunn fra byggeår anbefales det å opparbeide gulv på nytt med isolering, fuktsperre og gulvvarme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt i støpt gulv på grunn.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i lagerrom/boder er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene i bakre del mot nord har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Stedvis forhøyede verdier på gulv/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i gulv og vegger, for eksempel ved forbedret drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av forhøyede fuktverdier er økt risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av innneklimaet og bygningskonstruksjonen. Der det er støpt gulv på grunn fra byggeår anbefales det å opparbeide gulv på nytt med isolering, fuktsperre og gulvvarme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktig gulv på grunn.



Fuktig i gulv på grunn bad kjeller.

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller har adkomst via luke i mur mot øst. Krypkjeller har støpt gulv og støpte vegger. Himling er kledd med asfaltplater. Det er påvist utlufing gjennom veggventiler.

Tilstandsrapport



Tørt/ok.



Tørt/ok. Kun litt saltutslag i ene hjørnet.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra før 1997. Støpt slitt malt gulv i rommet. Malte murer, og malt strie i himling. Dusjkabinett, wc, servant og wc. Stålskyllekum. Sluk under dusjkabinett. Varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler i rommet. Synlig røropplegg. Vegghengt skap med 2 dører.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre sluk i rommet.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skader over tid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 1994. Flis på gulv og vegger. Hvite himlingsplater. Dusjhjørne med glass-skyvedør. Wc. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler gulv med ukjent funksjon. Stråleovn på veggen. Naturlig ventilering med veggventil og spalteventil. Eldre plastsluk.

Årstell: 1994

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

En del bom/hullyd på gulvfliser, og observert sprukket gulvflis i dusjgulvet.

Ikke fagmessig utførelse tettesjikt i sluk (påforet løsning).

Tett bunnlist på dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann i rommet vil ikke renne til sluk da bunnlist er høyere enn membran ved dør. flatt gulv i rommet utenfor dusjhjørnet.

Det er vindu i våtsonen.

Kun naturlig ventilering i rommet.

Slitasje på fronter servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

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

Badet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, sluk og overflater, for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonalitet på badet.

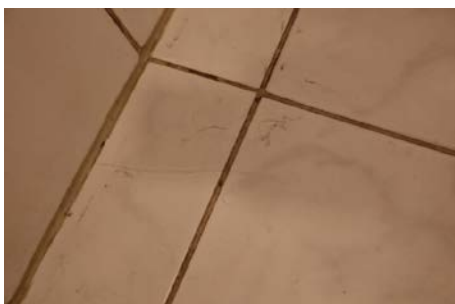
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tett bunnlist på dusjhjørnet



Slitasje på fronter servantinnredning.



Sprukket gulvflis i dusjhjørnet.



Ikke fagmessig utførelse tettesjikt i sluk (påforet løsning).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra før 1997. Vinylbelegg på gulvet, tapet/flis på vegger, og malt flate i himling. Badekar, wc og servant. 1 overskap, speil og lysarmatur. 1 veggghengt skap. Takventil med naturlig ventilasjon. Stråleovn. Støpejernssluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Knust veggflis.



Ikke fagmessig utførelse tettesjikt.



Ikke fagmessig utførelse tettesjikt.



Vindu i våtsone.

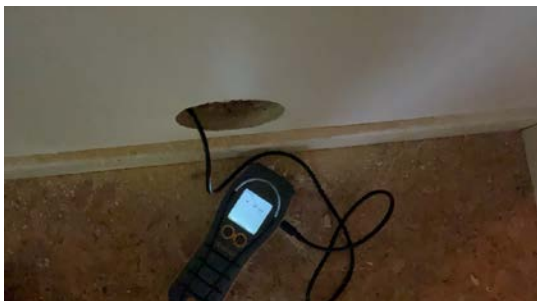
2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med eikefargede profilerte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 1994

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler parti med benkeplate. Noe slitasje på fronter benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres 1 ny benkeplate der dette mangler, og slitte fronter på benkeskap bør vurderes utbedret eller skiftet.

Manglende benkeplate og slitasje kan redusere funksjonalitet og estetikk, samt øke risikoen for fuktskader og videre forringelse av innredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løs/provisorisk benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kobbervannrør i boligen. Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør.



Kobbervannrør



Stoppekran i kjeller.



Irr på kobberrør.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plastavløp. Synlig lufting på kloakk kryploft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Tilstandsrapport



Plast avløpsrør.



Støpejern avløpsrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer. Uisolerte ventilasjonskanaler på kryploft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger bygget i denne tidsperioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Noe lite med bare spalteventiler i vinduer på oppholdsrom. Observert papir i veggventil. Uisolerte ventilasjonskanaler på kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere flere eller bedre ventileringsløsninger for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima.

