notar



ÅLESUND

Åsegardsvegen 5

Enebolig | BRA-i/BRA Total 296/331 kvm | 6 soverom

Totalpris kr. 5 451 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Åsegardsvegen 5, 6018 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 300 000,-
Omkostninger	Kr 151 490,-
Totalpris	Kr 5 451 490,-
BRA-i/BRA Total	296/331 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1923
Soverom	6
Etasje	3

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	32
Om eiendommen	35
Vedlegg	62
Budskjema	172

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig

t.skodje@notar.no
476 07 840



Terje Hoel

Eiendomsmegler

terje@notar.no
92662972

Velkommen til Åsegardsvegen 5

Notar ved Tobias Skodje og Terje Hoel har gleden av å presentere Åsegardsvegen 5 – En stor og tiltalende enebolig med sentral beliggenhet, sørvendt orientering og gode solforhold.

Eneboligen strekker seg over tre plan og har en innholdsrik planløsning med god plass til hele familien.
Underetasje: To stuer, soverom, tre boder, grovkjøkken, bad og to ganger.
1. etasje: Stue, TV-stue, spisestue, kjøkken, matbod, vaskerom, bad, gang og entré.
Loftsetasje: Seks soverom, bad og to ganger.

Tomten er på over 1,5 mål og fremstår som relativt flat, med gode muligheter for å utnytte uteområdene. På eiendommen finner du også garasje og uthus, som gir gode oppbevaringsmuligheter og praktisk tilleggsareal.

Her ligger alt til rette for å realisere boligdrømmen i en romslig enebolig.



















































































