

Kyrkjehaugen 78

ÅLESUND | LERSTAD

notar



Prisantydning Kr 4 800 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 189/217 kvm Megler Espen Johansen Tlf 922 41 140

NOTAR.NO

notar



Kyrkjehaugen 78

Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet på Lerstad. Nydelig utsikt

Adresse	Kyrkjehaugen 78 6014 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 800 000,-
Omkostninger	Kr 138 990,-
Totalpris	Kr 4 938 990,-
BRA-i/BRA Total	189/217 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1974
Soverom	4
Etasje	2

Boligen ligger på Kyrkjehaugen øst for Lerstad barneskole. Kort gangavstand til både skole og barnehage. Fin tomt med nydelig utsikt. Det har tidligere vært utleiedel i boligen med leilighet i kjelleretasje. Denne er nå innlemmet i hoveddel.

Kontakt eiendomsmegler for å avtale visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Espen Johansen

Eiendomsmegler MNEF
922 41 140 / johansen@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	38
Vedlegg	41
Budgivning	135

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

























Rommet er opprinnelig godkjent som sovealkove/sovenisje og er senere tillaget til soverom. Tiltaket er ikke omsøkt.











Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kyrkjehaugen 78 ligger i et attraktivt og rolig nabolag på Lerstad – perfekt for barnefamilier.

Her bor du med gangavstand til både Lerstad barneskole og Lerstad barnehage, mens ungdomsskole og videregående ligger kun en kort kjøretur unna. Offentlig transport er lett tilgjengelig med Lerstadnakken holdeplass bare 5 minutter fra boligen, hvor flere busslinjer gir enkel forbindelse til Ålesund sentrum og flyplassen på Vigra.

Dagligvarebutikker som Spar Åsetorget og Meny Lerstad ligger i nærheten, og Moa kjøpesenter – med et bredt utvalg av butikker og tjenester – nås på få minutter med bil.

Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, lavt støynivå og en behagelig atmosfære. For den aktive finnes både aktivitetshall, ballbaner og treningssenteret Spret365 i nærheten.

Her får du en kombinasjon av praktisk beliggenhet og et trygt, familievennlig miljø – et sted det er godt å bo!

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kyrkjehaugen 78, 6014 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0260/25

SELGER

Kjell Arne Sandbakk

MATRIKKE

Gårdsnummer 37, bruksnummer 438, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

STRØMFORBRUK

Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk på ca. 1248 kWh pr. mnd.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 817 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Nordvendt tomt som er opparbeidet med grøntareal/ beplantning. Markbetong i innkjørsel på sydsiden, samt noe markbetong nord. Adkomstvei i skrånende terreng opp til boligen. Utsikt nord mot Ellingsøya/Ellingsøyfjorden, samt vestover mot Sukkertoppen, Godøya etc. Gode solforhold ettermiddag/kveld.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.11.2025. utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

1974

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 1974.

Bygningen er fundamentert på fjellgrunn.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.

Dreneringen består av steinfylling uten drenerør. Utførelsen på eventuell fuksikring er ukjent.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med stående og dels liggende bordkledning.

Yttertaket er tekket med "Koramic" tegltakstein over et undertak av tretaktro. Takkonstruksjonen består av tretakstoler med luftespalter i kassekledningen.

Taket er utstyrt med takrenner og nedløpsrør i metall. Det er montert stigetrinn til pipen, samt pipehatt og luftehatt i metall.

Etasjeskillene består av trebjelkelag, med støpt gulv på grunn.

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass, inkludert et karnappvindu i stuen. Det er også trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er i teak, og det er en malt, profilert ytterdør med glassfelt i underetasjen, samt en malt, finert ytterdør. Det er en balkongskyvedør med 2-lags isolerglass og vedlikeholdsfrie karmer, og en PVC verandadør med 3-lags isolerglass.

Eiendommen har en støpt altan med terrassebord og trekkverk, hvor det er lagt en carbofol membranduk under bordene. Det finnes også en nordvendt veranda med terrassebord og trekkverk. En markise er montert på vestveggen. Adkomst til etasjene er via en utvendig, støpt trapp. Det er en vannutkaster på grunnmuren.

Under altanen er det et lagerrom med støpt gulv på grunn, betong elementdekke mot altanen og yttervegger av lettklinkerblokker. Rommet har eldre vinduer med 2-lags isolerglass og en eldre, malt profilert ytterdør. Under verandaen er det en utebod med støpt gulv på grunn, himling av trebjelker/dryppstopp-plater og en front i bindingsverk med stående, luftet trekledning og en plassbygd tredør.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Observerte noe manglende isolasjon, og manglende papp på glavaen.

- Utvendig - Koblete uisolerte vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Overflateslitasje på teak hovedytterdør, og på ytterdør i underetasje. Ytterdør underetasje har ikke beslag under terskel. Ytterdør øst er slitt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke håndlist på vegg/mur i trappeløp.

- Utvendig - Lagerrom og utebod/redskap

Avvik: I lagerbod vest er det noen punkterte vinduer. Noe saltutslag på lettklinkermur vest. Noe indikasjon på fukt i himling/elementdekke.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

I følge eier er det ikke røropplegg med drenerør, kun drenerende steinfylling som i følge eier har fungert (tomten ble skutt ut ca 1 meter mer enn det som var tiltenkt, så det er derfor ekstra mye steinfylling/drenerende masser der huset er plassert i følge eier). Ukjent utførelse på eventuell fuktsikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på eventuell fuktsikring er overskredet.
Registrert forhøyet verdi på vektprosent fukt i trekonstruksjon på utforet vegg bod. Skjulte skader/fukt på murer som er utforet kan aldri utelukkes.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Stedvis noe utidsmessig overflate på utvendig malt grunnmur.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Vannledning ble i følge eier skiftet 1998. Avløpsledning er fra byggeår.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold
Avvik: Det er sprukket markbetong på sydsiden.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 13.11.2025 (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År Ja.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 50 + Antall måneder 2.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bad 1.etasje med nye varmekabler og ny påstøp og nye fliser gulv.

Arbeid utført av: Einar Gjerde Malerforretning AS og Alfa Elektro AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
Svar: Ja.

Beskrivelse: Satt inn ny slukrist

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fått lukt fra spillvannsledning utvendig ved høytrykk en til 2 ganger ved kuldegrader vinterstid. Fra kommunal ledning.

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

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fuktmerker.

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

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

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

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye varmekabler på bad, hovedsikringsskap og øvrige sikringsskap

Arbeid utført av: Alfa Elektro AS

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll av Linjea strømleveradør samt egenkontroll.

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Betongelementer på tilbygg.

Arbeid utført av: O Nørve AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leilighet. Må tilpasses.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har ikke vært utleid senere år. Anvent til eget bruk.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Opprinnelig utleiedel i kjeller. VI har fjernet vegg og brukt hele huset til eget bruk.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Andel av strømavgifter (1/4) til varmekabler i ankomstvei. Kyrkjehaugen 78/80/82/84. Er dannet eget firma der vi betaler inn kontingent kr 400 pr måned. Anita Rekdal forretningsfører her.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap: 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Nei.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Nei.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Nei.

Tilleggs kommentar: Ingen tilleggs kommentar.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Nytt kjøleromsaggregat/vifte.
- Ny Wilfa luft til luft varmepumpe.
- Ny veranda nord.

2023:

- Ny Panasonic luft til luft varmepumpe.

2022:

- Ny kjøkkeninnredning og kjøkkenventilator i 1.etasje.

2018:

- Nye varmekabler, membran og gulvflis på bad i 1.etasje.

2015:

- Nye pvc-vinduer og verandadør nord.

2005:

- Ny bordkledning vestvegg.
- Ny takteking på yttertaket. Nye takrenner/nedløpsrør samtidig i følge eier.
- Ny vedlikeholdsfri balkongskyvedør.

1998:

- Vannledning ble i følge eier skiftet 1998.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til reguleringsplan for Lerstad utmark, med vedtatt ikraftsettelse 31.10.1969, er eiendommen regulert til:

- Frittliggende småhusbebyggelse (817.19 kvm).

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse – nåværende (826.64 kvm).

RELATERTE PLANER

Det er fremlagt planforslag for Tunvoll, Flisnes – gbnr.13/35 og 70. Planforslaget legger til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, i tillegg til lekeareal, vegareal, etc., ca. 550 meter fra eiendommen mot nordøst. I nordlig del av planområdet er det planlagt frittliggende boliger for inntil 4 boenheter, og på sørlig del av planområdet er det planlagt konsentrert bebyggelse for inntil 6 boenheter, og med parkeringsgarasje i underetasjen. Totalt tilrettelegges det for 10 nye boenheter. Se mer om planen på Ålesund kommunes nettside med planid: 2023007800.

BEBYGGELSESPPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 10.11.2025.

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer

planforslag som berører eiendommen per 10.11.2025.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 10.11.2025 så er eiendommen registrert med temadata 12 på eiendommen:

Temadata – Tettsted

Temadata – Fjernvarme

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

Temadata – Geologi – Løsmasser

Temadata – Natur – Vassdrag

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet

Temadata – Befolkningsstatistikk

Temadata – Forurensning – Støy

Temadata – Geologi – Radon

Temadata – Landbruk – ar5

Temadata – natur – Natyrtyper

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

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

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

OPPVARMING

Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.

Varmekabler i gulv på bad/vaskerom i underetasje

Panasonic luft til luft varmepumpe 1.etasje.

Wilfa luft til luft varmepumpe underetasje.

Boligen har lettklinker elementpipe. Vedovn på skiferplate i stuen, og fasadestein på pipen. Sotluke på ene soverom i underetasjen.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det ble gjennomførte feiing av skorsteinen i Kyrkjehaugen 78, 6014 ÅLESUND den 06.07.2023. Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

INFORMASJON

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Asfaltert biloppstillingsplass på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Ligger til privat vei. Varmekabler i skrånet vei opp til boligen. Det betales inn 400 kr i måneden for drift og vedlikehold av veg og varmekabler i veg.

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

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

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

SKOLEKRETS

Skolekrets 6 – Lerstad.

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Pr. tid fremstår boligen ikke med utleiedel da det har vært ombygd planløsning i underetasje.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

ENEBOLIG

Eiendommen ble oppført i 1974 og etter det kommunen opplyser så foreligger det ikke ferdigattest knyttet til boligens opprinnelse, men det foreligger imidlertid midlertidigbrukstillatelse datert 01.07.1976.

Ferdigattest skulle begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kunne ikke gis før følgende ble utført:

1. Delvis fullføring av uterom i kjelleretasje, samt støp av hovedtrapp.
2. Kulting og planeringsarbeid.
3. Opparbeiding av parkeringsplasser og adkomstveg (trapp) i samsvar med godkjent plan.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegning datert 18.04.1974, men det er avvik fra disse.

I underetasjen er det tillaget soverom ved kjøkken hvor det er inntegnet sovenisje. Det er og tillaget kontor i del av bod og del av stue. Badet er utvidet mot del av gang og matbod. Kjeller gang er nå del av bod. Det er og satt inn spiraltrapp mellom etasjene hvor det originalt var en vanlig rett trapp.

I 1. etasje er det satt opp skyvedør/skillevegg mellom stue og spisestue, toalettrom og bad er slått sammen til fordel for større bad. Gang er nå del av stue og vaskerom er del av gang.

TILBYGG 1983

I 1983 ble det søkt om tilbygg av garasje mot vest mot underetasjen, og veranda over garasjen som strekker seg over hele fasaden mot nord. Tegningen ble stemplet godkjent 07.06.1983, og det ble utstedt byggetillatelse 08.07.1983. Det ble videre vurdert å endre garasjeport til ett vindu. For dette ble det sendt inn reviderte tegninger, og i vedtak datert 24.08.1983 godkjennes dette, Tilbygget ble laget med bodrom og veranda, men veranda er kun over del av garasje og strekker seg ikke på fasade mot syd som vist på tegninger.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til tilbygget, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tilbygget kan derfor ikke dokumenteres.

TILBYGG 1989

I 1989 ble boligen tilbygd med nytt inngangsparti i underetasjen mot sør og karnapp på stue. Det foreligger bekreftelse på innsendt melding for dette datert 1989. Det ble i forbindelse med tilbygd inngangsparti og karnapp innsendt byggemeldte tegninger som ble stemplet godkjent 09.03.1989, disse stemmer med dagens utførelse.

LOVLIGHET

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

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

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

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

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

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

RADONMÅLING

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

INNHOLD

ENEBOLOG

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, kjøkken, 2 soverom, rom brukt som kontor, bad/vaskerom, kjølerom og bod.

Lagerrom med utvendig tilkomst og utebod/redskap

1. Etasje: Entré, stue m/trapp, kjøkken m/spiseplass, gang, bad, kott og 2 soverom. Støpt altan m/terrassebord på 26 m² og nordvendt veranda på 5m².

LOVLIGHET

Det er foretatt endringer av innvendig bruk iht. opprinnelige godkjente og byggemeldte tegninger. Blant annet soverom ved kjøkken opprinnelig godkjent som sovealkove/sovenisje og er senere tillaget til soverom, det er og tillaget kontor i rom godkjent som bod og del av av stue i underetasjen. Tiltakene er ikke ømsøkt. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

INFORMASJON

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkenet i 1. etasje er utstyrt med en Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i underetasje med innredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Det er flis på vegg over benkeplaten. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert, men er defekt.

BAD

Bad i 1. etasje med flis på vegger og hvite himlingsplater. Rommet er utstyrt med en servantinnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant, overskap, speil, lysarmatur, badekar og wc. Det er 2 plastsluker fra byggeår og tettesjikt/membran fra 2018. Ventilasjonen er naturlig med 2 takventiler. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Bad/vaskerom i underetasje er fra byggeår med våtromsbelegg på gulvet og malt strie på vegger. Rommet har varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med laminat innredning, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, overskap med 2 speildører, speil/lysarmatur, dusjhjørne, servant og wc. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har 2 veggventiler med naturlig ventilasjon.