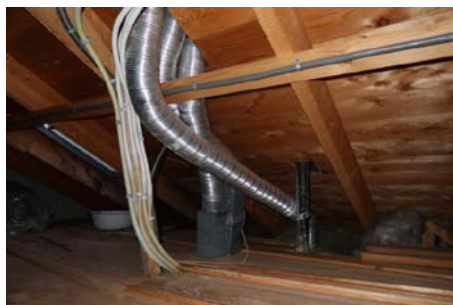
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktskader og redusert bocomfort.

Papir i veggventil må fjernes. Alle ventiler må ha tilluft.

Uisolerte ventilasjonskanaler på kryploft bør isoleres for å forhindre eventuell kondens.



Veggventil tett med papir.



Uisolerte ventilasjonskanaler på kryploft bør isoleres for å forhindre eventuell kondens.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Blandeventil.

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

El-skap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1958 El-anlegget er ikke totalt rehabilitert. Nyere automatsikringer.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.



El-skap med automatsikringer.



Hovedinntak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent utførelse/materialvalg på eventuell drenering/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Noe synlig vorteplast på sydsiden.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden og utførelsen av drenering og fuktsikring.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø. Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering, og er en utbredt årsak til fuktskader. Drenering er en bygningsdel som vil ha naturlig neds

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betongblokkstein grunnmurer. På tilbygg øst er det støpt betong grunnmur. Murene er utvendig pusset/malte. Noe ubehandlet grunnmur under trappen. Ikke observert tegn til svekkelser på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe ubehandlet grunnmur under trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur under trapp må pusses/males.



Grunnmur under trapp må pusses/males.

Terrenghold

Beskrivelse

Det er ikke fall i terreng mot huset.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Smijernsrekkverk på trapp opp til hovedytterdør tilfredsstiller ikke krav til lysåpninger, og rekkverket har rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for fallulykker.

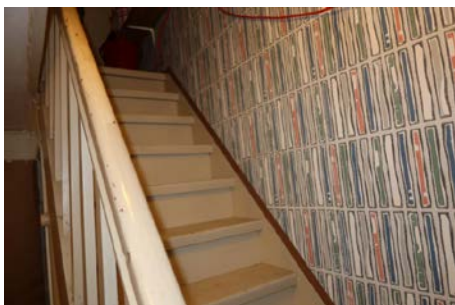
Åpninger i eksisterende rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur bør etableres for å forebygge fallskader.

Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke på pipe. Anbefaler kontroll av teglsteinspipen.



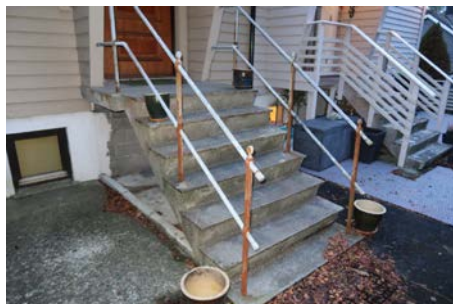
Manglende håndlist på vegg i trappeløp.



Manglende rekkverk på trapp og forstøtningsmur.



Lavt rekkverk veranda syd.



Det bør monteres rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, Kjellerstue, 2 Bad, 2 Bod, 2 Lagerrom, Yttergang, Entré, Stue, Bad/vaskerom, Kjøkken, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

4000000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fogd Lindholms veg 4 ,6009 ÅLESUND 108 m ² 2005 3 sov	30-05-2024	4 190 000	4 050 000		4 050 000	36 486
2 Fagerlivegen 31A ,6008 ÅLESUND 109 m ² 1964 3 sov	26-05-2025	4 100 000	4 250 000		4 250 000	34 553
3 Per Bolstads veg 10B ,6008 ÅLESUND 117 m ² 1964 2 sov	22-06-2023	3 690 000	3 725 000		3 725 000	31 838
4 Per Bolstads veg 2A ,6008 ÅLESUND 145 m ² 1964 4 sov	20-03-2022	4 250 000	4 100 000		4 100 000	28 276
5 Fagerlivegen 27B ,6008 ÅLESUND 138 m ² 1964 3 sov	15-09-2023	3 700 000	3 575 000		3 575 000	25 906
6 Fagerlibakken 5B ,6008 ÅLESUND 182 m ² 1951 4 sov	17-03-2022	4 390 000	4 300 000		4 300 000	23 626
7 Larsgårdsringen 15 ,6009 ÅLESUND 262 m ² 2010 6 sov	10-11-2024	6 200 000	5 950 000		5 950 000	22 201
8 Fagerlivegen 17 ,6008 ÅLESUND 153 m ² 1953 4 sov	20-06-2024	4 150 000	3 950 000		3 950 000	18 720

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

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 100 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