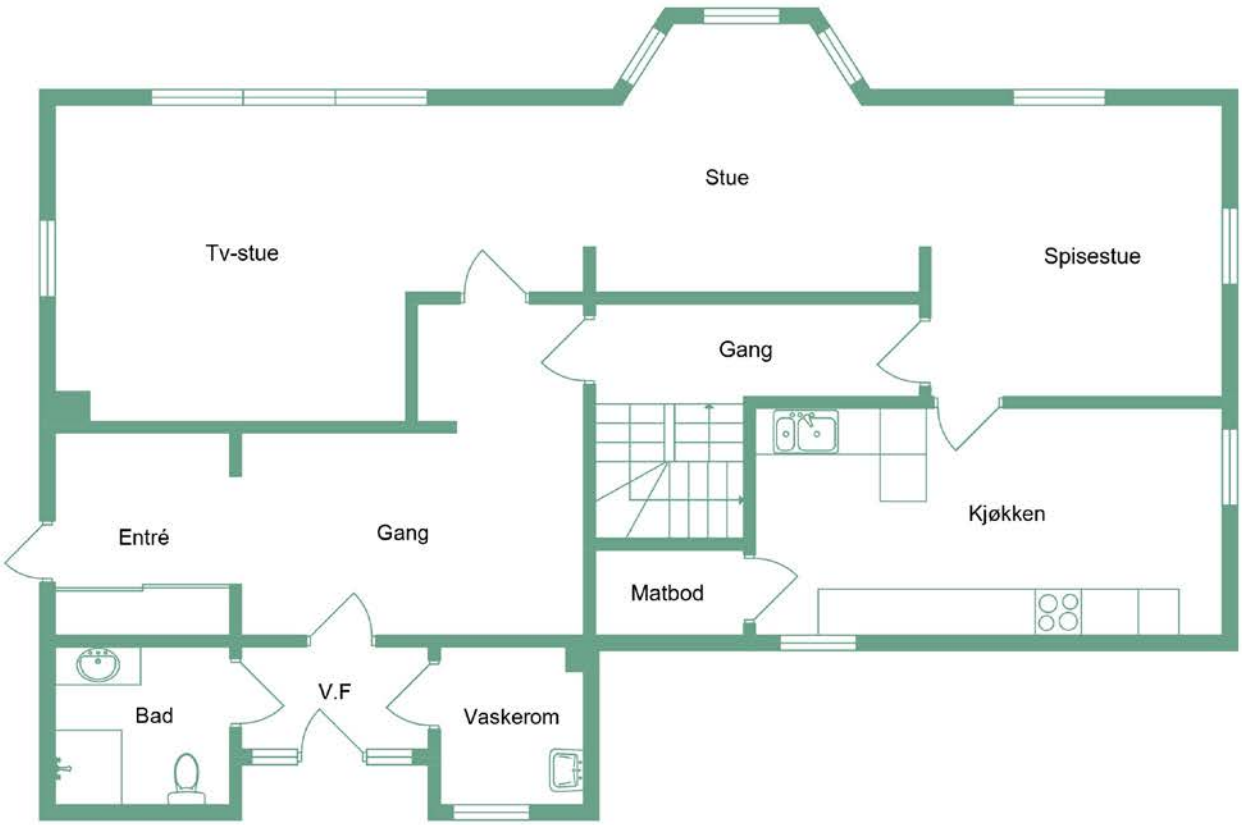






Åsegardsvegen 5

Plantegning



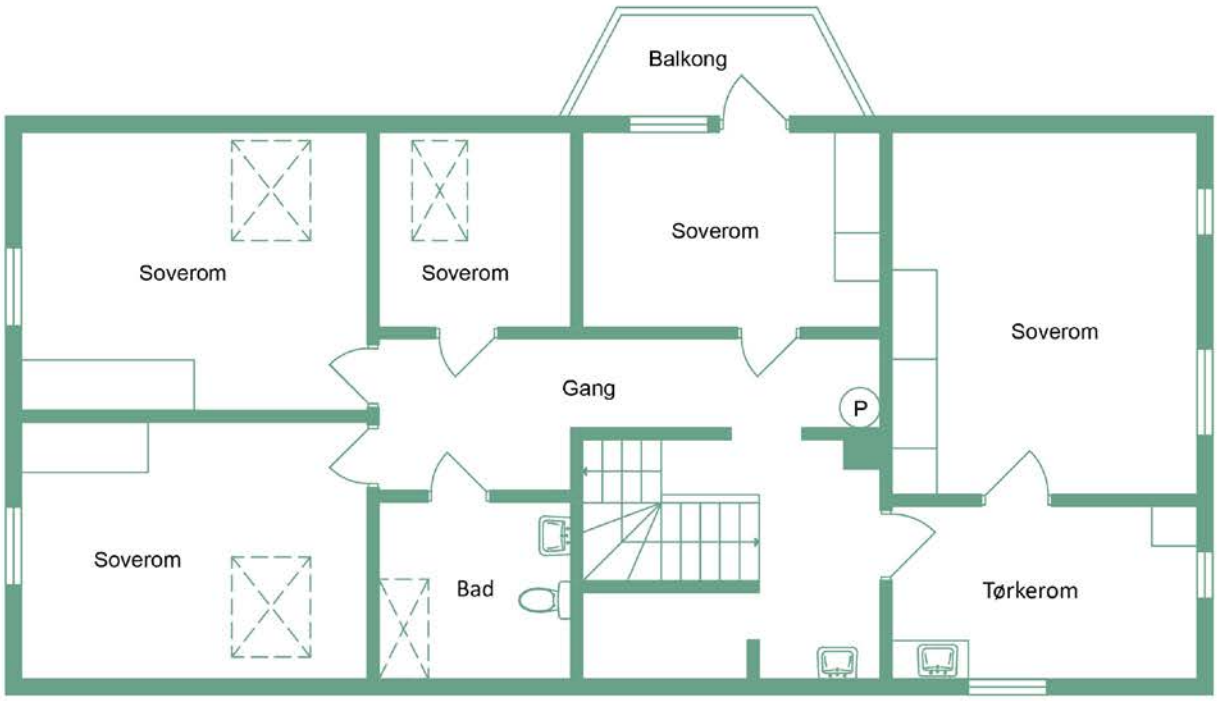
Åsegardsvegen 5

1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



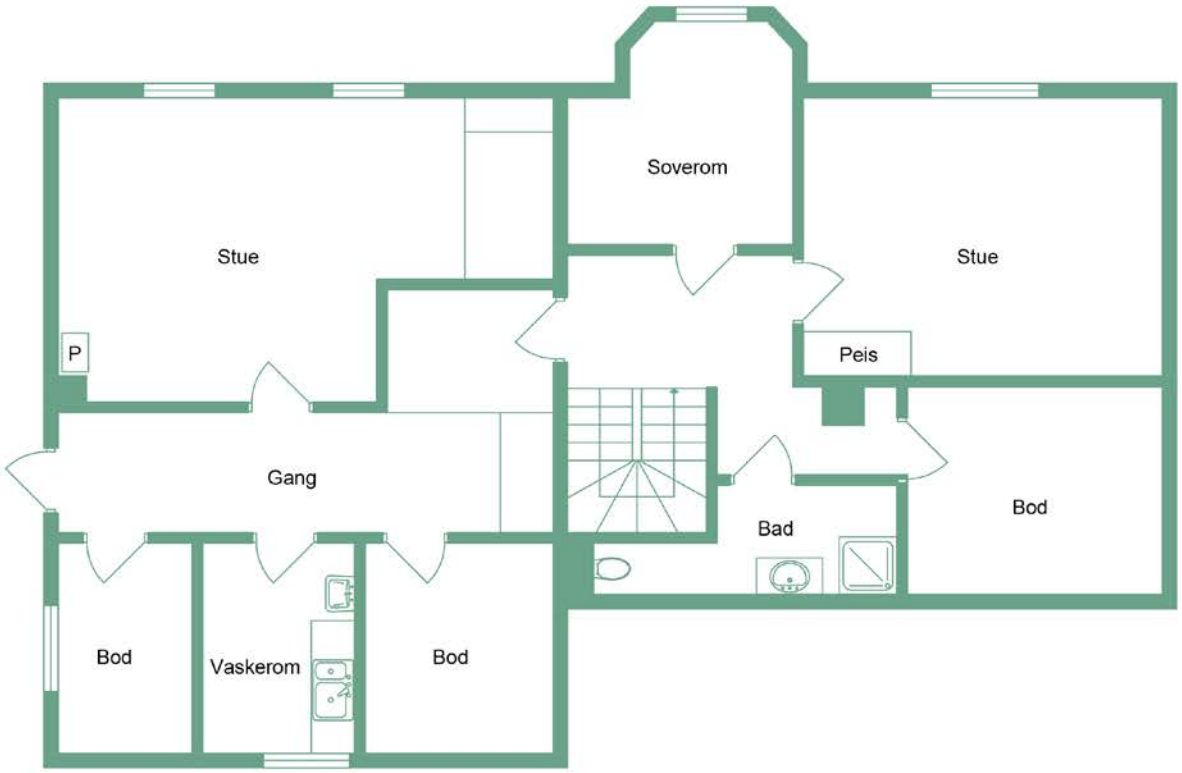
Åsegardsvegen 5

2 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Åsegardsvegen 5

U Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Åsemulen, ved Moa i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, idrettsanlegg og det er nærhet til Moa handelssentrum.

Området er vurdert av 23 lokalkjente, og nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Turmulighetene er vurdert med nærhet til skog og mark.

Det er gode kollektivforbindelser i området. Vindgårdskiftet ligger 4 min unna, med totalt 17 ulike linjer og 0.3 km avstand. Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger 25 min unna.

For barnefamilier er det kort avstand til flere barnehager og skoler. Brisk barnehage ligger 3 min unna og 0.3 km fra eiendommen. Preg barnehager Ålesund ligger 11 min unna og 1 km fra eiendommen, mens Høgvoll barnehage ligger 15 min unna og 1.3 km fra eiendommen. Åse skole ligger 10 min unna og 0.9 km fra eiendommen. Lerstad barneskole ligger 23 min unna og 1.9 km fra eiendommen. Spjelkavik barneskole ligger 6 min unna og 2.3 km fra eiendommen. Spjelkavik ungdomsskole ligger 23 min unna og 2 km fra eiendommen. Borgund vidaregåande skole og Spjelkavik videregående skole ligger begge 21 min unna og 1.9 km fra eiendommen.

Daglige servicetilbud og handelstilbud er lett tilgjengelige. Coop Obs Stormoa ligger 6 min unna, og PostNord ligger 0.5 km fra eiendommen. Eurospar Moa ligger 10 min unna. AMFI Moa ligger 10 min unna, og Vitusapotek Moa Nord ligger 6 min unna.

For fritid og aktivitet ligger flere tilbud i nærområdet. Herd Idrettspark Fotball og Moa grusbane Fotball ligger begge 5 min unna og 0.5 km fra eiendommen. Family Sports Club Moa ligger 8 min unna, og EasyFit Ålesund ligger 10 min unna.

Det er også gode muligheter for el-bil-lading i området. Circle K Moa ligger 7 min unna, og AMFI Moa - Nord ligger 9 min unna.

Adkomst

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

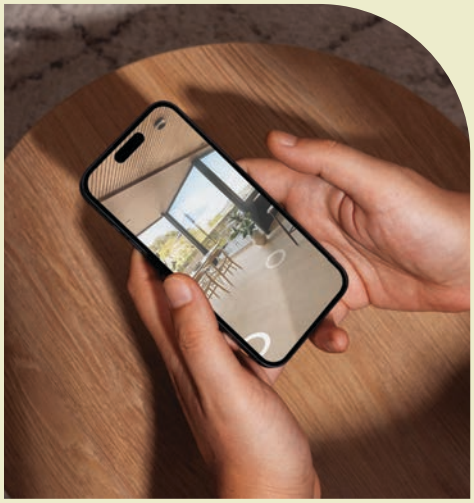
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Åsegardsvegen 5

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Åsegardsvegen 5, 6018 ÅLESUND

Oppdragsnummer
2-0181/26

Selger
Randi Bakke
Mette Bakke

HJEMMESLAHVERE
Inger Marie Bakke
Mette Bakke
Randi Bakke
Sverre Helge Bakke

Matrikkel
Gårdsnummer 50, bruksnummer 61, , ideell andel 1/1.
 i Ålesund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
F

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Tomt
Eiet tomt på 1.534 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse. Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

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

Takst
Tilstandsrapport datert 04.09.2026. utført av Artikon AS v/ Ole Andreas Ottestad Gaupseth.

Byggeår
1923

Byggemåte
ENEBOLIG
Eneboligen har betong grunnmur, mens fundamenttypen er ukjent, og det er synlige tiltak ved grunnmuren som oppstikk for kobling av taknedløp og knotteplast. Ytterveggene er utført som bindingsverks- og tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Taket har saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak, kombinert kaldt loft og skråhimling, og er tekket med skifertakstein og pappshingel. Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag, mens vindskier er i treverk. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner, og bygget har støpt plate mot grunn samt tilfarergulv i deler av kjelleren. Vinduer består av malte trevinduer, trevinduer beslått med aluminium og takvinduer med 2-lags glass, i tillegg til eldre vinduer med koblet glass. Ytterdøren er av teak, det er også terrassedør i hovedetasjen, nyere ytterdør fra kjeller og eldre terrassedør fra loft til balkong. Boligen har veranda i hovedetasjen med støpt plate, sveiset membranpapp og terrassebord, balkong i trekonstruksjon med belegg som tekking, og utvendig trapp av betong.

BOD
Bygget har gjennomgående enkel standard og er begrenset vedlikeholdt.
Det er et frittstående bygg på eiendommen som er benyttet som bod. Bygget har to tilbygg som også fungerer som boder.
Bygget har støpt grunnmur, vegger med liggende kledning som er innvendig platekledd og saltak som er tekket med stålplater.
Tilbygget er tekket med membranpapp. Det er lagt frem strøm til bygget. Det er en del slitasje og det må påregnes tiltak.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

GARASJE
Bygget har gjennomgående enkel standard og er begrenset vedlikeholdt.
Det tilhører en garasje til eiendommen. Garasjen har støpt betongfundament og noe mur. Gulvet har dels betong og dels gruset gulv, vegger er av trevirke som er platekledd med eternittplater. Taket er et pulttak som er tekket med stålplater. Det er en manuell garasjeport i fremkant av garasjen. Bygget fremstår som slitt. Det er observert hull i en eternittplate. Eternitt kan inneholde asbest som er helsefarlig ved håndtering.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

TILSTANDSGARD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
Takkonstruksjonen er stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Loftsluken er utett.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Vanntett sjikt på balkongen er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
Rekkverket på balkongen har eternittplater som kan inneholde asbest, på innsiden med værslitt trekledning på utsiden.
Det er saltutslag etter fuktgjennomtrening under verandaen.
Rekkverket på balkong på loftet er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket er målt til 80cm, mens dagens krav er minimum 100cm.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Det er påvist misfarging, sprukket flis, svelling løst gulvteppe og rester etter gammelt gulvteppe.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Røykrøret i hovedetasjen er tettet med plastpose, noe som ikke er en forskriftsmessig løsning og kan medføre risiko ved bruk av ildsted. Det er også en oljetank tilrettelagt for plassering av ildsted.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Ildfast plate mangler på gulvet foran enkelte ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Det er stedvis slitasje i inntrinnene.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Innvendig > Andre innvendige forhold
Avvik: Det er registrert at skyvedørene er ødelagte.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber
Avvik: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på enkelte rom i boligen.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler tilstrekkelig utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader på kjøkkengulvet.
Kjøkkeninnredninge er av eldre dato og har stedvis slitasje.

- Kjøkken > Kjeller > Grovkjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

- Kjøkken > Kjeller > Grovkjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun naturlig ventilasjon av kjøkkenet.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilstrekkelig tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft).