INNVENDIGE OVERFALTER

Gulv: Parkett, laminatgulv og vinylbelegg.

Vegger: Malte strier, tapet og panel.

Himling: Hvite himlingsplater og malte flater.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Det er kobbervannrør i boligen. Stoppekran er plassert i boden.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 198 liter fra 2004.

- Varmesentral: Panasonic luft til luft varmepumpe i 1. etasje og Wilfa luft til luft varmepumpe i underetasje.

- Kjølerom: Kjølerom i underetasje med vinylbelegg på gulv, og panel på vegger og himling. Utstyrt med Thermo Cold kjøleromsaggregat.

- Elektrisk anlegg: EI-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

- Andre installasjoner: Halogenspotter med dimming.

- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Avtrekksvifte er defekt.

Våtrom - Underetasje - 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.

TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig – Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig – Radon

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

Innvendig – Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig – Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig – Innvendige trapper

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig – Innvendige dører

Avvik: En del innerdører fra byggeår. Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Tekniske installasjoner – Vannledninger

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

Tekniske installasjoner – Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner – Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner – Andre installasjoner

Avvik: 2 spotter i stuen virket ikke på befaringsdagen.

Halogenspotter vurdert utifra alder.

Tekniske installasjoner – Elektrisk anlegg

Avvik: 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

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. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Våtrom – 1.Etasje – Bad – Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er noe lokalt fall ved sluk under badekar, dels flatt gulv. Videre er det målt ca.18–20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel (gjelder begge sluker i rommet).

Våtrom – 1.Etasje – Bad – Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom – 1.Etasje – Bad – Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Fra takventil er det ikke koblet ventilasjonskanal til tak/luftehatt.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å

danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger i handelen: Dobbeltseng og skrivepult.

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: 189 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 92 m² Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, kjøkken, 2 soverom, rom brukt som kontor, bad/vaskerom, kjølerom og bod.

BRA-e: 28 m² Lagerrom og utebod/redskap.

1. etasje:

BRA-i: 97 m² Entré, stue m/trapp, kjøkken m/spiseplass, 2 soverom, gang, bad og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

31 m² Støpt altan m/terrassebord på 26 m² og nordvendt veranda på 5m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

Byggetegninger:

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

På fasade vest er det balkongskyvedør i stue 1.etasje (ikke vindu og verandadør).

På lagerrom under altan er det inntegnet 2 vinduer vest (der er det 3 vinduer).

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester:

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

Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.
Krav for rom til varig opphold:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.
Vinduer på 2 av soverommene tilfredsstillende ikke krav til dagslys og rømningsvei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 4 800 000,-

VERDITAKST

Kr 4 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 636,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

VEGLAG

Det er opprett et veglag for drift av veg og strømkostnader for varmekabler i vegen. Veglaget er knyttet til Kyrkjehaugen 78, 80, 82 og 84, og ny eier vil bli deltager i firmaet. Det påløper en kostnad på kr. 400,- pr. mnd som innbetales til veglaget. Veglaget har en formues som går til fremtidig vedlikehold av veg.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 484,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 158 177,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 632 709,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 4 800 000,- (Prisantydning)

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

kr. 120 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 138 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 938 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

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:

GRUNNDATA

1974/990002-1/58 18.06.1974 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 37 BNR: 241

2020/428810-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 37 BNR: 438

2024/890141-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 37 BNR: 438

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1977/3453-2/58 17.06.1977 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 37 BNR: 441

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs.

For parsellen gjelder byggefrist. Byggefristen er et år fra dato for utstedelse av skjøte. Er byggearbeid i samsvar med Bygningsrådets godkjenning ikke igangsatt på parsellen, med deretter kontinuerlig framdrift innen byggefristens utløp, skal parsellen tilbakeskjøtes til kommunen mot tilbakebetaling av ovenstående kjøpesum uten renter.

Ved overdragelse av parsellen med eventuelle påstående bygninger, har Ålesund kommune forkjøpsrett i inntil 10 år etter at ferdigattest/brukstillatelse for bygningene er utstedt.

Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse av eiendommen til selgerens ektefelle, foreldre, søsken, adoptivbarn eller slektninger i rett nedstigende linje. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved bytte av boliger.

Forkjøpsretten skal være prioritert etter lån i Den Norske Stats Husbank og andre lån som hviler på eiendommen og som er opptatt til finansiering av boligbygg på eiendommen.

Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende mot den kjøpesum som er avtalt mellom kjøper og selger, med mindre noen av partene krever prisen fastsatt ved skjønn av en voldgiftsrett, bestående av 3 medlemmer hvorav partene utpeker en hver og byfogden i Ålesund oppnevner formannen. Begge parter skal ha adgang til innen frist som fastsatt i skjønnsloven å begjære overskjønn av en voldgiftsrett med tilsvarende sammensetning.

Ålesund kommune har rett til å disponere grunnen til vegger over parsellen som vist på regulering/delingsplanen uten å svare noen form for erstatning for grunn eller ulemper.

Ålesund kommune, herunder Elektrisitetsverket, har rett til uten vederlag å strekke linjer og å legge ledninger for elektrisitet, vann, kloakk og drenasje over parsellen og på samme vilkår å kunne foreta vedlikehold av disse. De samme rettigheter har ovennevnte når det gjelder plassering av master, hydranter, sluker og liknende, men forutsetningen er at den som utfører arbeidet så langt råd er setter grunnen i samme stand som før arbeidene var gjort. På samme vilkår har også Televerket rett til framføring av sine linjer og ledninger.

Vilkår ellers:

Tomten er beheftet med vegrett for tomtene gnr. 37, bnr. 438, 439 og 440, for veg utført etter planer godkjent av bygningssjefen 1.12.1976.

Vegretten skal være prioritert etter lån i Den Norske Stats Husbank og andre lån som hviler på eiendommen og som er opptatt til finansiering av boligbygg på eiendommen.

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

GRUNNBOKSDATO

25.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

82043810

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

02.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Espen Johansen, Eiendomsmegler MNEF

Epost: johansen@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

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

Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)

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

Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)

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

Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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 Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

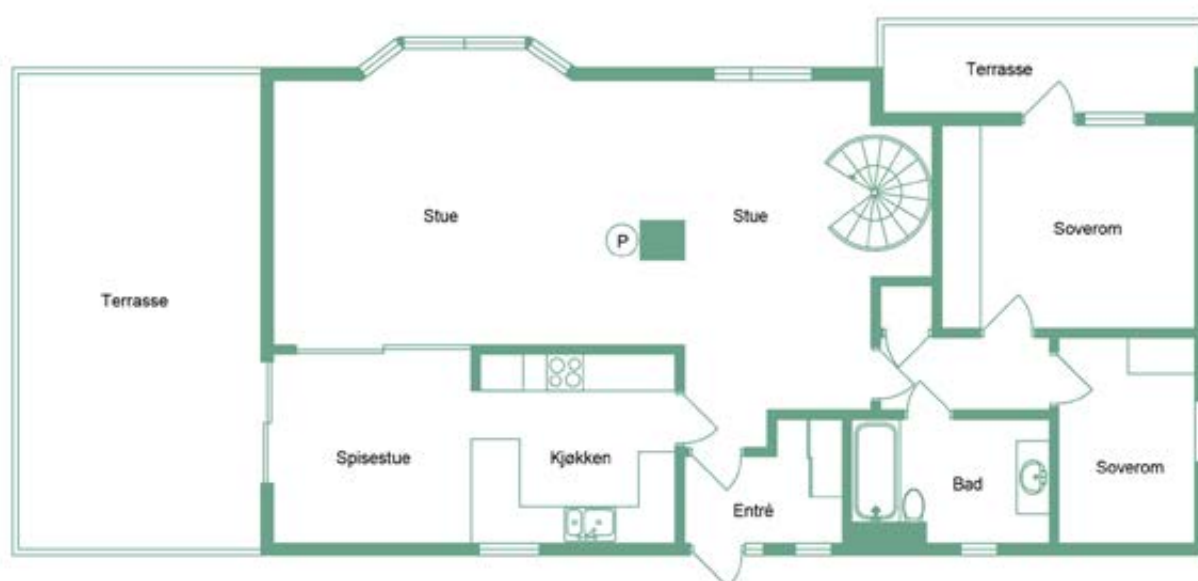
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegning - 1. etasje



Kyrkjehaugen 78

1 Etg

notar.no

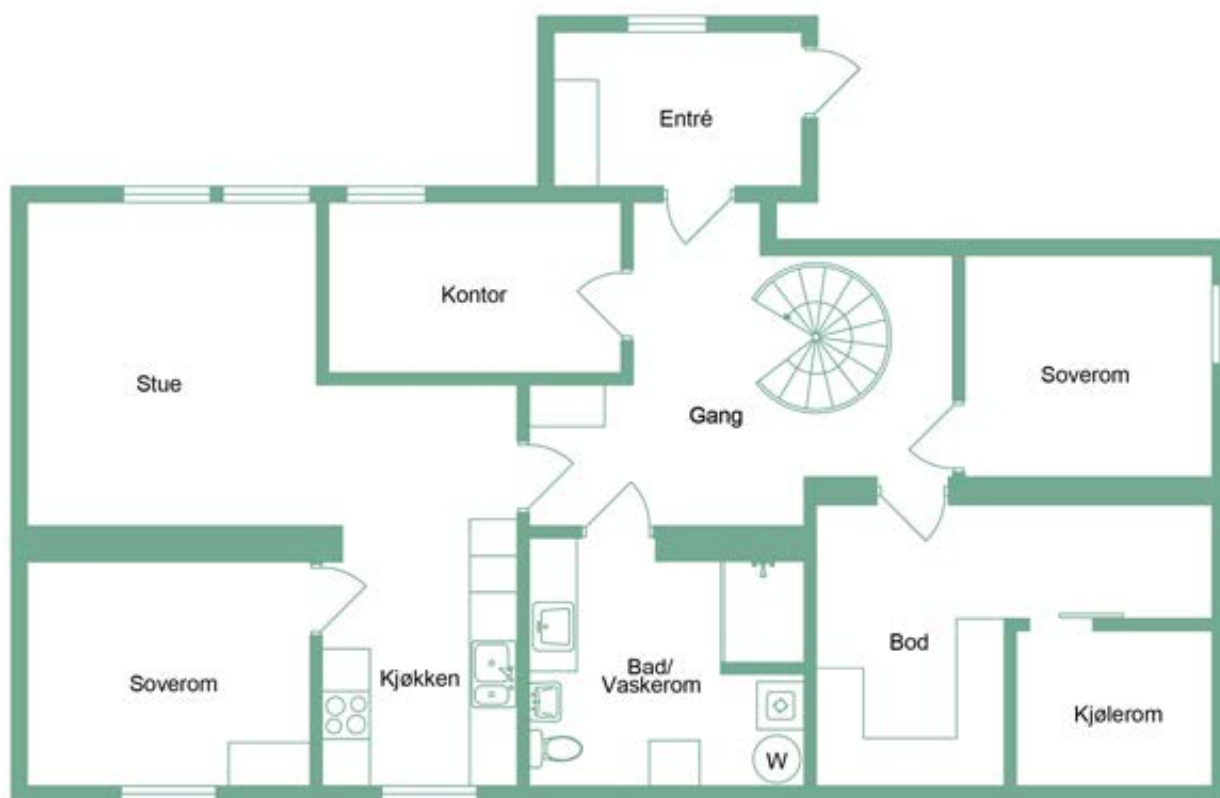
@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

Plantegning - Underetasje



Kyrkjehaugen 78

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

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

KYRKJEHAUGEN 78

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger bolig
- Byggetillatelse bolig 1974
- Midlertidig brukstillatelse bolig 1976
- Byggemeldte tegninger tilbygg 1983
- Byggetillatelse tilbygg 1983
- Tegninger endring av vindu tilbygg 1983
- Vedtak endring av vindu tilbygg 1983
- Tilbygg vindfang og karnapp 1989
- Melding om tiltak unntatt søknadsplikt vindfang og karnapp 1989
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kyrkjehaugen 78, 6014 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 37, bnr. 438

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 22.11.2025

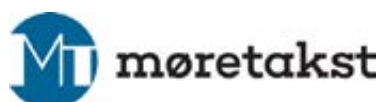
Oppdragsnr.: 18657-1830

Referansenummer: DE1725

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sunnmørstakst AS



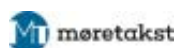
Rapportansvarlig

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med "Koramic tegltakstein. Undertak med tretaktro.
Metall takrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Metall pipehatt og luftehatt.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning, dels noe liggende bordkledning.
Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.
Pvc- vinduer med 3-lags isolerglass. Karnappvindu i stue mot nord.
Teak hovedytterdør 1.etasje, og malt profilert ytterdør m/glassfelt i underetasje. Balkongskyvedør med 2-lags isolerglass og vedlikeholdsfrie karmen i 1.etasje. På ene soverom i 1.etasje er det pvc verandadør med 3-lags isolerglass. Malt finert ytterdør øst i underetasje.
Støpt altan m/terrassebord på 26 m2 inkludert redskapsbod, over utebod vest. Trekkverk. Under terrassebord er det ifølge eier lagt carbofol membranuk. Nordvendt veranda på 5 m2 med terrassebord og trekkverk. Markise på vestveggen.
Støpt trapp opp langs østsiden.
Vannutkaster på grunnmur syd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, laminatgulv og vinylbelegg
Veggoverflater med malte malte strier, tapet og panel.
Himlinger med hvite himlingsplater og malte flater.
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Boligen har lettklinker elementpipe. Vedovn på skiferplate i stuen, og fasadestein på pipen. Sotluke på ene soverom i underetasjen.
Vindeltrapp i furu. Åpne opptrinn.
Glatte finerte dører. Hvite formpressede dører. Innerdører med glassfelt. Skyvedør med glassfelt mellom stue og spise plass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom underetasje:
Bad/vaskerom har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.
Våtromsbelegg på gulvet, og malt strie på vegger. Laminat innredning, og laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Overskap med 2 speildører, og speil/lysarmatur. Dusjhjørne, servant og wc.
Opplegg for vaskemaskin. 2 sluker i rommet. 2 veggventiler med naturlig ventilasjon. Varmekabler i gulvet.