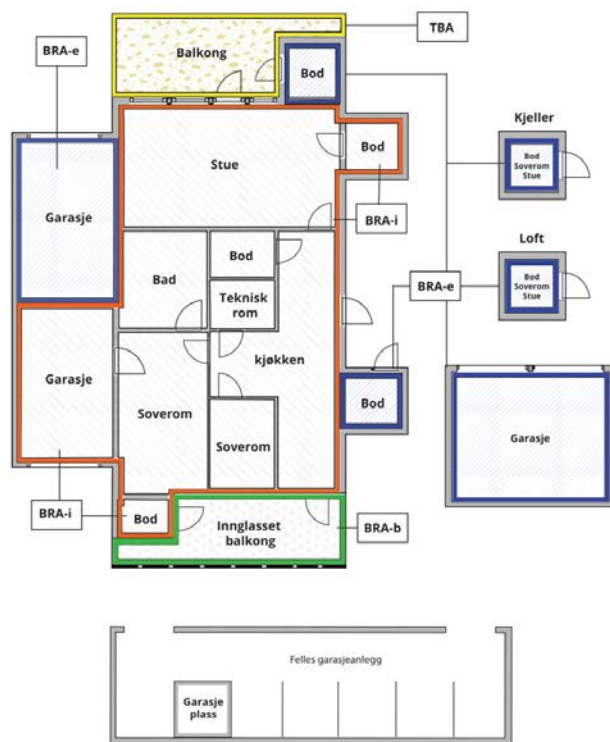
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	66			66	
1. Etasje	83			83	5
2. etasje	42			42	5
Kryploft					
SUM	191				10
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Yttergang, gang/trapperom, kjellerstue, bad, bod 1, bod 2, lagerrom 1, lagerrom 2		
1. Etasje	Entré/gang/trapperom, stue m/spiseplass, bad/vaskerom, kjøkken		
2. etasje	Gang/trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kryploft			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Diverse avvik på tegninger. Bl. annet noe forandring på fasade. Mot øst er det nå skråtak helt opp til nordsiden på tilbygg øst. Det er ikke inntegnet dør øst, og vinduer stemmer ikke med antall/størrelse kjeller øst. Det er ikke inntegnet luke til krypkjeller. Fasade nord på tilbygg stemmer ikke med dagens utførelse (skråtak). Takoverbygg/inngang nord stemmer ikke med fasadetegning. I kjeller er det noe utvidet areal i forhold til plantegning. Det er et lagerrom mot nordøst. Inntegnet wc-rom kjeller er vurdert som bad. Det ble søkt bruksendring i kjeller, men som nevnt noe annen løsning enn på plantegning fra 1991.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	506		0	638.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Larsgårdsringen 5 B

Hjemmelshaver

Grane Aase

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i boligområde på Larsgården, ca. 5 km øst for Ålesund sentrum. Gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg med nye haller og anlegga til Sportsklubben Rollon. Gangavstand også til dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Ligger til felles privat vei. Nyasfaltert vei 2021.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt med fin utsikt mot Sunnmørsfjellene og Sulafjellet. Asfaltert adkomstvei i skrånende terreng opp til boligene (varmekabler i veien). Trang adkomst frem til boligen forbi naboeiendom (men denne biten med vei har kun gangrett). Tomten med noe gjenvokst hageareal. Vedlikehold må påregnes.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				
Opplyst av kon				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Fylles ikke ut i henhold til villkår	Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg/bruksendring kjeller	17.07.1991		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtak byggemelding	25.09.1958		Gjennomgått		Nei
Vedtak på søknad tilbygg	17.07.1991		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tilbygg	01.09.1993		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	25.09.1958		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0050/26	

Selger 1 navn
Ann-Mari Abelvik

Gateadresse	
Larsgårdsringen 5B	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6009

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Aase Grane

Har du kjennskap til eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0050/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Mari Abelvik	bdd37984ed04deae6d38 907094baeef97557a285	17.02.2026 13:52:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0050/26