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Det ble målt fukt i inspeksjonsluke.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Målt høydeforskjell på 15mm.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det er kun lufteventil i yttervegg

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Vannbrettbeslaget er løst under ene vinduet i karnappelen.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
På matboden er det observert en vindusutsparing som er kledd igjen, og det er lagt inn isolasjon i utsparingen med plast foran. Løsningen vurderes som ikke-fagmessig utført.
Det er registrert at koblet glass-vinduene er i dårlig stand, og at listene som holder glasset i kjellervinduet er i ferd med å gi etter.
Det er registrert råteskade på omramming til vindu.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer for ytterdøren i kjelleren, med manglende tetting i underkant.
Terrassedøren på loftet er vanskelig å åpne og lukke, er værslitt og det er kondens mellom glassene.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Det er påvist omfattende skader med defekte overflater.
Overflater rundt stuevinduene er skadet som følge av fukt.
Det er registrert at himling buler ned på loftet.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt i to rom per etasje, og følgende avvik ble funnet:
Det er påvist store skjevheter i underetasjen med målte skjevheter på ca. +/- 40 mm over 2 meter.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det er foretatt hullboring kjøkken, og det ble målt 17,6 vektprosent fuktighet i trevirke.
Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%
Det er målt høy fuktighet i påforet gulv. Det er registrert skader i himlingen langs gavlvegg etter vanninntrengning, samt saltutslag på kjellervegger.

- Våtrom > Loft > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er motfall mot sluk, utetthet rundt avløpet til toalettet, våtromstapeten er løs, og det er feil rørgjennomføring i gulvet.
Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner.

Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og skjult rørinstallasjon kan over tid begynne å lekke.

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er motfall mot sluk, utettheter i våtsone, feil rørgjennomføringer i gulv, slitasje på vegg og fuktmerker i himling.
Brukstiden for membran er oppbrukt.
Det er ikke tilluft og kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er plassert vindu i våtsone, det er motfall mot sluk, slik at lekkasjevann ikke kan renne til sluk, det er spredte fliser, slitasje på innredning, feil rørgjennomføring i gulv, skjev vegg, og membranens brukstid er oppbrukt og det er fuktmerker i himling.
Det er ikke tilluft til rommet, og ventilasjonen skjer kun via vindu. Dette gir utilstrekkelig ventilasjon etter dagens krav.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
- Rekkverket på balkong på loftet er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket er målt til 80cm, mens dagens krav er minimum 100cm.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet foran enkelte ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det elektriske anlegget er av eldre dato og bør vurderes oppgradert for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet over tid.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap med patron sikringer og måler i andre etasje.
Avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er av eldre dato og bør vurderes oppgradert for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet over tid.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for vurdering og eventuell oppgradering, for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for brann eller funksjonssvikt. Eldre anlegg kan ha begrenset kapasitet og manglende beskyttelse mot elektriske feil, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på bygningen.

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/kostnadsestimat 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 xxx (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.
Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 1994,

Hvor lenge har du eid boligen? 32 år og 10 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei.

Spørsmål for alle typer eiendommer:
1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Articon beskriver dette. 2 av 3 bad er utdatert og bør totalrenoveres. Bad i kjeller ble renovert for noen år siden. Dette er ok, men har noen ventilasjonsutfordringer.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Total rehabilitering av bad i kjeller.
Arbeid utført av: Caverion Norge AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Jeg kjenner ikke detaljer av arbeidet. Eier Sverre Helge Bakke kan kontaktes for detaljer.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Blant annet - utskifting av vannledning og bunnledning.
Arbeid utført av: Svinø Entreprenør AS, Slamsug AS, Rør og Energiservice AS.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er eldre fuktsikring og drenering i husets kjeller. Det er gjort målinger av takstmann som viser forhøyet fuktnivå i kjelleren.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.
Svar: Ja.
Beskrivelse: Deler av hustaket er skiftet pga fuktskader. Tilstandsrapporten omtaler andre utettheter i huset som blant annet vindu og veranda.

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: Det har blitt gjort elektrikerarbeid i kjeller (nytt bad og et kontor/oppholdsrom) + et soverom i 2. etasje. Ingen oljetank, sentralfyr, ventilasjon i huset.
Arbeid utført av: Webjørn Svendsen AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

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

Beskrivelse: Linja, netteier, foretok en el-inspeksjon av el-anlegget 26.6.2026. Vedtak etter kontroll er datert 1.9.2026. Megler er gjort kjent med kontrollrapport.

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: se over knyttet til utettheter.
Arbeid utført av: se over knyttet til utettheter.

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

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? 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?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Se vedtak etter el-tilsyn av el anlegget foretatt av netteier Linja.

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdigattest på den delen av huset som er fra ca 1923. Da var det ikke krav til det. Tilsynsrapporten omtaler dette.

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

24Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Nei.

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

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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:
• Sørsiden ble oppgradert i 2024. (2. stk takvinduer)

2022:
• Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system fra 2022 og det er noe opplegg av kobber.
• Stoppekranen er skiftet og er fra 2022.
• Rekvirent opplyser om at tettesjikt, terrassebord og rekkverk ble oppgradert i 2022.
• Terrassedør i hovedetasjen ble skiftet i 2022.

2021:
• Badet i kjeller er rehabilitert i 2021. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017.
• Vaskerom i kjeller er rehabilitert i 2021. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017.
• Det er opplyst om at deler av taket er skiftet. Eier opplyser om at nordsiden ble oppgradert i 2021 og det ble lagt ekstra lufting på taket hvor det er membranfolie/ takpapp.

2018:
• Rekvirent opplyser om at hovedstoppekranen utenfor bygget ble skiftet i 2018.

1983:
• Det er tilbygg mot øst.

• I 2022-2023 er det pusset opp rom på loftet.
• Det er skiftet noen vinduer og dører i senere tid. Boligen har vinduer fra byggeår, 80-talet, 2022 og 2023. Det er også takvinduer fra 2021 og 2024.
• Det er også en nyere ytterdør ut fra kjeller.
• Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er skiftet i senere tid.
• Det er opplyst om at avløpsrør og bunnledning er skiftet i senere tid.

Regulerings- og arealplaner

GJELDENDE REGULERING
Eiendommen ligger i hovedsak i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel, hvor arealet er avsatt til boligbebyggelse. En mindre del av eiendommen, på ca. 50,84 m², er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Dette arealet ligger langs tomtegrensen mot eiendommene sør for eiendommen som selges, og omfattes av reguleringsplanen for Vindgården, omarbeidet og behandlet på nytt i kommunen, med tilhørende bestemmelser, vedtatt 16.06.1989.

KOMMUNEDELPLAN
I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til:
• Boligbebyggelse - Nåværende (1537.69m2)

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

REGULERING UNDER ARBEID
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Ålesund kommune datert 05.10.2026.

PLANFORSLAG
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 05.10.2026.

NABOVARSEL
Selger har mottatt nabovarsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for detaljregulering av Breivikvegen 48, gnr. 50, bnr. 1054 m.fl. (saksnr. 2026007267). Planarbeidet omfatter tilrettelegging for oppføring av lavblokkbebyggelse på gnr. 50, bnr. 1054 og gnr. 50, bnr. 1315, med inntil 34 leiligheter totalt. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er godkjent revet. Den planlagte blokkbebyggelsen vil ligge ca. 290 meter fra eiendommen som selges, målt langs vei.

DOK-ANALYSE
I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 05.10.2026 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 05.10.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata (12):
• Tettsteder 2025.
• Marin grense.
• Løsmasser.
• Temadata - Landbruk - ar5.
• Nedbørfelt til hav.
• Flom aktsomhetsområder.
• Befolkning på rutenett 250 m 2024.
• Radon aktsomhet.
• Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner.
• Vassdragsområde.
• Naturtyper i Norge - Landskap.
• Stormflo og havnivå.

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

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

Oppvarming
Det er varmekabler i gulvet på bad i kjeller. Det er koblet til ildsted på loftet og det er en peis i kjellerstuen.

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.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG
Det er to piper i bygget. Pipen mot øst er av lettklinkerblokker og er ikke i bruk. Pipen mot vest er av mur-/ teglstein og her er det koblet til ildsted på loftet og det er en peis i kjellerstuen. På begge pipene er det sotluke i kjeller. Pipen mot vest har feieluke på kaldtloftet. Ålesund brannvesen gjør oppmerksom på at de kun har registrert 1 pipeløp og 1 ildsted i sitt system.

Sist utførte feiing ble gjennomført av eier den 08.06.2021. Da ble det registrert lite sot. Neste planlagte feiing var 08.06.2025, men det er ikke mottatt opplysninger om at denne ble gjennomført. Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET
Linja gjennomførte el-kontroll den 26.06.2026, hvor det ble avdekket 12 avvik. Eier ble pålagt å rette påviste avvik snarest og senest innen 20.11.2026.