Bad 1.etasje:
Servantinnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt servant. Overskap, speil og lysarmatur. Badekar og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning underetasje med hvite glatte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate.

Nord design kjøkkeninnredning i 1.etasje med hvite profilerte fronter. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. 1 overskap med 2 glassdører, og 1 karusellskap. Keramisk platetopp. Integrert stekeovn. Nisje for kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med vinylbelegg på gulvet. Panel vegger og himling. Observerte lufting oppunder himling. Thermo Cold kjøleromsaggeregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobbervannrør i boligen. Stoppekran i boden.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Panasonic luft til luft varmepumpe 1.etasje.
Wilfa luft til luft varmepumpe underetasje.
Varmtvannstanken er på 198 liter.
Halogenspotter m/dimming.
2 el-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere. Brannslangetrommel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er fjellgrunn i følge eier.
I følge eier er det ikke røropplegg med drenerør, kun steinfylling.
Ukjent utførelse på eventuell fuksikring.
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker i følge eier. Murene er utvendig pusset/malte.
Forstøtningsmur av naturstein på sydsiden.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.
Markbetong på innkjørsel syd, og på gangareal nordsiden.
Markbetong lagt på 90-tallet i følge eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

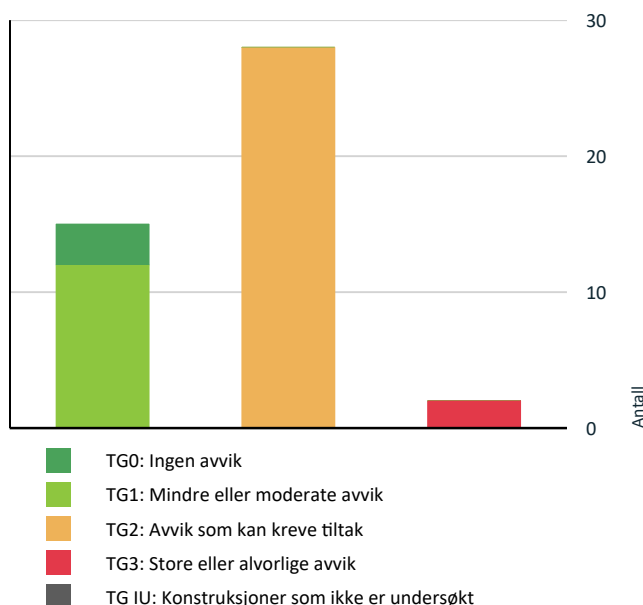
Enebolig

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

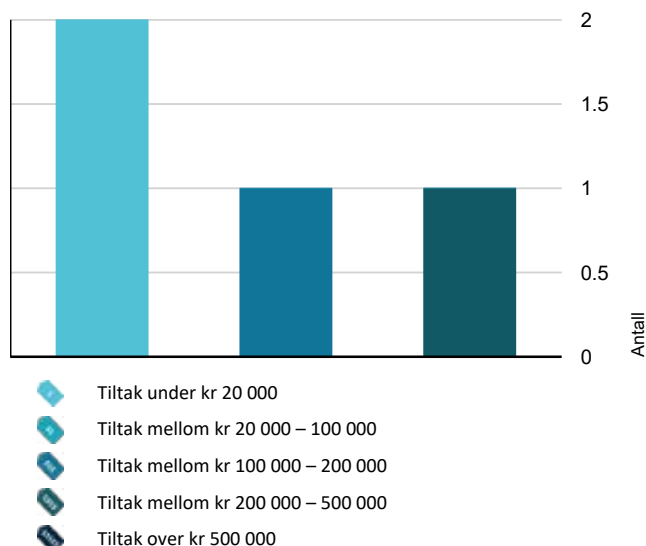
På fasade vest er det balkongskyvedør i stue 1.etasje (ikke vindu og verandadør).
På lagerrom under altan er det inntegnet 2 vinduer vest (der er det 3 vinduer).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Koblede uisolerte vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Utvendig > Lagerrom og utebod/redskap [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse

Enebolig. Boligen er registrert som enebolig m/hybel/sokkelleilighet. Pr.dato fremstår den ikke med utleiedel da det har vært ombygd planløsning i underetasje.

Standard

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

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt kjøleromsaggregat/vifte.
2024	Modernisering	Ny veranda nord.
2022	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning og kjøkkenventilator i 1.etasje.
2018	Modernisering	Nye varmekabler, membran og gulvflis på bad i 1.etasje.
2015	Modernisering	Nye pvc-vinduer og verandadør nord.
2005	Modernisering	Ny bordkledning vestvegg.
2005	Modernisering	Ny takteking på yttertaket. Nye takrenner/nedløpsrør samtidig i følge eier.
2005	Modernisering	Ny vedlikeholdsfri balkongskyvedør.
2024	Modernisering	Ny Wilfa luft til luft varmepumpe.
2023	Modernisering	Ny Panasonic luft til luft varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tettet med "Koramic tegltakstein. Undertak med tretaktrø.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales jevnlig kontroll av undertak for å kunne registrere eventuelle lekkasjer i en tidlig fase. Tørt undertak på befaringsdagen. Kun misfarge fra tidligere lekkasjer (før det ble lagt ny takteking).



Misfarget men tørt tretaktrø.



Misfarget men tørt tretaktrø.

Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Metall pipehatt og luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløpsrør er ikke koblet til rør i grunnen. Det er ikke montert feierplattform.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres der det er gangareal som kan bli berørt av snøras fra taket.



Snøfangere bør monteres der det er gangareal som kan bli berørt av snøras fra taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning, dels noe liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Observert noe manglende isolasjon, og manglende papp på glavaen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe utbedring av isolasjon i flathimling må påregnes. Viktig at lufting/pappkasser mot utrafter har god åpning og ikke er for tett isolert.



Manglende isolering.



Viktig at luftespalter mot utrafter er åpne

TG 1 Vinduer

Pvc- vinduer med 3-lags isolerglass. Karnappvindu i stue mot nord.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Koblede uisolerte vinduer

Boligen har 5 trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Naturlig med fornyelse av vinduene de kommende år.



Koblet vindu fra byggeår.

TG 2 Dører

Teak hovedytterdør 1.etasje, og malt profilert ytterdør m/glassfelt i underetasje. Balkongskyvedør med 2-lags isolerglass og vedlikeholdsfrie karmen i 1.etasje. På ene soverom i 1.etasje er det pvc verandadør med 3-lags isolerglass. Malt finert ytterdør øst i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Overflateslitasje på teak hovedytterdør, og på ytterdør i underetasje. Ytterdør underetasje har ikke beslag under terskel. Ytterdør øst er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

De 2 nevnte ytterdørene må påregnes overflatebehandling. Noe treg åpne/lukkefunksjon på verandadør. På ytterdør underetasje bør det monteres beslag under terskel. Ytterdør øst er moden for fornyelse.



På ytterdør underetasje bør det monteres beslag under terskel.



Slitt ytterdør underetasje øst.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt altan m/terrassebord på 26 m² inkludert redskapsbod, over utebod vest. Trerekkeverk. Under terrassebord er det ifølge eier lagt carbofol membranduk. Nordvendt veranda på 5 m² med terrassebord og trerekkeverk. Markise på vestveggen.

Vurdering av avvik:

- Rekkeverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkeverkshøyder. Rekkeverk på altan vest 87 cm (dagens minstekrav 1 meter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkeverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Rekkeverk på altan vest 87 cm (dagens minstekrav 1 meter).



Markise på vestveggen.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp opp langs østsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er ikke håndlist på vegg/mur i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres håndlist for å lukke avviket.



Det må monteres håndlist for å lukke avviket.

TG 1 Andre utvendige forhold

Vannutkaster på grunnmur syd.

TG 2 Lagerrom og utebod/redskap

Lagerrom vest under altan har støpt gulv på grunn, og betong elementdekke mot altan. Lettklinkerblokker yttervegger. Eldre vinduer med 2-lags isolerglass, og eldre malt profilert ytterdør med glassfelt/sprosser. Vindu på nordvegg er fra 2010. Opplagt lys og strøm. Utebod nord under veranda har støpt gulv på grunn. Trebjelker/dryppstopp-plater i himling. Bindingsverk i front med stående luftet trekledning. Plassbygd tredør. Opplagt lys/strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I lagerbod vest er det noen punkterte vinduer. Noe saltutslag på lettklinkermur vest. Noe indikasjon på fukt i himling/elementdekke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold/overflatebehandling innvendig/utvendig murer må forventes i lagerrom vest, og vinduer med punkterte ruter bør fornyes.



Saltutslag på lettklinkermur



Vindu med punktert rute

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett, laminatgulv og vinylbelegg
Veggoverflater med malte malte strier, tapet og panel.
Himlinger med hvite himlingsplater og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Noe oppgraderinger/overflatebehandling må forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på 20 mm vindfang underetasje.

Avvik på 10 mm i hall underetasje.

Avvik på 10 mm i kjellerstue underetasje.

Avvik på 10 mm på ene soverom underetasje.

Avvik på 10 mm stue 1.etasje.

Avvik på 10 mm kjøkken m/spiseplass.

Avvik på 10 mm ene soverom 1.etasje.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har lettklinker elementpipe. Vedovn på skiferplate i stuen, og fasadestein på pipen. Sotluke på ene soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i boden har vinylbelegg. Veggene er utforet/isolert, har sponplater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

Registrert forhøyet verdi på vektprosent fukt i trekonstruksjon reim/veggstav. Det er i hulltaking målt 22 % fuktighet i treverk, som er et nivå fuktskader kan oppstå. Det er registrert papp på grunnmur, og plast på innside av sponplate. Denne type utførelse på utføring av vegger var vanlig rundt gjeldende byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler jevnlig kontroll i hulltakingsområdet. Det kan aldri utelukkes skjulte skader/fuktproblematikk på utforede konstruksjoner i rom under terreng.



Det er i hulltaking målt 22 % fuktighet i treverk Saltutslag er et sikkert tegn på at det er fuktproblemer i grunnmuren.

Når vannet beveger seg gjennom muren og fordampes på overflaten, etterlater det seg krystalliserende salter.

Selv om selve saltutslaget ikke er farlig, indikerer det underliggende fuktproblemer som kan føre til mer alvorlige skader over tid, som råtne eller mugg.

TG 2 Innvendige trapper

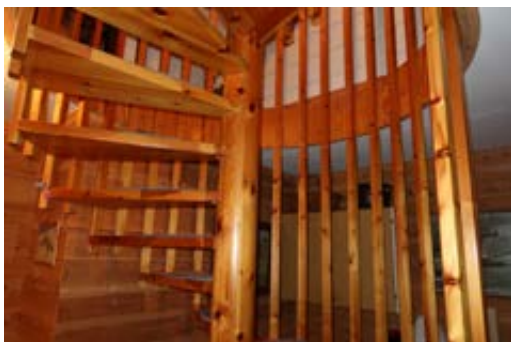
Vindeltrapp i furu. Åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav

TG 2 Innvendige dører

Glatte finerte dører. Hvite formpressede dører. Innerdører med glassfelt. Skyvedør med glassfelt mellom stue og spise plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del innerdører fra byggeår. Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Våtromsbelegg på gulvet, og malt strie på vegger. Laminat innredning, og laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Overskap med 2 speildører, og speil/lysarmatur. Dusjhjørne, servant og wc. Opplegg for vaskemaskin. 2 sluker i rommet. 2 veggventiler med naturlig ventilasjon. Varmekabler i gulvet.

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

- 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.

Naturlig med oppgradering til dagens standard/krav de kommende år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med varierende alder på overflater og sanitært opplegg etc.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Hvite himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er noe lokalt fall ved sluk under badekar, dels flatt gulv. Videre er det målt ca.18-20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel (gjelder begge sluker i rommet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet til sluker ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker fra byggeår, og ukjent utførelse tettesjikt/membran fra 2018. I følge beskrivelse er det montert slukmansjetter (ikke synlig).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluken midt i rommet (fra byggeår).

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med hvite glatte fronter. Laminate benkeplate med nedfelt servant. Overskap, speil og lysarmatur. Badekar og wc.



Servantinnredning

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med 2 takventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Fra takventil er det ikke koblet ventilasjonskanal til tak/luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fra takventil er det ikke koblet ventilasjonskanal til tak/luftehatt. Må ordnes.

Tilstandsrapport



Fra takventil er det ikke koblet ventilasjonskanal til tak/luftehatt. Må ordnes.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator er defekt

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

TG 1 Overflater og innredning

Nord design kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. 1 overskap med 2 glassdører, og 1 karusellskap. Keramisk platetopp. Integrert stekeovn. Nisje for kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Nord design kjøkkeninnredning

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

TG 1 Avtrekk

Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med vinylbelegg på gulvet. Panel vegger og himling. Observert lufting oppunder himling. Thermo Cold kjøleromsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

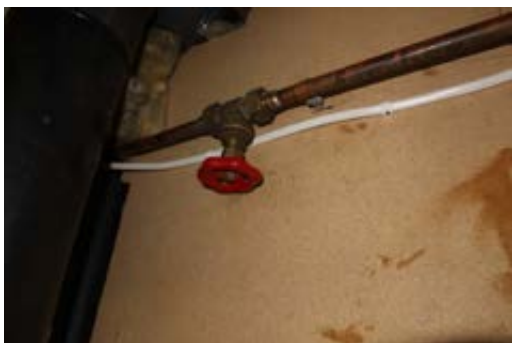
Det er kobbervannrør i boligen. Stoppekran i boden.