- 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>



Ålesund kommune

Situasjonskart

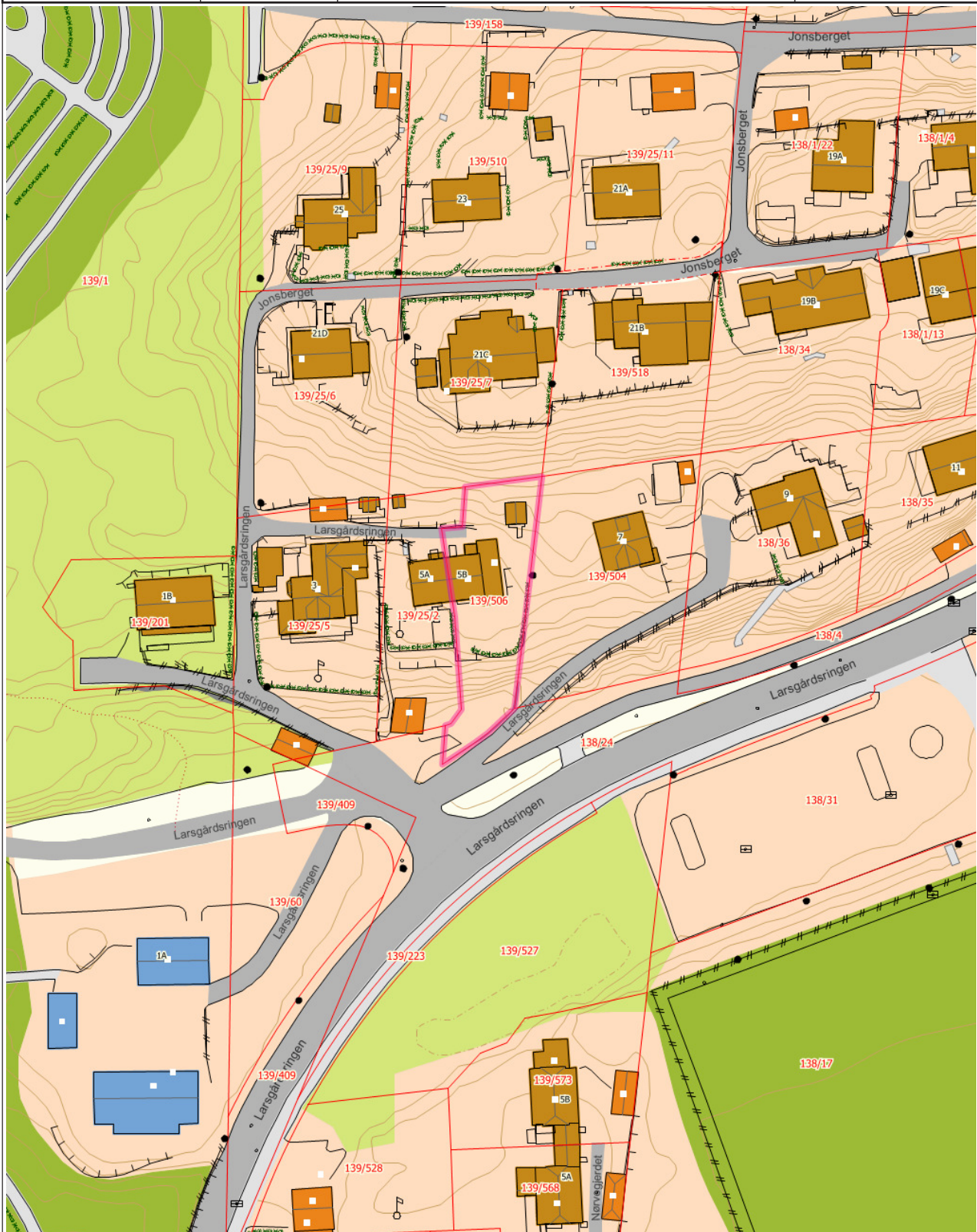
Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 506 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Larsgårdsringen 5B
6009 ÅLESUND

Annen info:



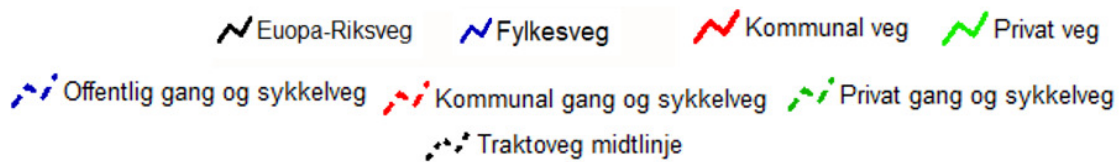
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	⚑ Flaggstang	 Idrettsanlegg
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	 Gravplass
 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



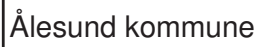
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

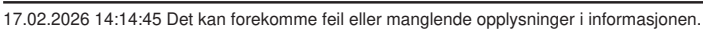
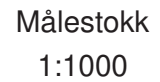
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 506	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

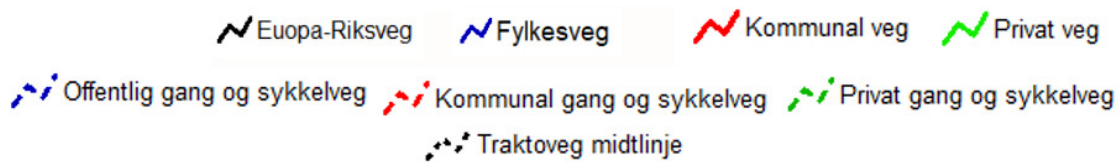
Annen info:



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Sti		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		VeggFrittstående		Hekk
	MurFrittstående		MurLoddrett		Gjerde
	Idrettsanlegg		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		VegAnnenAvgrensning
	GangfeltAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekan
	VegAnnenAvgrensning		Forskningskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen		RpGrense
	RpFormålgrense		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Boligområde		Frittliggende småhusbebyggelse		Offentlig bebyggelse
	Offentlig trafikkområde		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Parkeringsplass		Offentlig frområde
	Park		Turveg		Anlegg for idrett og sport
	Grav- og urnelund		Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