AVVIK:
1. Bad 1. etasje: Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19. Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra en stikkontakt til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.
2. Trappegang mot kjeller: Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22. Det var en kabel som ikke var forskriftsmessig avsluttet. Feilen medfører økt brann- og berøringsfare.
3. Bod kjeller: Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19. Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra stikkontakter til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.
4. Bod: Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19. Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra en stikkontakt til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.
5. Bad kjeller: Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19. Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra en stikkontakt til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.
6. Sikringsskap kjeller: Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20. Det var huller i sikringsskapet. Kapslingsgraden og skapets brannsikkerhetsmessige egenskaper er svekket.
7. Sikringsskap kjeller: Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32. Det manglet kursfortegnelse for installasjonen.
8. Sikringsskap kjeller: Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32. Det var mangelfull merking av sikringer.
9. Jording: Jordelektroden manglet. Jf. fel § 19. Det kunne ikke lokaliseres egen jordelektrode og utjevningsforbindelser for det elektriske anlegget. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.
10. Generelt: Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13. Eier kunne ikke fremlegge samsvarserklæring, rapport etter sluttkontroll og annen relevant teknisk dokumentasjon for installasjonen som er av nyere dato. Dette gjelder blant annet installasjonen som er utført på 2 rom 2 etg,gang kjeller bad kjeller, rom kjeller der v.vtank står og rom kjeller forbindelse med oppussing.
11. Generelt: Rom med ny installasjon manglet strømstyrt jordfeilvern med utløsestrøm høyst 30 mA. Jf. fel § 21. Det mangler jordfeilbryter på ny installasjon 2 etg og kjeller. Feil kan medføre økt brann og berøringsfare
12. Kjeller: Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for varmekabelanlegg. Jf. fel § 13. Dok. av varmekabler i kjeller mangler.

Kommentar: ANBEFALING Vi vil anbefale at sikringsskapet oppgraderes til dagens standard med automatsikringer med jordfeilbryterfunksjon (kombiautomater) og nytt overbelstningsvern. Dette vil bedre sikkerheten mot brann og berøringsfare (støt) betydelig.

Alle avvikene er åpen og kjøper overtar ansvar for utbedring av overnevnte avvik.

Kopi av dokumentasjon følger vedlagt i salgsoppagven.

Parkeringsforhold
Det tilhører en garasje til eiendommen.

Garasjen har støpt betongfundament og noe mur. Gulvet har dels betong og dels gruset gulv, vegger er av trevirke som er platekledd med eternittplater. Det er en manuell garasjeport i fremkant av garasjen.

Mulighet for parkering på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Barnehage/Skole/Fritid
BARNEHAGER
Brisk barnehage - 3 min gange
Preg barnehager Ålesund - 11 min gange
Høgvoll barnehage - 15 min gange

SKOLER
Åse skole (Barneskole) - 10 min gange
Lerstad barneskole (Barneskole) - 23 min gange
Spjelkavik barneskole (Barneskole) - 6 min kjøring
Spjelkavik ungdomsskole (Ungdomsskole) - 23 min gange
Borgund vidaregåande skole (Videregående skole) - 21 min gange
Spjelkavik videregående skole (Videregående skole) - 21 min gange

SPORT OG TENING
Herd Idrettspark - 5 min gange
Moa grusbane - 5 min gange
Family Sports Club Moa - 8 min gange
EasyFit Ålesund - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
SKOLEKRETS 7-Åse

Adgang til utleie
Eneboligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.
Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

ENEBOLIG
Etter det Ålesund kommune opplyser så foreligger det verken byggemeldte tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til eneboligen fra byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Eneboligen har imidlertid vært i bruk siden 1923, samt registrert i matrikkelen som "tatt i bruk". Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

TILBYGG 1970
Det ble søkt om byggetillatelse den 11.02.1970 for utvidelse av eneboligen mot nord. Tillatelsen gjelder et planlagt tilbygg nord for kjøkkenet, som ikke er oppført.

TILBYGG 1981
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til boligbygg datert 09.10.1986. Tilbygget omfatter, basert på dagens bruk og innredning, arealene hvor TV-stue, entré, gang, vindfang, bad og vaskerom i første etasje. Videre omfatter tilbygget de tre østlige soverommene, gang og WC i loftsetasjen, samt stue, gang, grovkjøkken og boder på østsiden av underetasjen.

Ferdigattest fra 1986 og byggegodkjente tegninger fra 1981 følger vedlagt salgsoppgaven. Kopi av søknad om byggetillatelse, byggetillatelse og tilhørende vedtak kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - ENEBOLIG
Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger fra boligens opprinnelige byggeår. Det foreligger imidlertid byggegodkjente tegninger for tilbygget fra 1981, men det er registrert avvik fra disse.

Tegningene viser godkjent fasade og planløsning for tilbygget, samt gir en indikasjon på hvordan den opprinnelige boligen kan ha vært utformet. Ved lovlighetsvurderingen er tegningene fra 1981 lagt til grunn for vurderingen av både tilbygget og den opprinnelige boligen. Det tas forbehold om at den opprinnelige boligen kan ha vært godkjent med en annen planløsning og rombenevnelse enn det som fremgår av tegningene for tilbygget.

FASADE
Sørfasaden:
- Det er inntegnet en veranda foran spisestuen, som ikke fremkommer i dag.
- Det er etablert vinduer på soverommene mot sørøst i loftsetasjen som ikke fremgår av tegningene.
- Det er etablert en pipe over tak mot øst som ikke fremgår av tegningene.

Vestfasaden:
- Det er satt inn et nytt vindu på kjøkkenet som ikke fremgår av tegningene.
- Det er etablert nye vinduer på soverommene mot sørvest og nordvest i loftsetasjen. Disse fremgår ikke av tegningene.

Østfasaden:
- Det var opprinnelig inntegnet to vinduer i området der utgangen til verandaen er etablert i dag. Disse vinduene er fjernet, og det ene er erstattet med en dør.
- Det er satt inn et vindu i kryploftet som ikke fremgår av tegningene.
- Det var inntegnet en balkong i loftsetasjen som ikke er oppført. Arealet er i stedet innlemmet i boligens innvendige areal ved at veggen i loftsetasjen er trukket ut til området der balkongen opprinnelig var planlagt.
- Det er bygd en veranda som ikke fremgår av tegningene.

Nordfasaden:
- Det var opprinnelig inntegnet et større ark på fasaden, men dette ble ikke oppført i forbindelse med tilbygget i 1981.
- I området der arket var inntegnet, er det i dag etablert et takvindu på soverommet mot nordøst og et takvindu på badet. Ingen av disse fremgår av tegningene.
- En pipe som var inntegnet på de opprinnelige tegningene, er fjernet.

INNVENDIG
Underetasje:
- På mottatte tegninger er kun tilbygget inntegnet, mens den opprinnelige delen av boligen er vist som uinnredet. Underetasjen består i dag av bad, bod, gang, stue og soverom.

1. etasje:
- Badet er opprinnelig godkjent som WC, men benyttes i dag som bad. Rommet er også utvidet ved at inngangspartiet er innlemmet i arealet. Endringen er ikke omsøkt/godkjent.
- Rommet som i dag er innredet som vaskerom, er opprinnelig godkjent som garderobe. Bruksendringen fra garderobe til vaskerom er ikke omsøkt/godkjent.
- Entréen med utgang til veranda er opprinnelig inntegnet som vaskerom.
- Det er fjernet en vegg mellom gang og opprinnelig hall, samt en vegg mellom stuen ved karnappet og TV-stuen. Videre er vedovnen i TV-stuen fjernet.

Loftsetasje:
- På mottatte tegninger er kun tilbygget inntegnet, mens den opprinnelige delen av boligen er vist uten rombenevnelser. Den opprinnelige delen av loftsetasjen består i dag av gang, to soverom og tørkerom.
- Badet er opprinnelig inntegnet som hall og soverom. Vegger er senere fjernet og nye vegger er etablert i forbindelse med innredningen av badet. Endringen fra hall og soverom til bad er ikke omsøkt/godkjent.
- Det minste soverommet mot sør er opprinnelig inntegnet som bad og soverom, med en vegg mellom rommene.
- De to soverommene mot øst er opprinnelig inntegnet som henholdsvis soverom og balkong. På tegningene er det vist en balkong som utgjør omtrent halve arealet av hvert av de to rommene. Balkongarealene er innlemmet i boligarealet og benyttes som en del av soverommene. Innlemmingen av balkongarealene innebærer en bruksendring og en fasademessig endring. Tiltaket er ikke omsøkt/godkjent.

Det er utført flere fasademessige og innvendige endringer i boligen sammenlignet med godkjente tegninger. Meglerforetaket anbefaler interessenter å gjennomgå tegningene som er vedlagt salgsoppgaven grundig, for å gjøre seg kjent med avvikene mellom godkjente tegninger og dagens utførelse.