Vurdering av avvik:

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

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran i boden.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plast avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Panasonic luft til luft varmepumpe 1.etasje.
Wilfa luft til luft varmepumpe underetasje.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstill: 2004 **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.



Blandeventil

TG 2 Andre installasjoner

Halogenspotter m/dimming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2 spotter i stuen virket ikke på befaringsdagen. Halogenspotter vurdert utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte ut halogenspotter til ledspotter.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

2 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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.
1974 El-anlegget er ikke totalt rehabilitert men har blitt oppgradert siden byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Ja Utført el-kontroll 10.06.2009. Ingen avvik den gang i følge eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.



El-skap 1.etasje.



El-skap underetasje.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Brannslangetrommel.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er fjellgrunn i følge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge eier er det ikke røropplegg med drenerør, kun steinfylling. Ukjent utførelse på eventuell fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

I følge eier er det ikke røropplegg med drenerør, kun drenerende steinfylling som i følge eier har fungert (tomten ble skutt ut ca 1 meter mer enn det som var tiltenkt, så det er derfor ekstra mye steinfylling/drenerende masser der huset er plassert i følge eier). Ukjent utførelse på eventuell fuktsikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på eventuell fuktsikring er overskredet.

Registrert forhøyet verdi på vektprosent fukt i trekonstruksjon på utforet vegg bod. Skjulte skader/fukt på murer som er utforet kan aldri utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp må ledes bort fra husmurer. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering, og er en utbredt årsak til fuktskader.

Drenering/drenerende masser vil ha naturlig nedsatt funksjon i forhold til økende alder, og på sikt vil det alltid være aktuelt med utbedringer. EPS fuktsikring kan være en alternativ løsning om en ikke ønsker graving inntil murer for legging av drenerør og fuktsikring av murer med vorteplast e.l. EPS gjør at den kapillære fuktvandringen reverserer, og hindre at ny fukt trekker inn i murene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmurer i lettklinkerblokker i følge eier. Murene er utvendig pusset/malte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe utidsmessig overflate på utvendig malt grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.



Stedvis noe utidsmessig overflate på utvendig malt grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein på sydsiden.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur syd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller, dårlig innelima og kostnader for reparasjon.



Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Vannledning ble i følge eier skiftet 1998. Avløpsledning er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales kontroll av utvendig røropplegg såfremt dette ikke har vært utført de seneste år.

Andre tomteforhold

Markbetong på innkjørsel syd, og på gangareal nordsiden. Markbetong lagt på 90-tallet i følge eier.

Vurdering av avvik:

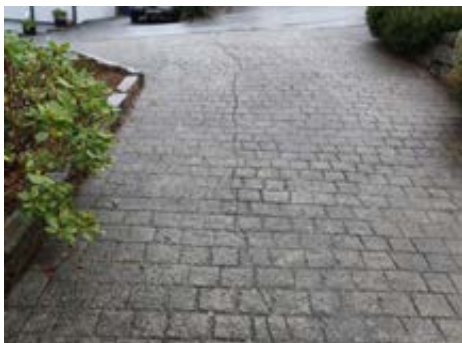
- Det er påvist andre avvik:

Det er sprukket markbetong på sydsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i markbetong må tettes for å lukke avviket.



Det er sprukket markbetong på sydsiden.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/189 m²

Enebolig: 2 Entré, Hall m/trapp, Kjellerstue, 2 Kjøkken, Bad/vaskerom, 5 Soverom, Kjølerom, Bod, Lagerrom, Utebod/redskap, Stue, Gang, Bad, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 700 000

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

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

4800000

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
Kyrkjehaugen 22 ,6014 ÅLESUND 187 m ² 1976 5 sov	12-06-2024	6 690 000	7 010 000		7 010 000	33 865
Kyrkjehaugen 90 ,6014 ÅLESUND 190 m ² 1976 2 sov	18-06-2023	6 490 000	6 250 000		6 250 000	32 895
Kyrkjehaugen 45 ,6014 ÅLESUND 187 m ² 1967 5 sov	17-08-2023	5 800 000	6 050 000		6 050 000	32 353
Kyrkjehaugen 72 ,6014 ÅLESUND 153 m ² 1975 4 sov	13-10-2022	4 850 000	4 750 000		4 750 000	31 046
Kyrkjehaugen 86 ,6014 ÅLESUND 174 m ² 1975 3 sov	02-06-2025	5 490 000	5 575 000		5 575 000	30 801
Kyrkjehaugen 8 ,6014 ÅLESUND 200 m ² 1976 5 sov	29-09-2022	5 500 000	5 740 000		5 740 000	28 700
Kyrkjehaugen 69 ,6014 ÅLESUND 211 m ² 1970 5 sov	04-06-2025	6 790 000	6 950 000		6 950 000	28 252

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

Årlige kostnader

Kommunale avgifter ca. beløp	Kr.	22 000
Bygningsforsikring ca. beløp	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

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

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 700 000
--	------------	------------------

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

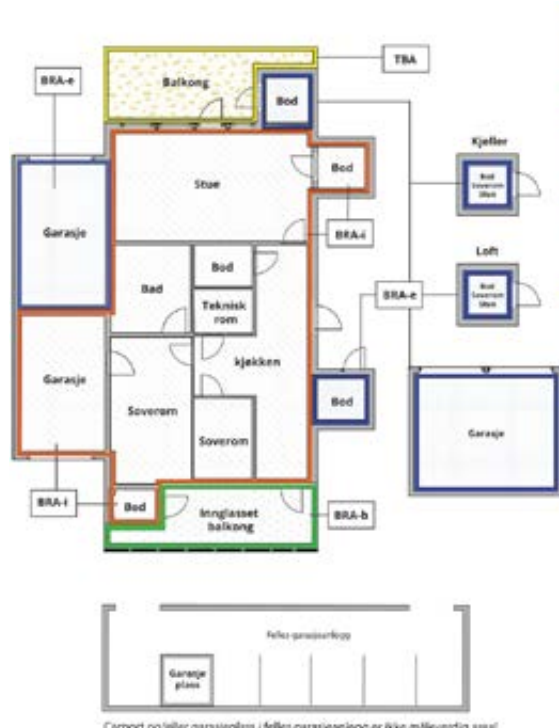
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	92	28		120	
1.Etasje	97			97	31
SUM	189	28			31
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kontor, kjølerom, bod	Lagerrom, utebod/redskap	
1.Etasje	Entré, stue m/trapp, kjøkken m/spiseplass, gang, bad, soverom 1, soverom 2, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På fasade vest er det balkongskyvedør i stue 1.etasje (ikke vindu og verandadør).
På lagerrom under altan er det inntegnet 2 vinduer vest (der er det 3 vinduer).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på 2 av soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslys og rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Kjell Arne Sandbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	37	438		0	828.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kyrkjehaugen 78

Hjemmelshaver

Sandbakk Kjell Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet på Kyrkjehaugen/Lerstad. Gangavstand til barneskole og barnehage. Ungdomsskole i Spjelkavik ca. 4 km. Til Moa/kjøpesentrene ca. 3 km, og til Ålesund sentrum ca. 9 km.

Adkomstvei

Ligger til privat vei. Varmekabler i skrånende vei opp til boligen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Nordvendt tomt som er opparbeidet med grøntareal/beplantning. Markbetong i innkjørsel på sydsiden, samt noe markbetong nord. Adkomstvei i skrånende terreng opp til boligen. Utsikt nord mot Ellingsøya/Ellingsøyfjorden, samt vestover mot Sukkertoppen, Godøya etc. Gode solforhold ettermiddag/kveld.

Tinglyste/andre forhold

I følge eier er eiendommen tildelt 2 kommunale parkeringsplasser på kommunens ubebygde tomt 37/241.

Forsikring

Selskap	Avtalensnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	82043810			
Kommentar Opplyst av eier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.03.1989		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	31.10.1969		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart/vegadkomst	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse bolig	01.07.1974		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tilbygg	08.07.1983		Gjennomgått		Nei
Melding om mindre arbeid/tilbygg	14.03.1989		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring varmekabler bad 1.etasje	04.02.2021		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	01.07.1974		Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse	18.04.1974		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.11.2025	
2	22.11.2025	
3	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DE1725>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0260/25	

Selger 1 navn
Kjell Arne Sandbakk

Gateadresse	
Kyrkjehaugen 78	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6014

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0260/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad 1.etasje med nye varmekabler og ny påstøp og nye fliser gulv.

Arbeid utført av

Einar Gjerde Malerforretning AS og Alfa Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt inn ny slukrist

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fått lukt fra spillvannsledning utvendig ved høytrykk en til 2 ganger ved kuldegrader vinterstid. Fra kommunal ledning.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktmerker

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye varmekabler på bad , hovedsikringsskap og øvrige sikringsskap

Arbeid utført av

Alfa Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av Linjea strømløperadør samt egenkontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Betongelementer på tilbygg
Arbeid utført av	O Nørve AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Leilighet. Må tilpasses.
-------------	--------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har ikke vært utleid senere år. Anvent til eget bruk
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Opprinnelig utleiedel i kjeller. Vi har fjernet vegg og brukt hele huset til eget bruk.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Andel av strømgifter (1/4) til varmekabler i ankomstvei. Kyrkjehaugen 78/80/82/84. Er dannet eget firma der vi betaler inn kontigent kr 400 pr måned. Anita Rekdal forretningsfører her.
-------------	--

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Arne Sandbakk	4079f5244c6945c60af8b	13.11.2025	Signer authenticated by One time code
	8e57b21f25495395edf	12:12:17 UTC	

Document reference: 2-0260/25

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

Nabolagsprofil

Kyrkjehaugen 78 - Nabolaget Lerstad - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Lerstadnakken	5 min 🚶
Linje 2, 12, 21, 210, 250	0.5 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	24 min 🚗

Skoler

Lerstad barneskole (1-7 kl.)	7 min 🚶
231 elever, 13 klasser	0.6 km
Åse skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
271 elever, 16 klasser	1.6 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚗
491 elever, 22 klasser	4.1 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚗
408 elever, 24 klasser	6.8 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚗
400 elever, 22 klasser	6.7 km
Spjelkavik videregående skole	8 min 🚗
492 elever	4.4 km
Borgund vidaregåande skole	9 min 🚗
730 elever, 54 klasser	4.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Helse Møre og Romsdal - Ålesund S...	15 min 🚶
--	----------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

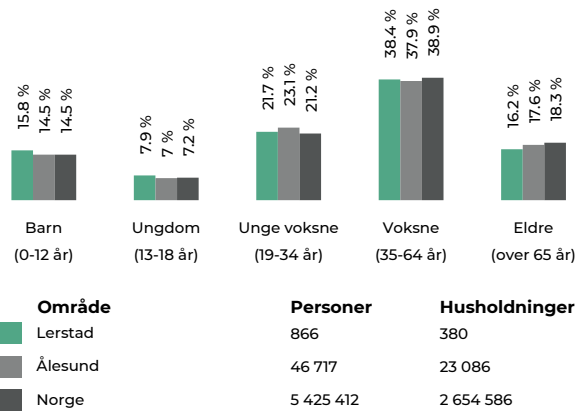
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lerstad barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
42 barn	0.6 km
Lykkeliten barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
29 barn	1.4 km
Åse barnehage (0-5 år)	17 min 🚶
80 barn	1.4 km

Dagligvare

Spar Åsetorget	16 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km
Meny Lerstad	17 min 🚶



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

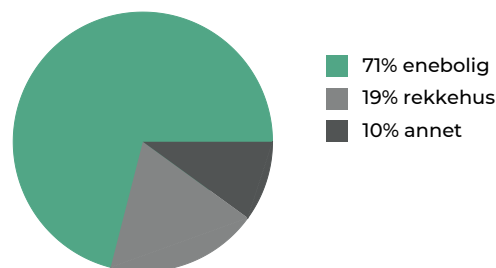
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Lerstad skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
⚽ Åse skole	17 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.4 km
🚴 Sprek365 Lerstad	10 min 🚶
🚴 Moa CrossFit	15 min 🚶

Boligmasse



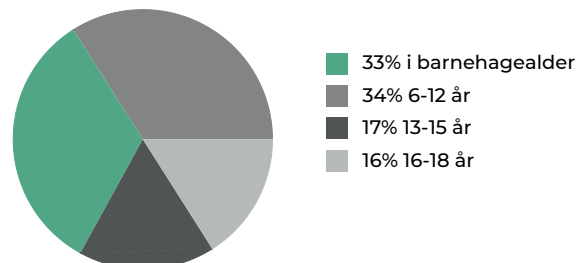
«Relativt stille og rolig nabolag. Kort avstand til det meste av butikkar (t.d Moa) "I hjarte av Ålesund kommune"»