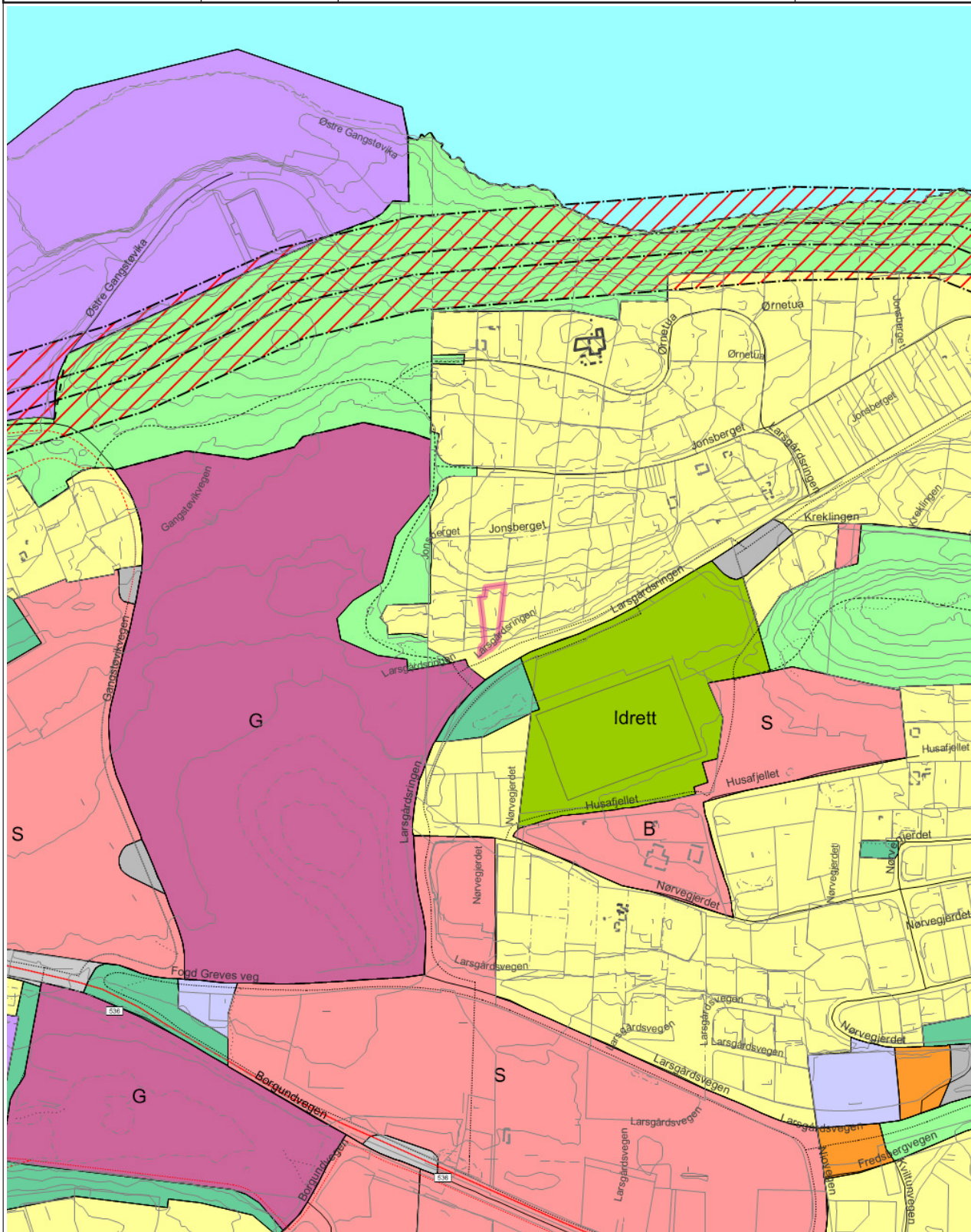
Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 506 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Larsgårdsringen 5B
6009 ÅLESUND

Annen info:



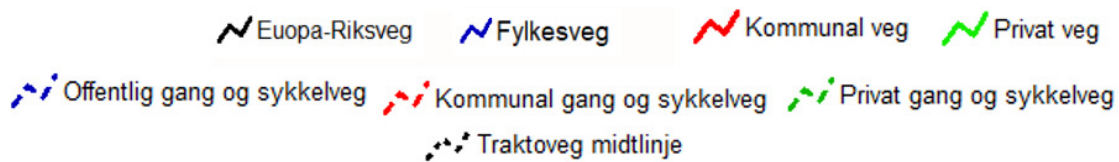
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Idrettsanlegg	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Takkant	 Byggetiltak Ca. angivelse
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 KpBestemmelseGrense	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for faresoner	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Annen fare	 Boligbebyggelse	 Forretninger
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsvirksomhet	 Idrettsanlegg
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Grav- og urnelund
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Parkering	 Friområde
 Friluftsområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Nr. 146.
PÅ LAGET DEN 6. SEPTEMBER 1958
2-55.