GARASJE
Det foreligger vedtak for garasjen datert 1963. Av vedtaket fremgår det at søknaden opplyste at garasjen skulle oppføres i ildfaste materialer, mens tegningene viser en garasje i tre. Dette ble imidlertid ansett som likeverdig, forutsatt at garasjen ble oppført i samsvar med gjeldende forskrifter. Det fremgår videre at det ikke forelå merknader til søknaden, og at det forelå en erklæring som tillot plassering av garasjen en meter fra nabogrensen. Bygningsrådet godkjente den omsøkte garasjen på vilkår av at den ble oppført i samsvar med bygningsloven og byggeforskriftene. Garasjen skulle plasseres etter bygningseierens anvisning. Det foreligger ingen ferdigattest for garasjen.

Det gjøres oppmerksom på at i tinglyst erklæring datert 06.10.1962, blir følgende beskrevet vedr. garasjens plassering: Eier av gnr. 50 bnr. 61 gir eier av bnr. 50 bnr. 342 rett til å føre opp garasje i 3m. avstand fra sin eiendoms sydgrense.

Kopi av vedtak fra 1963 og byggegodkjente tegninger fra 1963 følger vedlagt i prospektet.

LOVLIGHET - GARASJE
Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasjen, men det er avvik fra disse.
- Garasjen er opprinnelig godkjent uten vindu mot sør, men har i dag et vindu i denne fasaden. Endringen fremgår ikke av de godkjente tegningene og er ikke omsøkt eller godkjent.

UTHUS
Etter det Ålesund kommune opplyser så foreligger det verken byggemeldte tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til uthuset fra byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Uthuset har imidlertid vært i bruk siden ca. 1923. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

LOVLIGHET - UTHUS
Det foreligger ingen tegninger for uthuset.

VIKTIG INFORMASJON
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.

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

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

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

For alle vedlikeholdsarbeider som omfatter utskifting, utbedring eller ny-montasje som omhandler våtrom skal eier kunne dokumentere at arbeidene er fagmessig utført av firma med nødvendig godkjenning/kompetanse. Bygningsmessige og søknadspliktige arbeider skal utføres i henhold til plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter i forhold til ansvarsrett og dokumentert kompetanse.

Dette må det søkes om:
- Vesentlig endring eller fornying av fuktsperre.
- Installering, endring eller reparasjon av skjulte rør.
- Ettermontering og utskifting av sluk i bygningsdel som skille mot annen bruksenhet eller branncelle.
- Hulltaking eller gjennomføring av vann- og avløpsledninger i våtsoner i våtrommet.
- Bygging av bad i rom som er godkjent som tilleggsdel (eksempel bod) krever bruksendring.
- Endringer i bærende vegg eller konstruksjon.

For spørsmål knyttet til søknadsplikt, ta kontakt med Ålesund kommune.

Verneklasse/SEFRAK

I henhold til DOK-analyserapport og kulturminnesøk er både eneboligen og uthuset registrert som kulturminne, men er ikke formelt vernet.

I tidligere henvendelser til kommunen om kulturminne uten vern, har kommunen svart følgende: Selv om et kulturminne ikke har noe formelt vern, kan det ha kulturhistorisk interesse. Ved søknad om riving av kulturminner, sendes søknaden på høring til blant annet Fylkeskommunen. Videre har kommunen adgang til å avslå søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak, jf. Plan- og bygningsloven § 31-5. Det er derfor vanskelig å svare på bygninger kan rives, og om der eventuelt vil bli stilt noen vilkår for dette.

Radonmåling

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold

LOFT
Gang, bad, tørkerom og 5 soverom. Balkong på ca. 3 m².

HOVEDETASJEN
Kjøkken, stue, entré, vaskerom, bad, matbod og 3 ganger. veranda på ca. 18 m².

KJELLER
Grovkjøkken, soverom, bad, vaskerom, 2 ganger, 2 boder og 2 stuer

BOD
Bod med to tilbygg som også fungerer som bod, med et samlet areal på ca. 17 m².

GARASJE
Garasje på ca. 18 m².

LOVLIGHET
Boligen er innredet med 6 soverom, men det er uavklart om disse er godkjent etter flere innvendige endringer gjort siden byggets opprinnelse. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

INFORMASJON
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Ole Andreas Ottestad Gaupseth.

Standard

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: parkett, laminat, teppe, betong og belegg.
Vegger: tapet.
Himling: malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

KJØKKEN HOVEDETASJE
Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder og antas å være skiftet på 1980-tallet. Det er også en eldre del der vasken er plassert. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate i laminat, belysning under overskap, vask, komfyr og kjøleskap.

GROVKJØKKEN KJELLER
Grovkjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og naturlig avtrekk.

BAD PÅ LOFT
Badet er fra før 1997 og har belegg på gulv, tapet på vegger og tapet i himling/ innvendig tak. Det er observert utett tapet i våtsonen.

BAD I HOVEDETASJEN
Badet er fra før 1997 og har flislagt oppkant inn til sluken. Det er store sprekker i fuger i dusjsonen. Bad i hovedetasjen er fra da tilbygget ble bygget og er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/- konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken.

BAD I KJELLER
Badet i kjeller ble rehabilitert i 2021. Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har panel. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger. Ventilasjonen er med elektrisk styrt vifte, med tilluft gjennom åpninger ved dør og eventuelle andre åpninger. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017.

VASKEROM I HOVEDETASJEN
Vaskerommet i hovedetasjen er fra da tilbygget ble bygget og er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/- konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en
lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Det er utett tettesjikt i våtsonen. Vaskerommet har flis på gulv, tapet på vegger og tapet i himling/ innvendig tak.

VASKEROM I KJELLER
Vaskerommet er fra 2017. Veggene har panel/tømmer, og himlingen er av annet materiale. Gulvet har vinylbelegg. Vaskerommet er utstyrt med vaskekum og varmtvannsbereder. Ventilasjonen er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er også glødde kobberrør med plasthylse.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmtvannstank: Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank fra Høiax, plassert i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med patronsikringer og måler i andre etasje.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukker og brannvarslere.

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
Ingen hvitevarer medfølger i handelen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 296 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 331 m²
TBA: 21 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 104 m² Grovkjøkken, soverom, bad, vaskerom, 2 ganger, 2 boder og 2 stuer
1. etasje
BRA-i: 110 m² Kjøkken, stue, entré, vaskerom, bad, matbod og 3 ganger

2. etasje
BRA-i: 82 m² Gang, bad, tørkerom og 5 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
18 m² Sørøstvendt veranda på ca. 18 m².

2. etasje
3 m² Sørvendt balkong på ca. 3 m².

UTHUS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Uthus med 3 boder.

GARASJE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 18 m² Garasje

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
ENEBOLIG
Det er foretatt stikkmål av romhøyden:
- Romhøyden i kjeller er målt til ca. 2,27 m. I denne etasjen er det varierende takhøyde og det er målt 2,07 m på det laveste.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,59 m.
- Romhøyden på loftet er målt til ca. 2,39 m. Her er det skråhimling, så deler av romhøyden er lavere.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er mottatt tegninger fra tilbygg mot nord, datert 19.02.1970, tilbygg mot øst, datert 26.05.1981. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.
Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Det foreligger ikke rominndeling av kjellerplan på originaldelen. Enkelt av rominndeling stemmer ikke med dagens bruk.
Utvendig en det registrert flere fasade endringer, blant annet etablering av veranda mot øst, fjerning av veranda mot sørvest, takopplettet mot nord samsvarer ikke med tegningene.
Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreliggger ferdigattest datert 26.05.1981 til tilbygget.
- Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår.
- Det foreligger ikke ferdigattest. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at boligen er ulovlig å bo i.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.
Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket

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

Økonomi

Prisantydning
Kr. 5 300 000,-

Verditakst
Kr 5 300 000,-

Kommunale avgifter
Kr 11 363,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer: Feie- og tilsynsgebyr, renovasjon 140 L, vanngebyr og avløpsgebyr.

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

Til informasjon så kan man på kommunens hjemmeside logge seg inn på "Min Eiendom" å endre fakturahyppighet til eksempelvis månedlig fakturering dersom det er ønskelig.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Eiendomsskatt
Kr 6 602,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir normalt fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 179 088,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 4 716 352,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

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

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

Omkostninger

kr. 5 300 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 132 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 151 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 451 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

Servitutter/Rettigheter

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

HEFTELSER
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:
1962/304381-1/58 11.10.1962 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dvs. Eier av gnr. 50 bnr. 61 gir eier av bnr. 50 bnr. 342 rett til å føre opp garasje i 3m. avstand fra sin eiendoms sydgrense.

GRUNNDATA
1925/900001-1/58 07.01.1925 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 24

2020/113973-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 50 BNR: 61

2024/891167-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 50 BNR: 61

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato
21.10.2026

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
41419895

Diverse opplysninger

Diverse
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert

22.10.2026

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

Megler
Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

Ansvarlig megler
Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon
Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om

forsikringen og eventuelle videre valg.