Sitat fra en lokalkjent

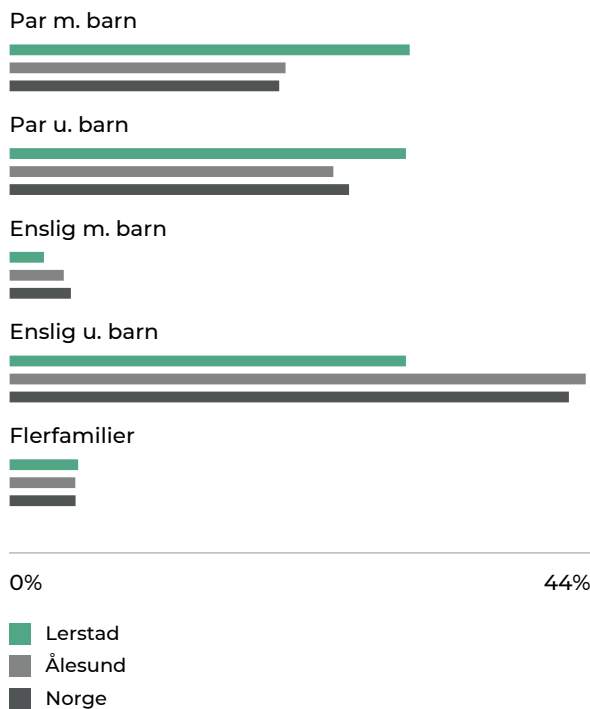
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	6 min 🚗
📍 Sjukehusapoteket Ålesund	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

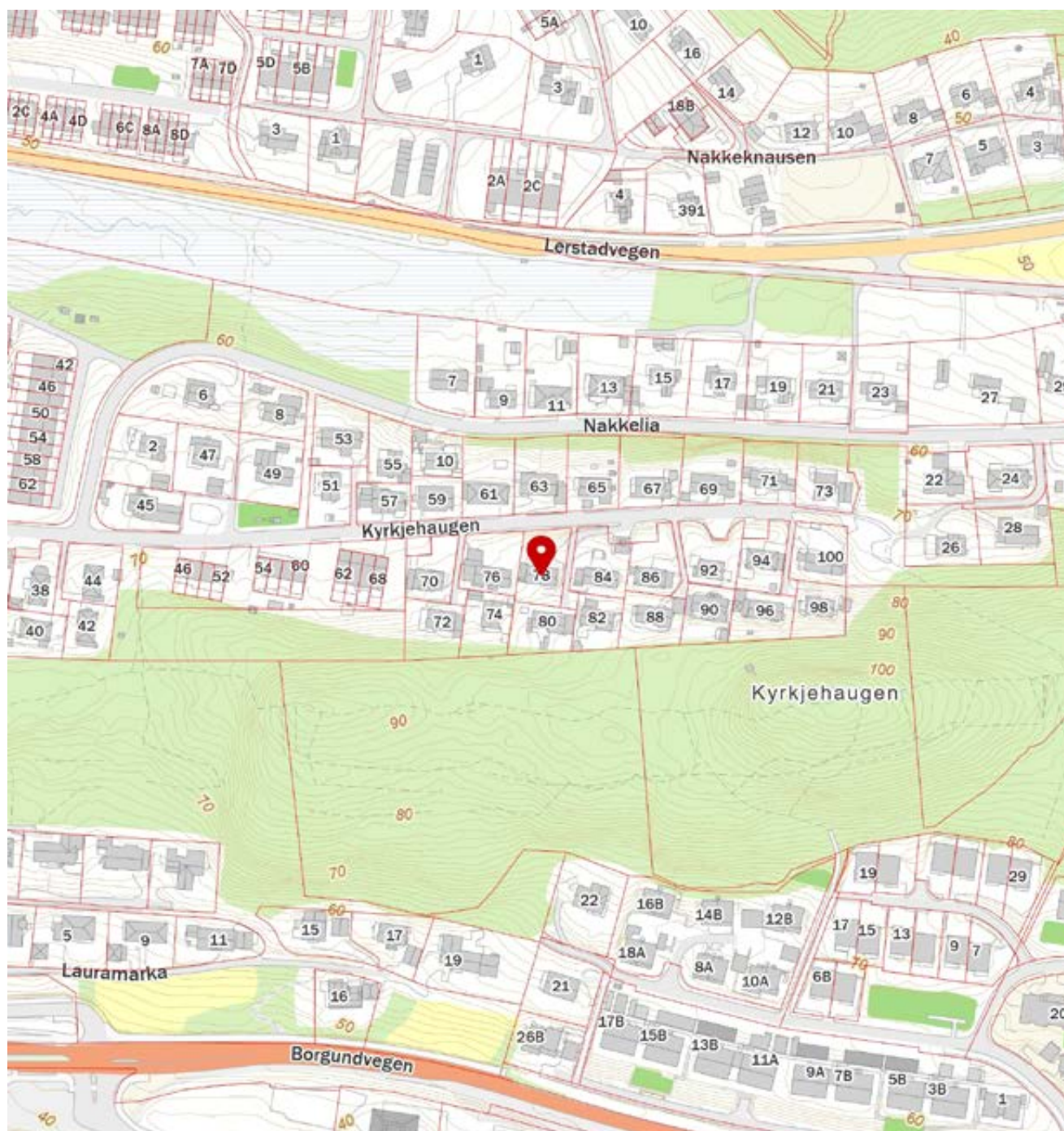
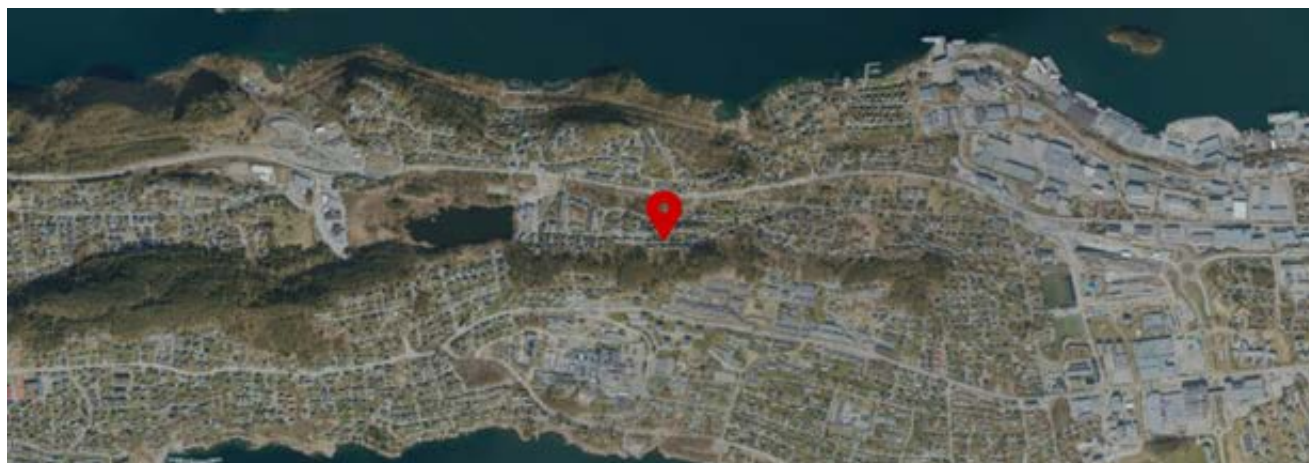


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



KJELL ARNE SANDBAKK
KYRKJEHAUGEN 78
6014 ÅLESUND

Saksnummer
Dokumentdato
Kontrolldato
Saksbehandler

1025033
06.07.2023
06.07.2023
Vegard Walstad Bakås

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Kyrkjehaugen 78, 6014 ÅLESUND den 06.07.2023
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

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

Avvik:

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

Anmerkninger:

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

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:
Telefon 40 90 51 35
E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

MEGLEROPPLYSNINGER

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

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

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

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slukkeutstyr

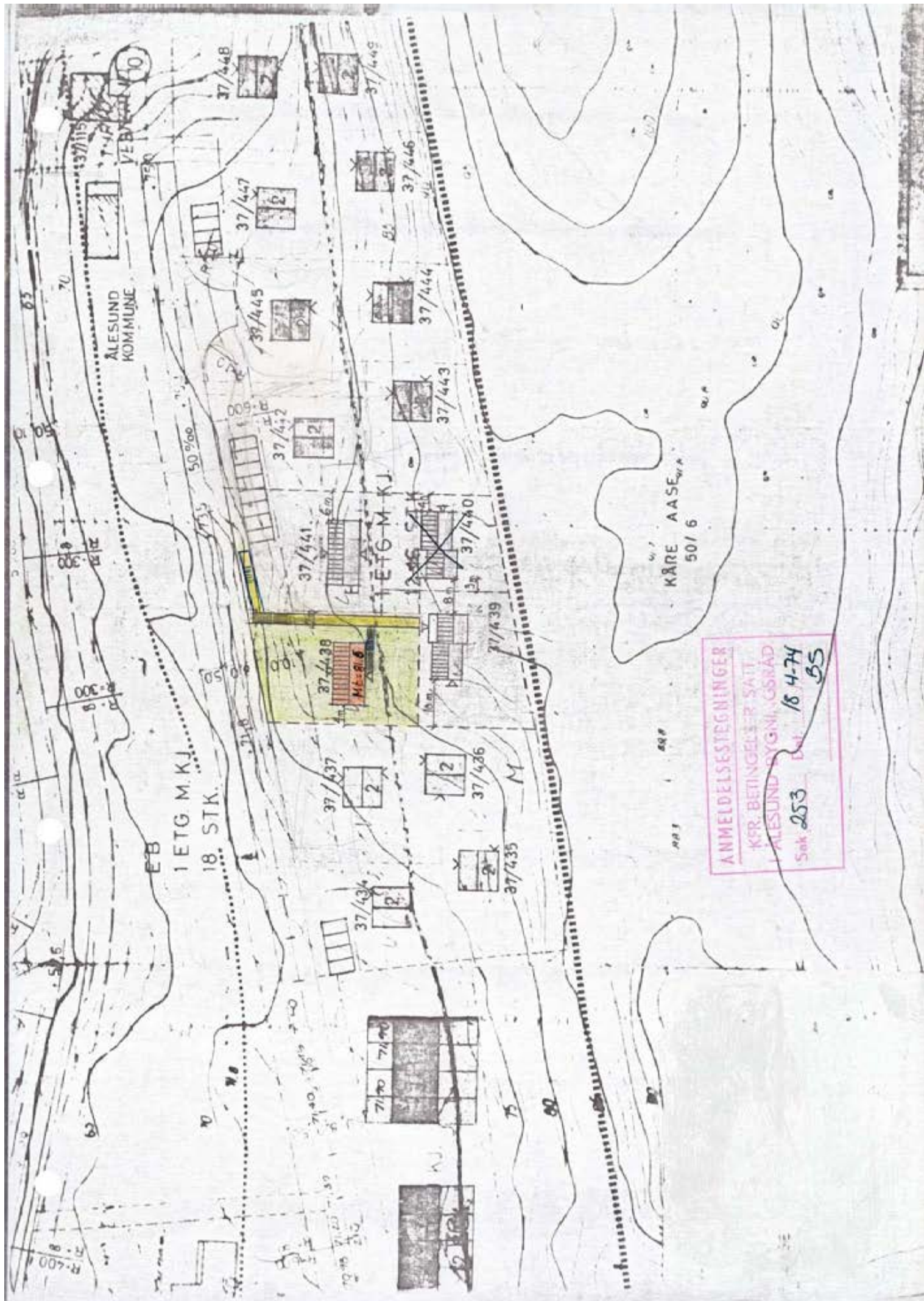
Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere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

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

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

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



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lerstad Utmark			37	438	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	24/3-74	dato 18/4-74	sak	253/74
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kjell Arne Sandbakk		Lerstad Utmark, 6017 Åsestrand			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Systembo A/S		Kirkegt. 12, 6000 Ålesund			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Björn Drablös c/o Systembo A/S		Kirkegt. 12, 6000 Ålesund			

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

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Delvis fullføring av uterom i kjelleretg. samt støp av hovedtrapp.
2. Kulting og planeringsarbeid.
3. Opparbeiding av parkeringsplasser og adkomstvei (trapp) i samsvar med godkjent plan.

Dette arbeid må være fullført innen 1/7-76.