B.b-råd J. nr. 244/58.

Byggemelding.

Til Borgund Bygningsråd, Borgund

Med dette meldes at det på gårdsnr. 139 bruksnr. 25
parsell av Borgund Prestegård ved Festetomt nr. 2 og nr. 4.

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 1 blad tegninger visende planer av etasjene, samt snitt.
1 " " " " fasader.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 91,6 m²
Utbus 0,0 m² tilsammen 91,6 m².

Bygningens bestemmelse Beboelse

Bygningens høyde Lovlig.

Etasjenes antall og høyde Kfr. vedlagte tegninger

Grunnens beskaffenhet Fjell

Kloakk og drenering Til kommunal ledning.

Fundamentering og kjellermurer Lovlig fundamentering. Kjellermur tenkes
utført av blokksten, godkjent av byggemyndighetens

Isolasjon Lovlig

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger. Arbeidet må
utføres i samsvar med forskriftene."

Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
25.9.1958 Sak nr. 273

Bygningssjef

Arv. Gebyr kr. 15,50
Betalt

Feløys Gebyr kr. 51,22 (Sund)
Betalt

Feløys Gebyr kr. 51,22 (Graue)
Betalt

Bygningsmateriale Tre med skifertekning, eller annen lovlig taktekning.

Stall, fjøs, grishus, hønsehus etc.

Ingen.

Innredning i kjeller Vaskerom, klesst og bodar, kfr. tegning.

Innredning på loft Ingen innredning over hanebjelker.

Trappeantall 1 loftstrapp og 1 kjeldertrapp.

Taktekning Skifer eller annen lovlig taktekning.

Antall piper 1 dobbel pipe.

Antall tilhørende ildsteder 4.

Trukne røkrør Ingen.

Særegne konstruksjoner Ingen

Lokum Kfr. tegning.

Aalesund den 10. September 1958.

Eierens navn:
Sverre Sund og Konrad Grane

Melders navn og adresse:
Konrad
Postboks 157
Aalesund

Ansvarshavende:

Gåseid, den 18/9 - 58.

Liste nr. 4.

Sak nr. 28/58.

f. 4 f. 2
Konrad Grane og Sverre Sund ,
Ålesund.

Anm. av våningshus, Nørvegjerde.

Det anmeldte bygg skal oppføres på en tomt av prestegårds-
eiendommen på Nørvegjerde. Plaseringsen er vist på vedlagte skisse.

Til tegningene er det ikke noe å bemerke.

Innstilling:

" Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger. Arbeidet må
utføres i samsvar med forskriftene."

139/25
f. 274

Herrer K.Grane, Sverre Sund,
Ålesund.

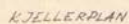
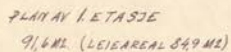
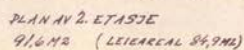
Anm. av våningshus, Nørvegjerde.

Bygningsrådet har behandlet Deres byggeanmeldelse i møte
den 25/9 - 58.

Vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger. Arbeidet må
utføres i samsvar med forskriftene."

Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger,
byggeanmeldelse, samt melde fra om ansvarshavende for byggearbeidet.
Anmeldelsesgebyr må være betalt før godkjente tegninger blir utlevert.
Gebyr for bygningskontroll skal betales når bygget er kommet under tak.