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Åsegardsvegen 5

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Dokumenter EL-tilsyn
- Samsvarserklæringer
- Ferdigattest tilbygg enebolig 1986
- Byggegodkjente tegninger tilbygg enebolig 1981
- Vedtak garasje 1963
- Tinglyst erklæring
- Byggegodkjente tegninger garasje 1963
- Situasjonskart
- 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
Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 61

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20300-1493 **Referansenummer:** SH3042

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@artikon.no
415 93 133

Medansvarlig

Steffen Terkelsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Følgende er en kort beskrivelse av eiendommen og salgsobjektet. Vi oppfordrer til å lese hele rapporten.

Objektet er en større enebolig som går over 3 etasjer, med kjeller, hovedetasje og loft. Bygget er oppført i 1923 og bygget til mot øst i 1983. Det er også en garasje og en frittstående bod på eiendommen. Det er skiftet noen vinduer og dører i senere tid. Siden 2019 er det foretatt noe oppussing og rehabilitering. Det er opplyst om at deler av taket er skiftet, bunnledningen er skiftet, bad og vaskerom i kjeller er rehabilitert med rør i rør-system og det er pusset opp enkelte rom på loftet. De fleste rom og overflater er av eldre dato og det må påregnes en oppgradering. Det er observert fukt i rom under terreng og i tilfarergulv, hvor dette er. Enkelte rom og overflater er av eldre dato og det er observert tegn som tilsier at det er behov for utbedringer og vedlikehold ute og inne. For mer beskrivelse og øvrige avvik, vises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skiferstein og delvis med membranfolie/takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser at nordsiden ble oppgradert i 2021, og at det da ble etablert ekstra lufting på de delene av taket som har membranfolie/takpapp. Sørsiden ble oppgradert i 2024. Takkonstruksjonen er plassbygd med kaldt loft. Takkonstruksjonen er tilgjengelig for besiktigelse, og det er gulv over hele kaldtloftet. Takrenner, nedløp og beslag er av stål og er skiftet i senere tid.

Veggene er oppført i trekonstruksjon med liggende kledning. Boligen har vinduer fra byggeåret, 1980-tallet, 2022 og 2023. De fleste vinduene fra 1980-tallet og 2022 sitter i hovedetasjen og på loftet. Disse er av malt tre med tolags glass. Vinduene fra byggeåret har koblede rammer. Det er også takvinduer fra 2021 og 2024. Ytterdøren er av teak. Terrassedøren i hovedetasjen ble skiftet i 2022. Det er i tillegg en nyere ytterdør fra kjelleren. På loftet er det en eldre terrassedør med utgang til balkong.

Boligen har en veranda i plan med hovedetasjen og en balkong i plan med loftsetasjen. Verandaen har støpt dekke med sveiset membranpapp og terrassebord som øverste sjikt. Rekkverket er av tre. Rekvirent opplyser at tettesjikt, terrassebord og rekkverk ble oppgradert i 2022. Balkongen fra loftsetasjen er bygget i tre og tekket med blekk. Rekkverket er av tre.

INNVENDIG Gå til side

Deler av overflatene er pusset opp i senere tid. Dette gjelder enkelte rom på loftet og i kjelleren. Øvrige deler av hovedetasjen og loftet antas å være pusset opp på 1980-tallet. I kjelleren er det overflater av eldre dato. Gulvene har parkett, laminat, belegg, fliser og teppe. Veggene har malte overflater, tapet og panel. Himlingene har himlingsplater, panel og malte flater. Innvendige dører er av typen fyllingsdører og glatte dører, i tillegg til en dør med glassfelt. Dørene er av ulik alder, og de nyeste er dørene til badet og vaskerommet i kjelleren.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Mellom etasjene er det tretrapper med tette opptrinn. Det er støpt plate mot grunnen, delvis med tilfarergulv. Veggene mot terreng er av betong. Enkelte rom har påforing, mens enkelte vegger har synlig betong.

Det er to piper i boligen. Pipen mot øst er oppført i lettklinkerblokker og er ikke i bruk. Pipen mot vest er oppført i mur -/teglstein, og her er det tilkoblet et ildsted på loftet og en peis i kjellerstuen. Begge pipene har sotluke i kjelleren. Pipen mot vest har i tillegg feieluke på kaldtloftet.

VÅTROM Gå til side

Badet på loftet er av eldre dato og er gitt TG3 på grunn av alder. Det er observert utett tapet i våtsonen. Våtrommet har belegg på gulvet, tapet på veggene og tapet i himlingen.

Vaskerommet i hovedetasjen er fra da tilbygget ble oppført, og er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Det etablerte tettesjiktet vil trolig ikke kunne håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også avhenge av bruken. Tettesjiktet i våtsonen er utett. Vaskerommet har fliser på gulvet, tapet på veggene og tapet i himlingen.

Badet i hovedetasjen er fra da tilbygget ble oppført, og er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Det etablerte tettesjiktet vil trolig ikke kunne håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også avhenge av bruken. Det er flislagt oppkant inn mot sluket. Det er store sprekker i fugene i dusjsonen.

Badet i kjelleren ble rehabilitert i 2021. Veggene er malt, og himlingen har panel. Gulvet har belegg med varmekabler. Rommet er innredet med dusjvegger, baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Vaskerommet i kjelleren ble rehabilitert i 2021. Veggene har malt tapet og malt betong. Takbjelkene er synlige i himlingen. Gulvet har belegg. Rommet er innredet med utslagsvask/stålkum, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og hylleinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i kjelleren er av eldre dato og har underskap, benkeplate av laminat og vask. I tillegg er det en frittstående vask som ikke er en del av innredningen.

Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen er av ukjent alder, men antas å være skiftet på 1980-tallet. En eldre del av innredningen, der vasken er plassert, er beholdt. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskapene, vask, komfyr og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det rørtekniske anlegget består av «rør i rør»-system fra 2022, i tillegg til noe opplegg av kobber. Vannfordelerskapet er besiktiget og er plassert på vaskerommet i kjelleren. Stoppekranen ble skiftet i 2022. Det er opplyst at avløpsrør og bunnledning er skiftet i senere tid. Varmtvannsberederen er av nyere dato, har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Sikringsskapet har skrusikringer og er plassert i et kott på loftet.

Boligen har røykvarslere i hovedetasjen og på loftet.
Brannslukningsapparat er plassert på loftet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke avklart hvordan grunnforholdene og fundamentet er bygget opp, men grunnen består trolig av leirholdige masser, komprimert med pukk og fyllmasse. Grunnmuren er av betong. Fundamenttypen er ikke kjent. Det er synlige tiltak som tyder på at boligen er drenert, og det er observert oppstikk for tilkobling av taknedløp samt knotteplast.

Det er forstøtningsmurer av betong.

Tomten er tilnærmet flat.

Det er ikke kjent hvilken type vann- og avløpsrør som ligger utenfor boligen. Ut fra alder og observasjoner av støpejernsrør er det grunn til å anta at avløpsrørene er av støpejern. Ut fra alder er vannrørene trolig av kobber eller jern. Rekvirent opplyser at hovedstoppekranen utenfor bygget ble skiftet i 2018.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	331 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	296 m²
Totalpris	5 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Det er mottatt tegninger fra tilbygg mot nord, datert 19.02.1970, tilbygg mot øst, datert 26.05.1981. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Det foreligger ikke rominndeling av kjellerplan på originaldelen. Enkelt av rominndeling stemmer ikke med dagens bruk.
Utvendig en det registrert flere fasade endringer, blant annet etablering av veranda mot øst, fjerning av veranda mot sørvest, takopplettet mot nord samsvarer ikke med tegningene.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger ferdigattest datert 26.05.1981 til tilbygget.
- Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår.