Ålesund den 5/II-75.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

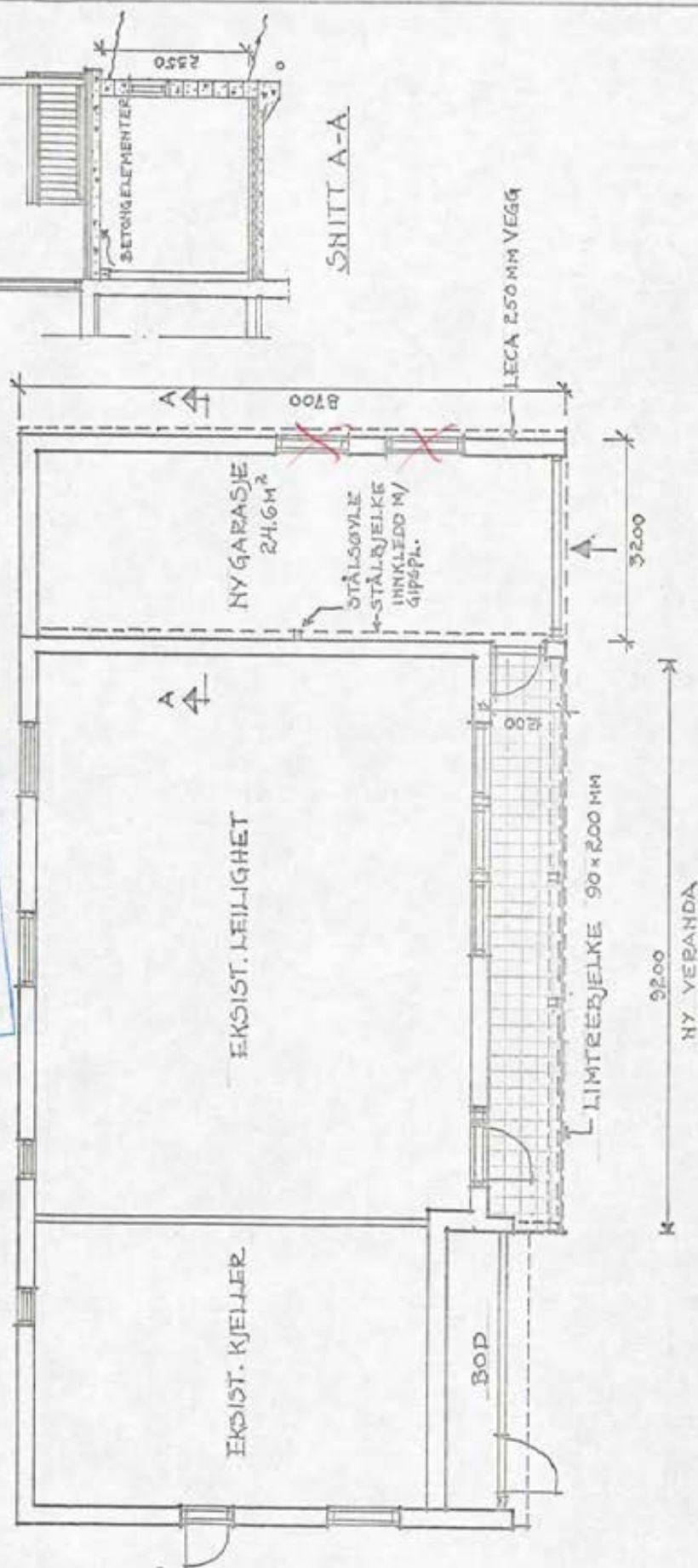
Kjell Fjærtøft
 bygningsjef
 Kjell Fjærtøft

Arnvid Godøy
 Arnvid Godøy
 bygn.kontrollør

Arkitekt MNAL FRODE SANDBAKK
 Kløvdalen 9 - 6000 Ålesund
 tlf. 071 - 24130/24054

GODKJENT
 på betingelser satt av
 Ålesund bygnings-
 sak nr. 286 dat. 7.6.83

ANMELDELSESTEGNINGER
 til Ålesund bygnings-
 råd/sak nr. 286
 dat. 7.6.83



TEKNISK ETAT

Mott. 20 APR. 1983

Ark. nr. 37/438

KJELLARNE SANDBAKK, LERSTAD
 TILBYGG TIL BOLIG • G.NR. 37, B.NR. 438
 PLAN KJELLERETASJE • MÅL 1:100
 ÅLESUND, 15.4.83.

Arkitekt MNAL FRODE SANDBAKK
Klovadalen 9 - 6000 Ålesund
Tlf. 071 - 24130/24054

GODKJENT

På betingelser satt av

Ålesund - vinningsdel

sak nr. 286, dat. 17.6.83

ANMELDELSESTEGNINGER

til Ålesund bygnings-286

rådelsak nr. 286

dat. 17.6.83



TEKNISK ETAT

Mott. 20 APR. 1983

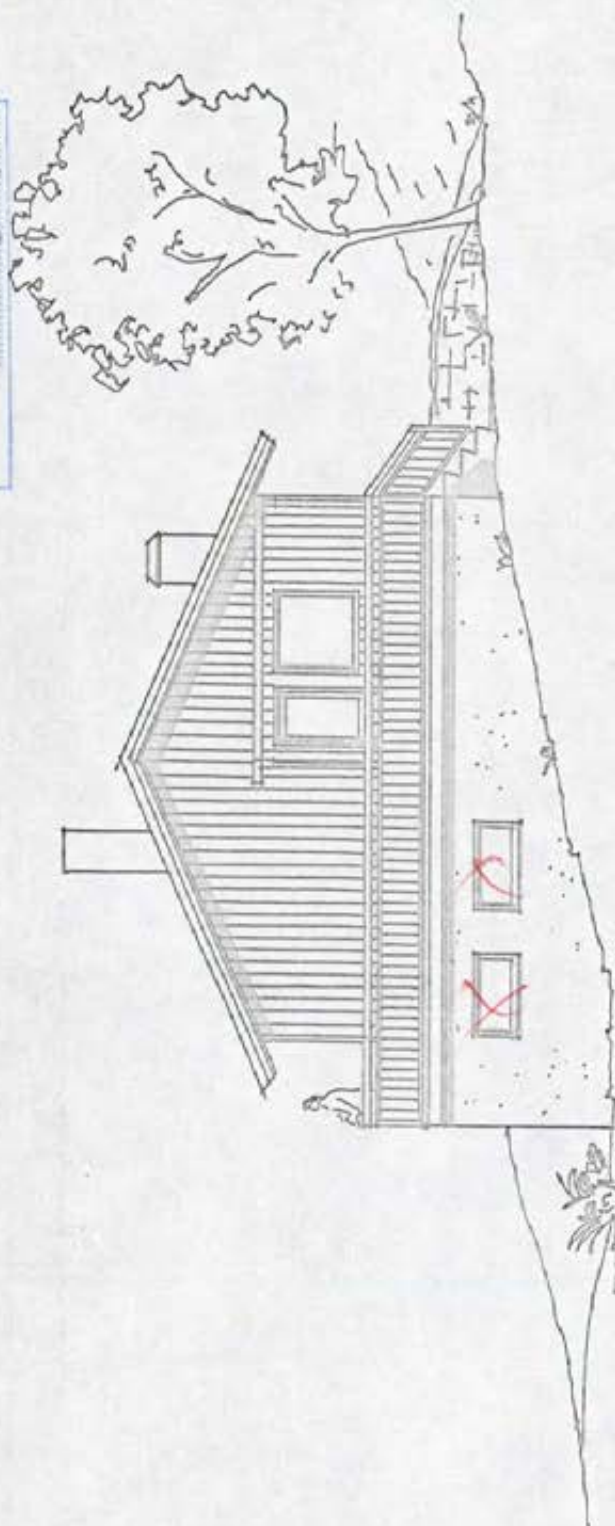
Ark. nr. 37/438

KJELLARNE SANDBAKK, LERSTAD
TILBYGG TIL BOLIG • G.NR. 37, BNR. 438
PLAN 1. ETASJE
ÅLESUND, 15.4.83. • MÅL 1:100

Arkitekt MNAL FRODE SANDBAKK
Kløvødalen 9 - 6000 Ålesund
Tlf. 071 - 24130/24054

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund kommune
sak nr. 286 dat. 7.6.83

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/sak nr.
dat.



FASADE MOT VEST

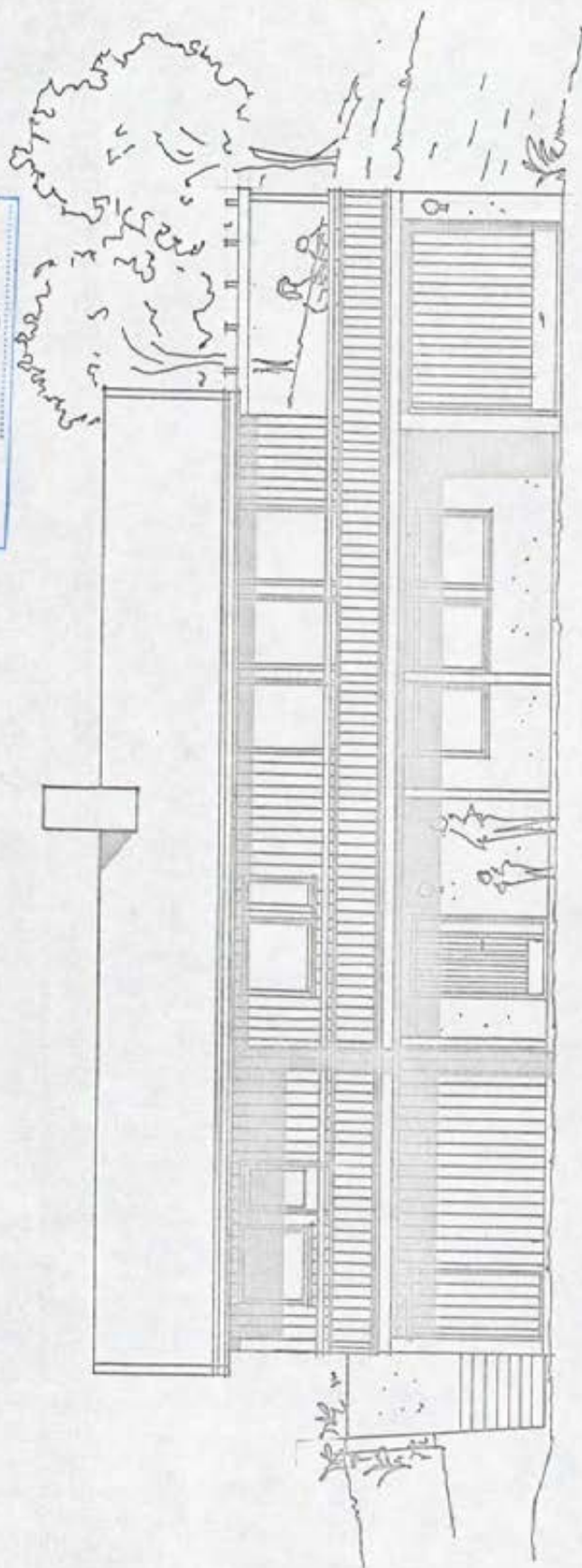
TEKNISK ETAT
Mott. 20 APR. 1983
Ark. nr. 37/438

KJELL ARNE SANDBAKK, LERSTAD
TILBYGG TIL BOLIG • G.NR. 37, B.NR. 438
FASADE MOT VEST • MÅL 1:100
ÅLESUND, 15.4.83.

Arkitekt MNAL FRODE SANDBAKK
Klovadalen 9 - 6000 Ålesund
Tlf. 071 - 24130/24054

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 286, dat. 7.6.83

ANMELDELSESTEKNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/del.sak nr.
dat.



FASADE MOT NORD

TEKNISK ETAT
Mott. 20 APR. 1983
Ark. nr. 37/438

KJELLARNE SANDBAKK, LERSTAD
TILBYGG TIL BOLIG - G.NR. 37, BNR. 438
FASADE MOT NORD • MÅL 1:100
ÅLESUND, 15.4.83.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass	Matr.nr	G.nr	Parsell nr
Kyrkjehaugen 78			37/438
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	Byggesøknadens dato eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Bolig	15.4.83	7.6.83
Byggherrens navn	Adresse		Telefon
Kjell Arne Sandbakk	Kyrkjehaugen 78 6017 Åsestranda		41452
Anmelderens navn	Adresse		Telefon
Frode Sandbakk	Kløvadalen 9 6000 Ålesund		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon
Frode Sandbakk	"		

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.
- Ved utsett skal bygn.v. v/Annaniassen kontaktes.

Ålesund den 8.7.83



bygningssjef

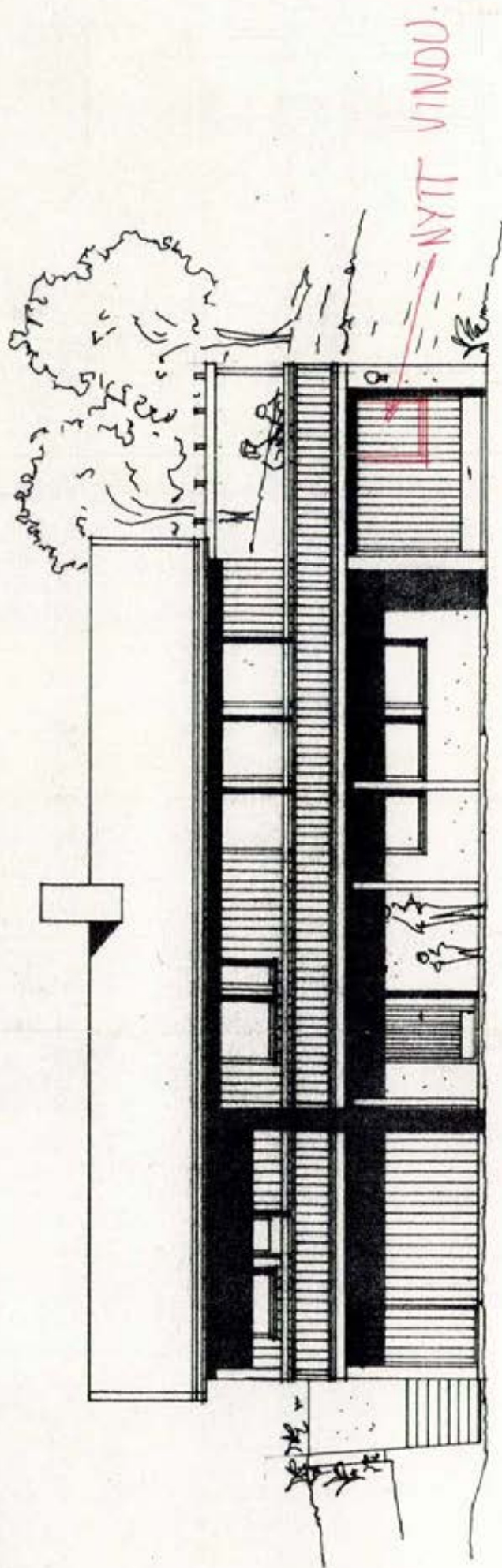
Kjell Fjærtøft

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ bygn.v. v/Annaniassen
- ☒ arkiv



Dagnar Brekke
avd.ing.