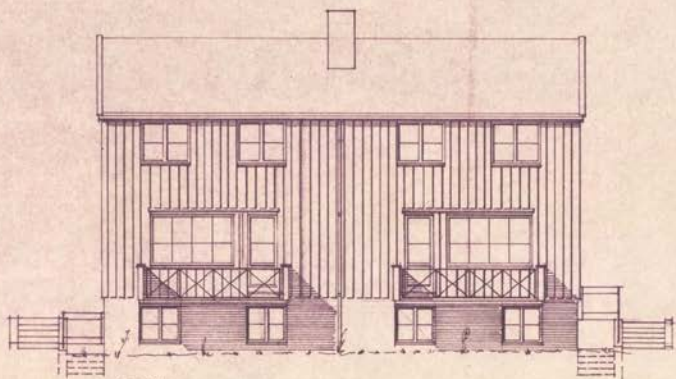


Jun. 1321/58

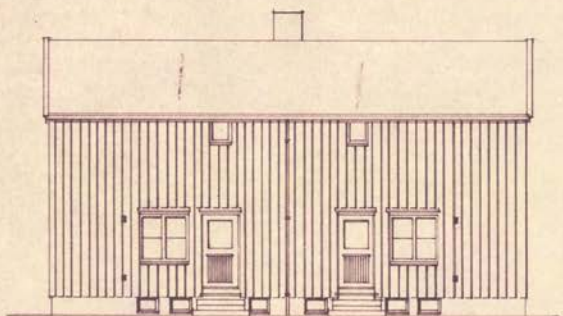
bygningsstief

TYPE NR. MR 21

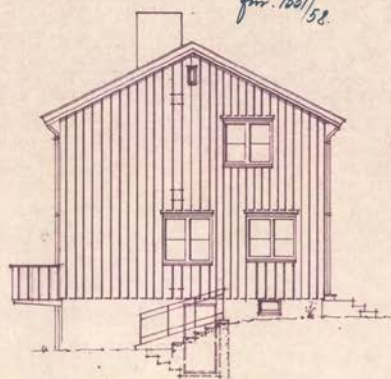
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
SPØRRETEGNING-PLANER OG BYTT-MÅL 1:100
TEGNET AV STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ROMSDAL, SUNNPRE OG SUNNDALEN
MOLDE 9. 11. 1956 OLE LIND SCHISTAD
OYTEGNET 25. 8. 58. O. L. S.



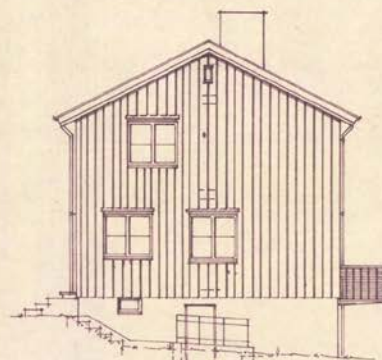
MOT SYD



MOT NORD



MOT ØST



MOT VEST

LEVERT 27 AUG. 1958

Jnr. 123/58

B.b-råd J. nr. 244/58

BYGGNERE: *Leiv Lindqvist og Leiv Lindqvist*

STED: *Borgund*

STATENS DISTRIKTSARKITEKT

for *Romsdal, Sunnmøre og Sunndalen*

Björgvin *Molde* *Andersen*

Vedtatt i Borgund

bygningrads møte

25.9.1958 Sak nr. 223

Andersen
bygningssjef

TYPE NR. MR 21

VERTIKALDELT TONANNBOLIG
SØKNADSTEGNING - FASADER - MÅL 1:100
TEGNET AV STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ROMSDAL, SUNNMØRE OG SUNNDALEN.
MOLDE 9. 11. 1958 OLE LUND SCHISTAD
ONTEGNET 25.8.58 O. L. S.

2



ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

ARKIV

Liv Møller Christensen
Fjellgt. 68

6007 ÅLESUND

DEL.SAK NR. 318/91

Saksbehandler:
S. Langeland
avd.ing.

Deres ref.

Vår ref.
SL/aaa

Dato
17.07.91

GNR. 139 BNR. 25 F 4 ADR. LARSGÅRDSVEGEN 5 B

EIER: AASE GRANE

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG

Beliggenhet: Bydel: 04 Grunnkrets: 03

Søknad av: 26.06.91

Arbeidets/byggets art: Bolig/Tilbygg - Bruksendring i
kjeller

Byggherre: Aase Grane

Anmelder: Liv M. Christensen

Viser til Deres søknad datert 26.06.91 vedr. ovennevnte.

For området er det stadfestet reguleringsplan. Tomten er i
samsvar med denne.

VÅRE MERKNADER:

Nabo i øst har ingen merknader under forutsetning av at
avstand til fellesgrense blir 5 m (vist på sit.plan). Som
kjent kan det bygges inntil 4 m fra nabogrense uten disp.
eller en avstand tilsvarende halve hushøyden.

Vi har mottatt protest dat. 09.07.91 fra Karl Johan Jensen.
Protesten omfatter overbygget over inngangspartiet, ikke den
øvrige del av tilbygget.

Jensen hevder at overbygget vil bli generende for han.
Inngangspartiet vil forøvrig bli liggende på nabogrunn og må
derfor sløyfes. Det henvises i den anledning til Deres brev
dat. 25.06.91.

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



VEDTAK:

Tilbygg/tak over inngangsparti må sløyfes. Protest datert 09.07.91 fra Karl Johan Jensen ansees dermed tatt tilfølge.

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 og 2 kan oppfylles godkjennes søknaden om byggetillatelse datert 26.06.91.

- ✓ 1. Ansvarshavende må være godkjent, kfr. plan- og bygningslovens § 98.
- ✓ 2. Statistiske beregninger og tegninger må innsendes og være behandlet av bygningsvesenet, kfr. byggeforskriftenes kap. 14.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

- ✓ A. Kvittering for betalt vann- og kloakkavgift i samsvar med pkt. 7.3 i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Ålesund kommune.

Videre gjøres oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret, kfr. særskilt vedlegg.