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

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

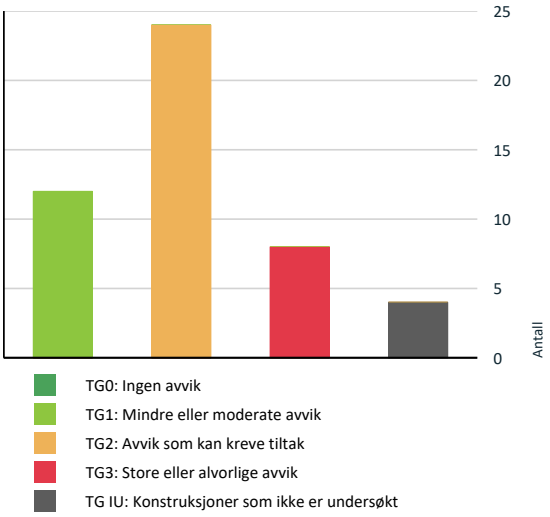
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

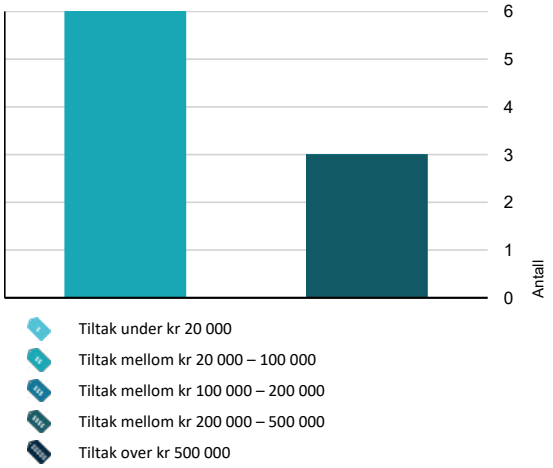
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

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

Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen.
I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

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

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

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Utvendige trapper
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger og himling
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører
- Dokumentasjon for våtrom
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Grovkjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Grovkjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Gå til side
- Rekkverket på balkong på loftet er for lavt i forhold til dagens krav.
  Rekkverket er målt til 80cm, mens dagens krav er minimum 100cm.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet foran enkelte ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det elektriske anlegget er av eldre dato og bør vurderes oppgradert for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet over tid.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1923

Kommentar
Byggeår er noe ukjent

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Det er en del slitasje, og boligen står fremfor en oppgradering. Enkelte rom og bygningsdeler er skiftet/ fornyet, men det må påregnes en del arbeid.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Det er tilbygg mot øst.
2019	Modernisering	Skiftet deler av taket
2021	Modernisering	I perioden 2021-2022 er det foretatt rehabilitering av vaskerom og bad i kjeller.
2022	Modernisering	I 2022-2023 er det pusset opp rom på loftet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Deler av takkonstruksjonen er ikke mulig å besikte da skråhimlingen er platekledd. Det kan være skader som ikke er mulig å besiktige uten fysiske inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Takkonstruksjonen er stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Loftsluken er utett.

Konsekvens/tiltak

- Det ble ikke målt noe fukt på befaring og skjoldene tyder på å være fra gammel lekkasje.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Innhent dokumentasjon om mulig.
- Loftsluken bør tettes for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader på loftet, samt for å unngå at støv og kald luft trenger inn i boligen.



Fuktskjolder på taktro.



Uisloerte luftekanaler på kaldloftet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverks- og tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer, trevinduer beslått med aluminium og takvinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:
• Vannbrettbeslaget er løst under ene vinduet i karnappelen.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• På matboden er det observert en vindusutsparing som er kledd igjen, og det er lagt inn isolasjon i utsparingen med plast foran. Løsningen vurderes som ikke-fagmessig utført.
• Det er registrert at koblet glass-vinduene er i dårlig stand, og at listene som holder glasset i kjellervinduet er i ferd med å gi etter.
• Det er registrert råteskade på omramming til vindu.

Konsekvens/tiltak
• Vannbrettbeslaget bør festes eller utbedres under det aktuelle vinduet for å hindre at fukt og vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre råteskader og redusert levetid på bygningsdelen.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Det anbefales at vindusutsparingen i matboden utbedres.
Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for kuldebroer, fuktskader og redusert isolasjonsevne, samt at skjulte feil kan oppstå over tid.
• Koblet glass-vinduene bør utbedres eller skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Lister i kjellervinduet må sikres eller byttes for å forhindre at glasset løsner, noe som kan føre til inntrenging av vann og økt risiko for skader på omkringliggende bygningsdeler.
• Råteskadet omramming til vindu bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet settes for utskifting av kjellervindu og råteskade på omramming.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Løst vannbrettbeslag.


Værslitte vinduer og omramming.


Det er råteskade til omramming av vinduet.


Vindu i kjeller må utbedres.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er av teak.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Terrassedør i hovedetasjen ble skiftet i 2022.
Det er også en nyere ytterdør ut fra kjelleren.
På loftet er det en eldre terrassedør som fører ut til en balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer for ytterdøren i kjelleren, med manglende tetting i underkant.
• Terrassedøren på loftet er vanskelig å åpne og lukke, er værslitt og det er kondens mellom glassene.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller skifte ut døren for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Terrassedøren på loftet.


Ytterdør til kjeller mangler tetting i underkant.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong på loftet og en veranda i hovedetasjen.
Balkongen ligger over et innredet boligrom, noe som anses som en risikokonstruksjon. Vær oppmerksom på dette.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på balkongen er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
• Rekkverket på balkongen har eternittplater som kan inneholde asbest, på innsiden med værslitt trekledning på utsiden.
• Det er saltutslag etter fuktgjennomtrening under verandaen.
• Rekkverket på balkong på loftet er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket er målt til 80cm, mens dagens krav er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
• Vær oppmerksom på eternittplatene som kan inneholde asbest da asbest utgjør en helserisiko ved håndtering. Værslitt trekledning bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktgjennomtrengningen og saltutslagene under verandaen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere fuktskader og forringelse av tilstøtende konstruksjoner.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Eldre tettesjikt og asbestplater på rekkverket.



Værslitt rekkverk.



Fuktgjennomtrenging under verandaen.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trappen mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett, laminat, teppe, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

• Det er påvist misfarging, sprukket flis, svelling løst gulvteppe og rester etter gammelt gulvteppe.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør utbedres eller skiftes. Konsekvensen av løse eller defekte overflater er økt risiko for ytterligere skader, redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Sprukket flis i vindfanget.


Løst gulvteppe.


Rester etter gulvteppe.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er tapetsert. Himling har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med defekte overflater.
Overflater rundt stuevinduene er skadet som følge av fukt.
• Det er registrert at himling buler ned på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Skadede og defekte overflater bør utbedres, og årsaken til fuktskader rundt stuevinduene må identifiseres og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid og verdi på bygningsdelen.
• Himlingen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre deformasjon eller skade. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen, samt mulig redusert sikkerhet og funksjon.

Skade omfanget er ukjent og kostnadsestimat settes for utbedring av synlig avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Skade på overflater.



Himlingen buler.



Skade på overflater.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er målt i to rom per etasje, og følgende avvik ble funnet:
Det er påvist store skjevheter i underetasjen med målte skjevheter på ca. +/- 40 mm over 2 meter.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er to piper i boligen: én mursteinspipe og én elementpipe.
Pipen mot øst er oppført i lettklinkerblokker og er ikke i bruk. Pipen mot vest er av mur-/teglstein, og her er det tilkoblet ildsted på loftet samt en peis i kjellerstuen. Begge pipene har sotluke i kjelleren. Pipen mot vest har i tillegg feieluke på kaldloftet.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Røykrøret i hovedetasjen er tettet med plastpose, noe som ikke er en forskriftsmessig løsning og kan medføre risiko ved bruk av ildsted. Det er også en oljetank tilrettelagt for plassering av ildsted.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet foran enkelte ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Røykrøret i hovedetasjen må tettes forskriftsmessig av fagperson. Bruk av plastpose er ikke tillatt og kan medføre brannfare eller lekkasje av røykgass til oppholdsrom, noe som utgjør en helserisiko.

Oljetankens tilrettelegging for ildsted bør vurderes av kvalifisert fagperson for å sikre at alle forskriftskrav er oppfylt og at det ikke oppstår fare for lekkasje eller brann.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedene i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Røykrør tettet med plastpose.



Sprekker i peis i kjellerstua.



Nærmere enn 300mm til brennbart material.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng eller ligger under terrenget. Ved hullboring er kun en liten del av konstruksjonen vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjonen som tilstøter terrenget, på et sted hvor det er størst sannsynlighet for fuktighet og hvor det er tilgang, typisk i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Det er støpt plate mot grunn og tilfarergulv. Vegg som ligger mot terreng er av betong, og enkelte rom har påforing, mens enkelte vegger har synlig betong. Hullboring er foretatt på boden i underetasjen som ligger omtrent midt på bygget. Bod som ligger ut mot hjørnet har betong på overflaten mot vegg. Det er også målt med piggelektrode i tilfarergulv.

Vurdering av avvik:
• Det er foretatt hullboring kjøkken, og det ble målt 17,6 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

• Det er målt høy fuktighet i påforet gulv. Det er registrert skader i himlingen langs gavlvegg etter vanninntrengning, samt saltutslag på kjellervegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i påforet gulv og kjellervegger, samt utbedre skader i himlingen etter vanninntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for sopp- og råteskader, forverring av eksisterende skader, samt redusert inneklima og bygningsmessig verdi.
Kostnadsestimatet settes for videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i gulvet.



Fuktskader i himling.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp med tette opptrinn. Det finnes også en trapp opp til loftet, men denne er ikke vurdert da den fører til rom som ikke er målbart.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis slitasje i inntrinnene.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Slitasje på terskel.



Slitasje på dørblad.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsinnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at skyvedørene er ødelagte.

Konsekvens/tiltak

• Skyvedørene bør repareres eller byttes ut.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Det er motfall mot sluk, utetthet rundt avløpet til toalettet, våtromstapeten er løs, og det er feil rørgjennomføring i gulvet.