FASADE MOT NORD

TEKNISK ETAT
Mott. 17 AUG. 1983
Ark. nr. 37/438

ANMELDELSESTEGNINGER
til Alesund bygningss-
råd/saksak nr. *2.1.4.8*
dat.
[Signature]

KJELL ARNE SANDBAKK, LERSTAD
TILBYGG TIL BOLIG • G.NR. 37, BNR 438
FASADE MOT NORD • MÅL 1:100
ÅLESUND, 11.4.83

Ark. MNAL Frode Sandbakk
Kløvadalén 9
6000 Ålesund

14.8.83

Ålesund bygningsråd
Rådhuset

6000 ÅLESUND

TEKNISK ETAT

Mott. 16 AUG. 1983

Ark. nr.

37/438

GNR. 37. BNR. 438. DELEGASJONSSAK NR. 286/83

Det vises til Deres vedtak av 7. juni 1983 og byggetillatelse datert 8. juli 1983. Jeg viser i samme forbindelse til telefonsamtale med avd. ing. Dagnar Brekke den 9. august d.å.

I bygningssjefens vedtak av 7. juni tas det forbehold om at garasjen ikke kan ha vinduer nærmere nabogrensen enn 4 m. Det vises i denne forbindelse til tegning av plan kjelleretg. samt snittegning (samme blad). Det må her gjøres oppmerksom på at yttervegg i eksisterende kjelleretg. i sin helhet består av 25 cm pusset LECA. Som snitt-

Ark. Frode Sandbakk
Kløvadalén 9

7000 ÅLESUND

DB/bf

24. august 1983

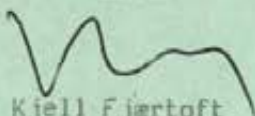
GNR. 37 BNR. 438 - TILBYGG - VINDUER MOT NABO.

Viser til Deres brev datert 14.8.83 vedr. ovenstående.

Vurdert utfra hva som er brannteknisk minstebeskyttelse av bygninger etter byggeforskriftene finner bygningssjefen i dette tilfellet å kunne gå med på at vinduer som opprinnelig omsøkt beholdes.

Heller ikke har bygningssjefen merknader til endringene av port/vindu.

Med hilsen


Kjell Fjærtøft
bygningssjef

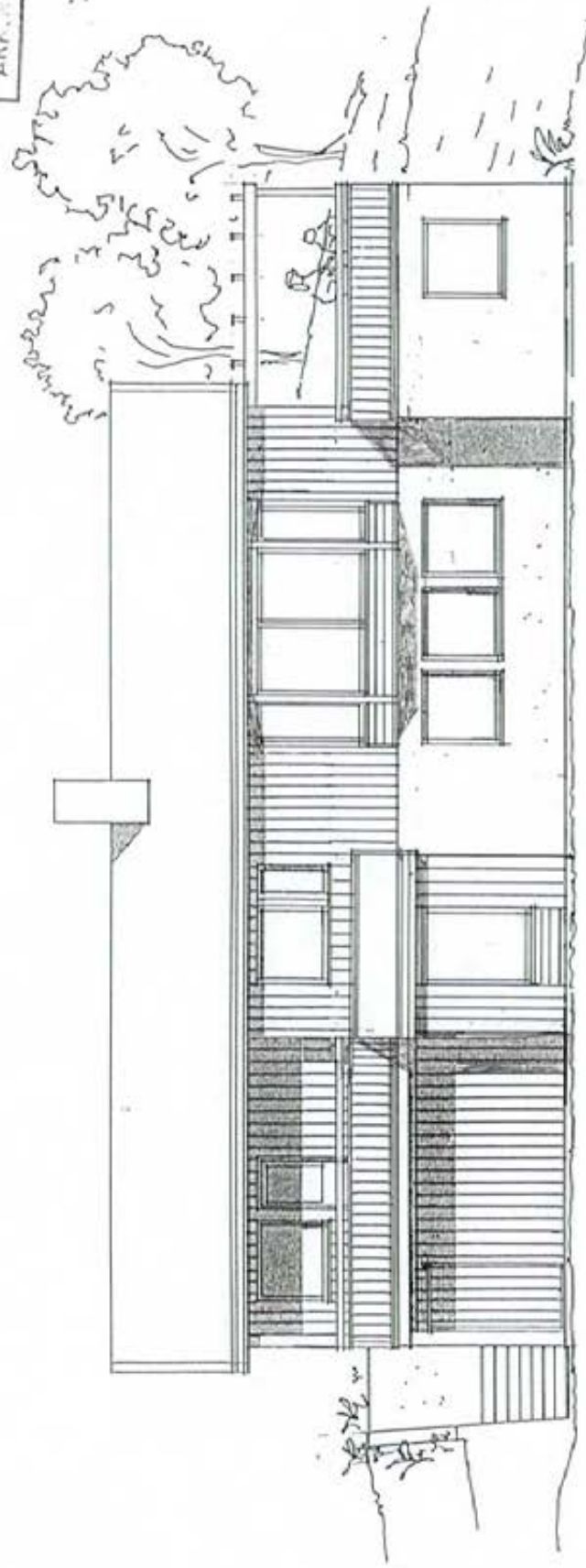

Dagnar Brekke
avd.ing.

2000



ENDRET 1.3.89

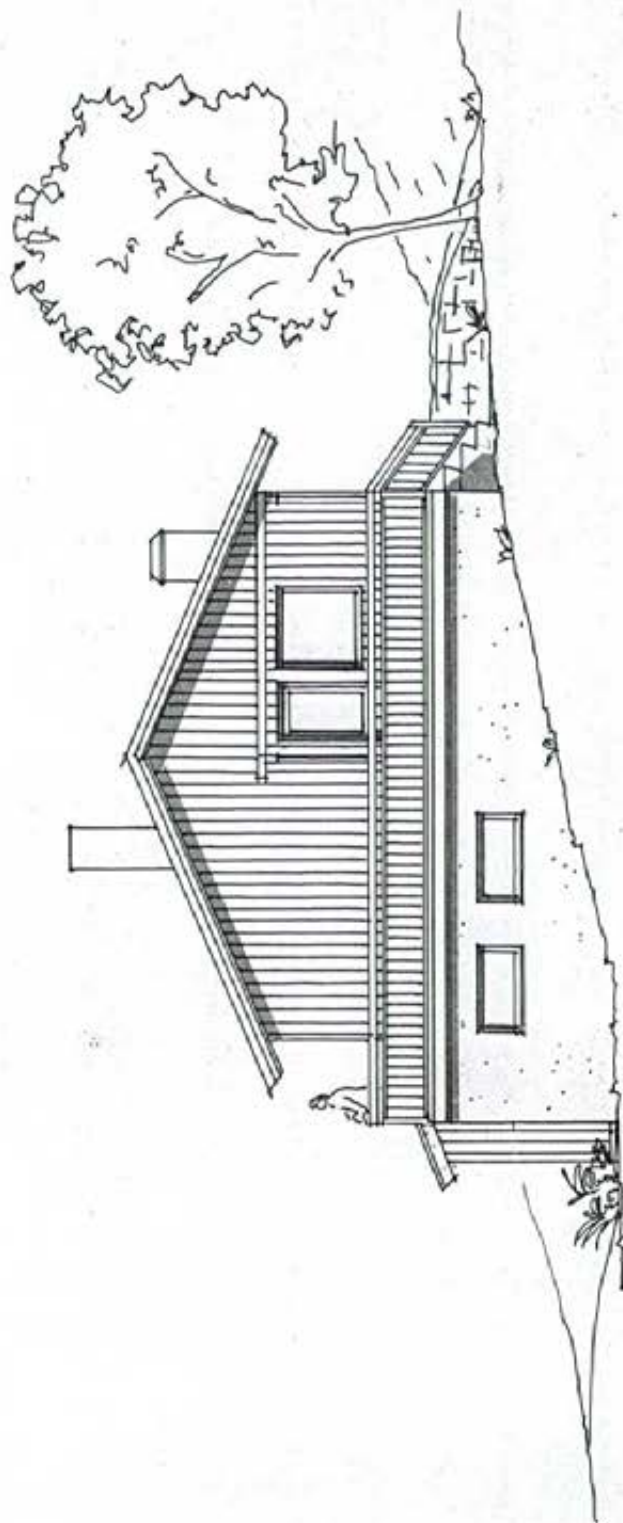
FASADE MOT NORD



STADENS KOMMUNE
09.03.1989
ARK. 37/438 T

KJELLARNE SANDBAKK, LERSTAD
TILBYGG TIL BOLLIG • G.NR. 37, B.NR. 438
FASADE MOT NORD • MÅL 1:100
ÅLESUND, 15.4.83.
ENDRET 1.3.89

ÅLESUND KOMMUNE
Kommunestyret
08. MAR 1989
ARK. NR. 37/438 T



FASADE MOT VEST

KJELL ARNE SANDBAKK, LERSTAD
TILBYGG TIL BOLIG • G.NR. 37, B.NR. 438
FASADE MOT VEST • MÅL 1:100
ÅLESUND, 15.4.83
ENDRET 1.3.89



ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTØREN

ARKIV

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

Kjell Arne Sandbakk
Kyrkjehaugen 78
6015 ÅLESUND



SAKSB.

DERES REF:

VÅR REF: KF/ss

DATE: 14.03.89.

VEDRØRENDE: GNR:.....³⁷BNR:.....⁴³⁸EIER: KJELL ARNE SANDBAKK
.....MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER.

Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid"
datert.....^{1.03.89}angående bygging av^{tilbygg}.....
på ovennevnte eiendom.

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

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

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

Med hilsen

Kjell Fjærtøft
bygningssjef

.....

Sigrun Skjerve
fullm.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

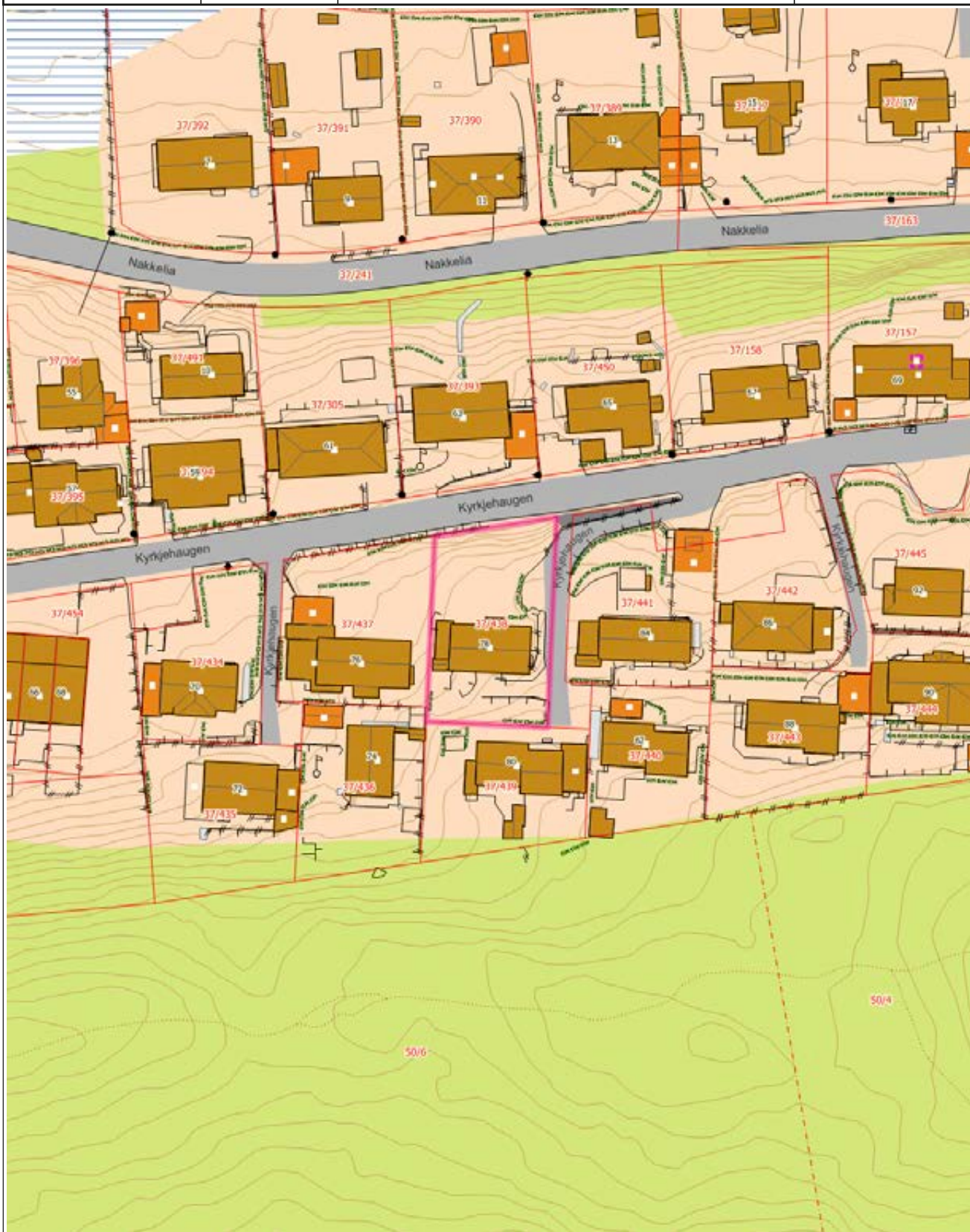
Eiendom: Gnr: 37 Bnr: 438 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kyrkjehaugen 78
6014 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Bardun	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Sluk	 Hydrant	 Kumlokk
 Veg	 Trapp	 Skrå forstøtningsmur
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Eiendomsteig
 Bebygd område	 Myr	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



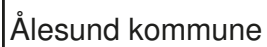
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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: 37	Bnr: 438	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Kyrkjehaugen 78 6014 ÅLESUND
----------	---------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling
⚑ Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekan	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Veg
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

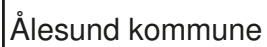
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 438	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kyrkjehaugen 78 6014 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig
 Sti	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje
 Bardun	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Elv og bekk	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Veg
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