Når ovenstående vilkår nr. 1 og 2 og pkt. A er oppfylt, vil vi, etter anmodning fra søker utstede særskilt byggetillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge. Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

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

Saken oversendes: Sektor for tekn. drift og anlegg, kfr. pkt. A.



Denne godkjennelsen er gitt i h.h.t. delegasjon etter Plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen


Kjell Fjærtøft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef

—
Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Kopi: - Susanna Knudsen, Larsgårdsringen 7, 6009 Ålesund
- Karl Johan Jensen, Larsgårdsringen 5-A, 6009 Ålesund



ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ARKIV

GRANE AASE
LARSGÅRDSRINGEN 5B

6009 ÅLESUND

Deres ref.

Vår ref.
DB/93/3336/139/0025F4

Dato
01.09.1993

B Y G G E T I L L A T E L S E
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93

GNR. 139 BNR. 25 F 4 - ADRESSE: LARSGÅRDSRINGEN 5 B
EIER: AASE GRANE
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr.04 Grunnkrets nr.0403
Søknad av:	26.06.91
Arbeidets/byggets art:	Tilbygg/ bolig
Byggherre:	Aase Grane
Anmelder:	Liv Møller Christensen
Godkjenning:	Del.sak nr. 318/91
Ansvarshavende:	Ingar Walbø

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

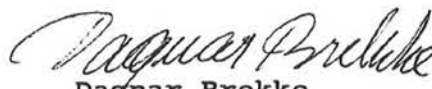
BYGNINGEN ELLER DEL AV DEN MÅ IKKE TAES I BRUK FØR FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FORELIGGER.

Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens § 97.

Ved utsett skal oppmålingsavdelingen v/avd.ing. Lars Roger Lundanes kontaktes.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Vartdal
avd.sjef

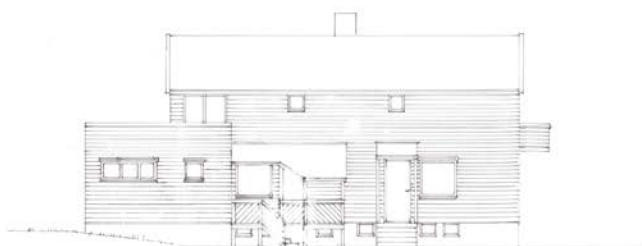

Dagnar Brekke
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 07 12 19 19 - Telefax 07 12 02 91



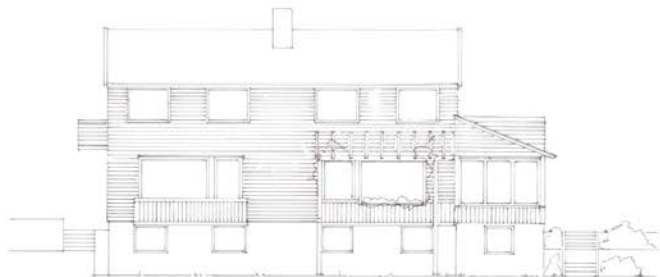
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØR

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for byggsaker
 eller reguleringsaker
☒ Byggesjefen
☒ Sak nr. 378 dat. 17.07.91
☐ Brev dat. _____

FLEISUND KOMMUNE
 10.08.1991
 ARK. NR. 139/25 TS

44

LARS-GARDEN 55 TILBES 44 GRANE
 PÅSETER 1.100
 SLETT 1000
 FLEISUND KOMMUNE
 10.08.1991





Adresse

Larsgårdsringen 5B, 6009 ÅLESUND

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-272036

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

178953184

Gårdsnummer

139

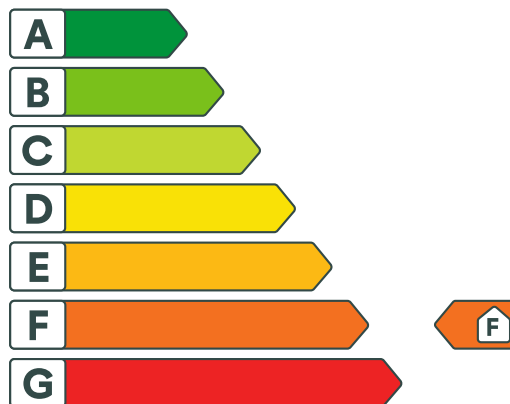
Bruksnummer

506

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

191,0 m²

Oppvarmet bruksareal

191,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

318,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

301,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år

57 531 kWh



Larsgårdsringen 5B, 6009 ÅLESUND



Detaljering

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



Larsgårdsringen 5B, 6009 ÅLESUND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

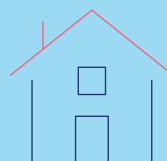
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0050/26

Adresse: Larsgårdsringen 5B, 6009 ÅLESUND, gnr. 139,
bnr. 506 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.03.2026

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 budgivning. 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/