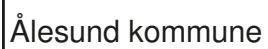
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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: 37	Bnr: 438	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Kyrkjehaugen 78 6014 ÅLESUND
----------	---------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bardun
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 PblMidlByggAnleggOmråde vedtatt	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpBestemmelseGrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Regulert kjørefelt	 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Offentlig friområde
 RpBestemmelseOmråde Midlertidig	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Kjøreveg	 Fortau	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Skjerm	Frittstående mur	Loddrett mur
Ruin	Skjerm	Slipp
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - Tunnel - Nåværende
Gangveg - Bro mv. - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål	Offentlig eller privat tjenesteyting	Boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Parkering	Trase for teknisk infrastruktur
Blågrønnstruktur	Friområde	Friområde
Naturområde	Friluftsområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

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

1508 - Ålesund kommune	37	438	0	0
------------------------	----	-----	---	---

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (12)

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Forurensning - Støy

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

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		828.64m ²



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		828.64m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)



Fjernvarme
konsesjonsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		828.64m ²



Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		652.99m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone veg (over 65 dBA)
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	

Geologi

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

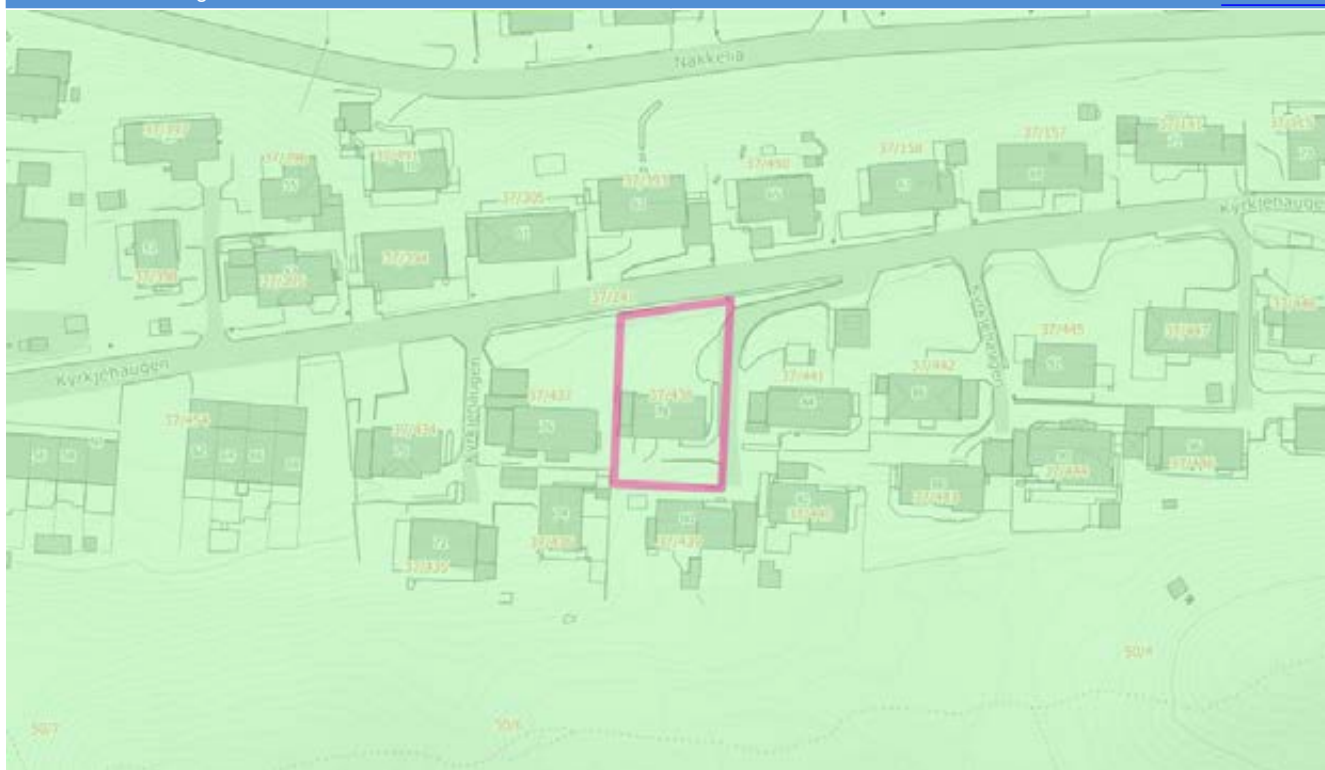
[Link til kart](#)



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		828.64m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOMråde ref punkt, Løsmasse	LGNOMråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning



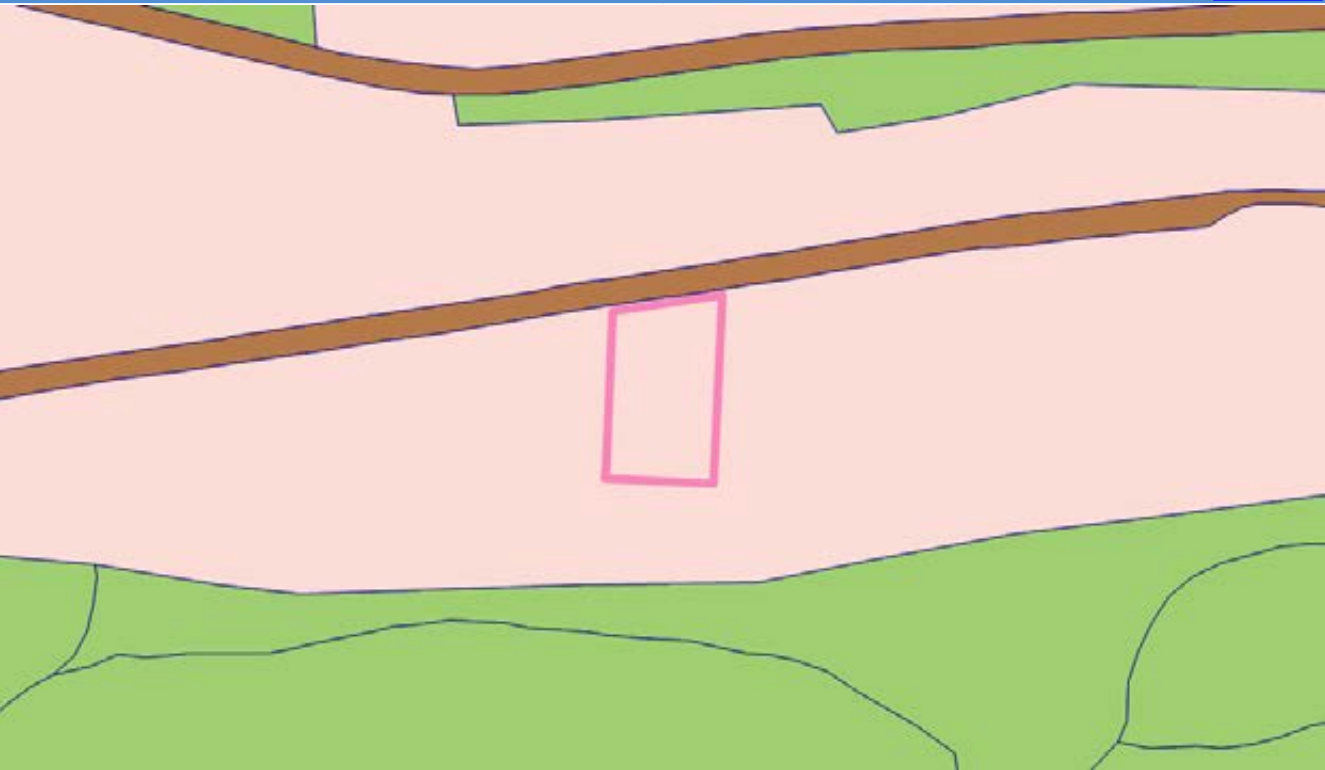
Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Tynn morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		828.64m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	



Bebyggd Samferdsel Skog

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		828.64m ²

Tema uten treff:

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



 Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		828.64m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

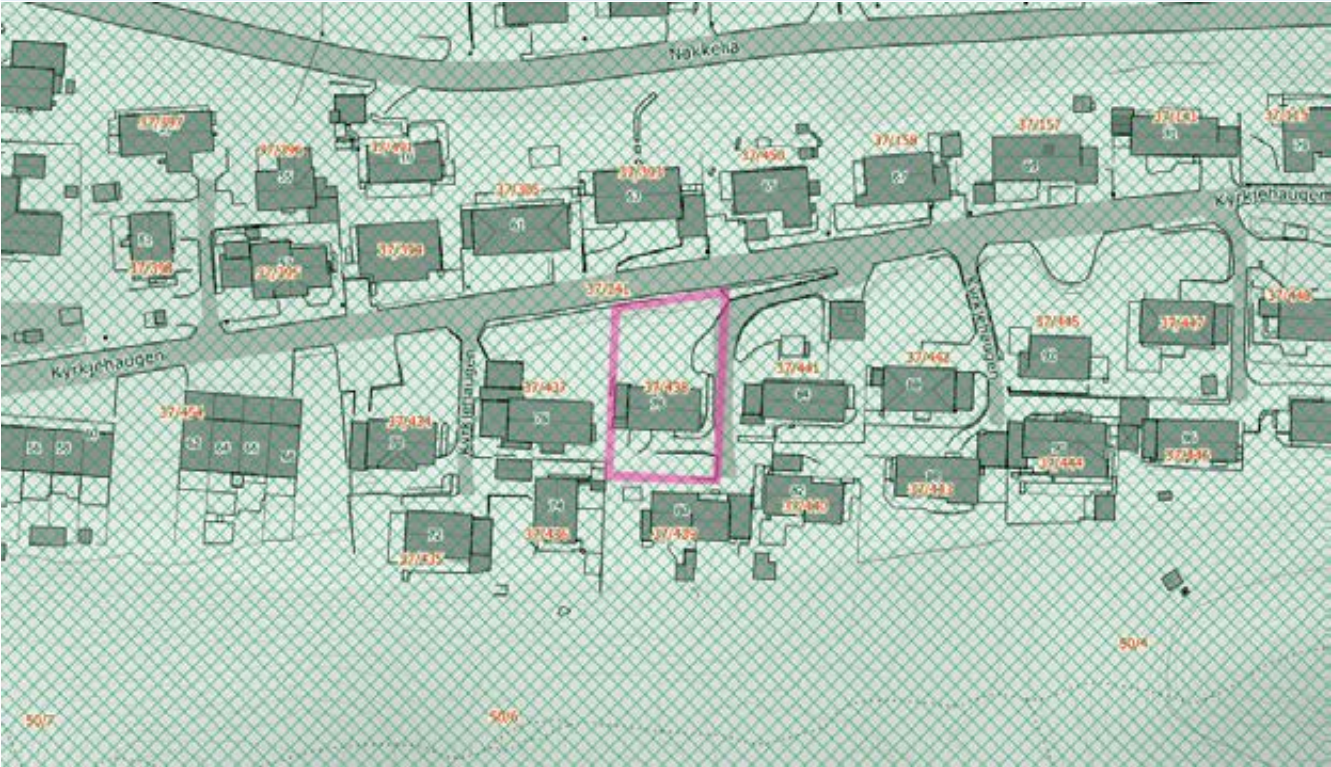
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		828.64m ²

Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		828.64m ²

Tema uten treff:

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



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		828.64m ²

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	37	438	0	0	1	828.64m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.					1	162.74m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	828.64m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
1504193	Reguleringsplan for Lerstad utmark	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			828.64m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørevei						11.44m ²
Frittliggende småhusbebyggelse						817.19m ²

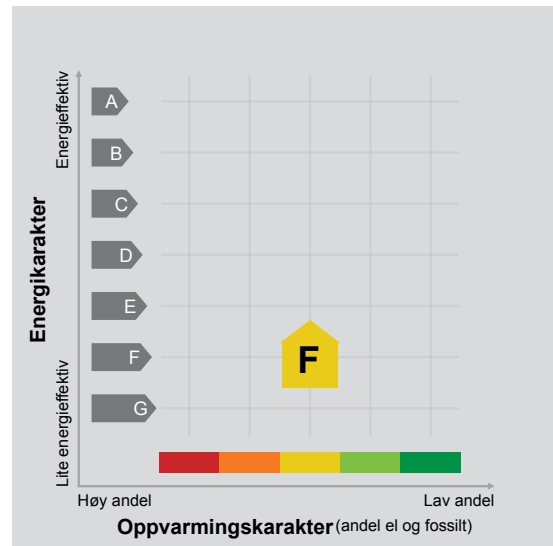
Datasett uten treff/status ukjent (42)

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kyrkjehaugen 78
Postnummer	6014
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	438
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179004798
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189975
Dato	13.11.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolere loftsluke

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1975
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 100
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

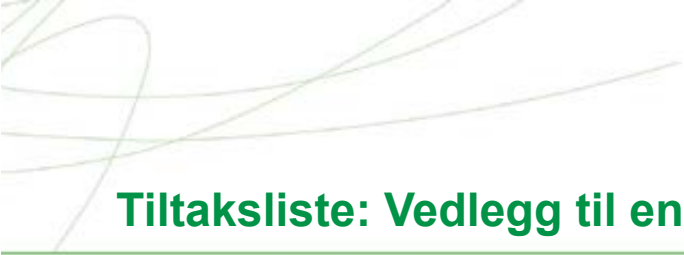
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolere loftsluke

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

Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal oppstå kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: 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 utendørs

Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

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!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

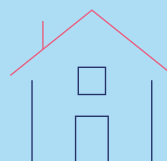
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0260/25

Adresse: Kyrkjehaugen 78, 6014 ÅLESUND, gnr. 37, bnr.
438 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen

Tlf: 92241140

Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/