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og skjult rørinstallasjon kan over tid begynne å lekke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.



Utettheter i våtsone.

LOFT > BAD

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen, men ikke bak bruksvannssonen. Dette sikrer ikke at det ikke er skader andre steder. Bak dusjen er det sikringsskap, og det er ikke foretatt måling der på grunn av fare for å treffe skjulte elektriske installasjoner.

Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at treverket inneholder mindre enn 6% fuktighet.

TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er motfall mot sluk, utettheter i våtsone, feil rørgjennomføringer i gulv, slitasje på vegg og fuktmerker i himling.

Brukstiden for membran er oppbrukt.

Det er ikke tilluft og kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen, men ikke bak bruksvannssonen. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 10,4 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Det er plassert vindu i våtsone, det er motfall mot sluk, slik at lekkasjevann ikke kan renne til sluk, det er spredte fliser, slitasje på innredning, feil rørgjennomføring i gulv, skjev vegg, og membranens brukstid er oppbrukt og det er fuktmerker i himling.

• Det er ikke tilluft til rommet, og ventilasjonen skjer kun via vindu. Dette gir utilstrekkelig ventilasjon etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skjev vegg i dusjsonen.



Oversiktsbilde av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen, men ikke bak bruksvannssonen. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 6,9 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og panel på innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.
Det er målt fall fra overkant belegg til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 30mm.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk.

KJELLER > BAD

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, men det er begrenset tilluft gjennom åpninger ved dør og eventuelle andre åpninger. vifta er fuktighet styrt og ikke funksjon testet på grunn av det.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilstrekkelig tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft).

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Spalten under dørbaldet bør økes for å få tilstrekkelig tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen, men ikke bak bruksvannssonen. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 9,6 vektprosent fuktighet i trevirk, mens det ble målt 20 vektprosent fuktighet i inspeksjonsluke mot terreng. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Vurdering av avvik:

• Det ble målt fukt i inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmålingen i inspeksjonsluken, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å utbedre forholdet.
Vedvarende fukt kan føre til skader som råte, sopp og redusert levetid på konstruksjonen.
Denne fuktmålingen må ses mot drenering og rom under terreng.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Det ble registrert fukt mot terreng via inspeksjonsluke.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på veggene og himling av annet materiale.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Målt høydeforskjell på 15mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med vaskekum og varmtvannsbereder.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plasseringen, men den nærmeste tilgjengelige. Vaskerom og bad i kjelleretasjen ligger mot hverandre og det er benyttet samme hull for fuktmåling. Det ble målt 9,6 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.



Fuktmåling mot våtrom.

KJØKKEN

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder, men det antas at den ble skiftet på 1980-tallet. Det er også en eldre del hvor vasken er plassert. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, vask, komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredninge er av eldre dato og har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader bør utbedres.
- Det bør planlegges å utbedre eller skifte kjøkkeninnredningen på sikt, da slitasje kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for skader på innredningen.



Eldre kjøkkeninnredning.



Eldre kjøkkeninnredning.

KJELLER > GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

KJELLER > GROVKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.



Fordelerskap på vaskerom.

TG 2 Innvendige vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Det er glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på enkelte rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken fra Høiax og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med patron sikringer og måler i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det elektriske anlegget er av eldre dato og bør vurderes oppgradert for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for vurdering og eventuell oppgradering, for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for brann eller funksjonssvikt. Eldre anlegg kan ha begrenset kapasitet og manglende beskyttelse mot elektriske feil, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på bygningen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukker og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstype er ukjent, og type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler tilstrekkelig utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ukjent hvilke type vann- og avløpsrør som er utenfor boligen, men ut i fra alder og observasjoner om støpejernsrør er det grunn til å tro at avløpsrør er av støpejern. Ut i fra alder er det trolig vannrør av kobber eller jern.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

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

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Oljetank

Beskrivelse

Det er er opplegg for oljefyring i huset, ukjent om det er oljetank nedgravd.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

• Rekkverket på balkong på loftet er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket er målt til 80cm, mens dagens krav er minimum 100cm.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet foran enkelte ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det elektriske anlegget er av eldre dato og bør vurderes oppgradert for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet over tid.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedene i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for vurdering og eventuell oppgradering, for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for brann eller funksjonssvikt. Eldre anlegg kan ha begrenset kapasitet og manglende beskyttelse mot elektriske feil, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på bygningen.

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er begrenset vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er et frittstående bygg på eiendommen som er benyttet som bod. Bygget har to tilbygg som også fungerer som boder. Bygget har støpt grunnmur, vegger med liggende kledning som er innvendig platekledd og saltak som er tekket med stålplater. Tilbygget er tekket med membranpapp. Det er lagt frem strøm til bygget. Det er en del slitasje og det må påregnes tiltak.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er begrenset vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det tilhører en garasje til eiendommen. Garasjen har støpt betongfundament og noe mur. Gulvet har dels betong og dels gruset gulv, vegger er av trevirke som er platekledd med eternittplater. Taket er et pulttak som er tekket med stålplater. Det er en manuell garasjeport i fremkant av garasjen. Bygget fremstår som slitt. Det er observert hull i en eternittplate. Eternitt kan inneholde asbest som er helsefarlig ved håndtering.

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

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

296 m²/296 m²

Enebolig: Kryperom, 6 Gang, 6 Soverom, 3 Bad, Tørkerom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, Entré, 2 Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 5 650 000

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	**5 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 300 000**

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

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

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder. Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

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

Sammenlignbare salg

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breivikvegen 70 ,6018 ÅLESUND 170 m²	1960	3 sov		11-08-2026	5 900 000	**5 700 000**		5 700 000	**33 529**
2	Åsegjerdet 18C ,6017 ÅLESUND 239 m²	1988	4 sov		13-01-2025	7 990 000	**8 350 000**		8 350 000	**33 267**
3	Åsegardsvegen 47 ,6017 ÅLESUND 235 m²	1997	5 sov		05-04-2025	8 500 000	**8 600 000**		8 600 000	**32 090**
4	Åsemarka 15 ,6017 ÅLESUND 225 m²	1973	2 sov		05-06-2025	7 500 000	**7 200 000**		7 200 000	**26 667**
5	Åsetoppen 1A ,6017 ÅLESUND 250 m²	1962	4 sov		29-06-2026	6 500 000	**6 610 000**		6 610 000	**26 440**
6	Breivikvegen 46 ,6018 ÅLESUND 271 m²	1989	5 sov		06-05-2026	6 500 000	**6 500 000**		6 500 000	**23 985**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	6 920 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 700 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**100 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 850 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 650 000**

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

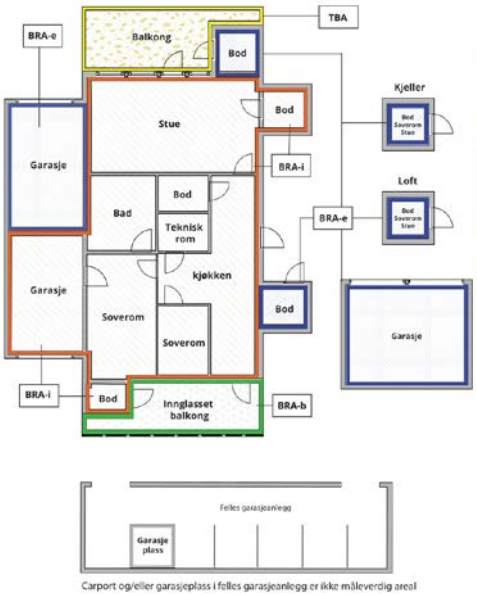
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kaldtloft						40	40
Loft	82			82	3	13	95
Hovedetasje	110			110	18		110
Kjeller	104			104			104
SUM	**296**				**21**	**53**	**349**
SUM BRA	**296**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kaldtloft	Kaldtloft		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, tørkerom, soverom 5		
Hovedetasje	Kjøkken, stue, gang, gang 2, entré, vaskerom, bad, gang 3, matbod		
Kjeller	Gang, gang 2, bod, stue, grovkjøkken, bod 2, soverom, stue 2, bad, vaskerom		

Kommentar

Det er foretatt stikkmål av romhøyden:
- Romhøyden i kjeller er målt til ca. 2,27 m. I denne etasjen er det varierende takhøyde og det er målt 2,07 m på det laveste.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,59 m.
- Romhøyden på loftet er målt til ca. 2,39 m. Her er det skråhimling, så deler av romhøyden er lavere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Det er mottatt tegninger fra tilbygg mot nord, datert 19.02.1970, tilbygg mot øst, datert 26.05.1981. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Det foreligger ikke rominndeling av kjellerplan på originaldelen. Enkelt av rominndeling stemmer ikke med dagens bruk. Utvendig en det registrert flere fasade endringer, blant annet etablering av veranda mot øst, fjerning av veranda mot sørvest, takopplettet mot nord samsvarer ikke med tegningene.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger ferdigattest datert 26.05.1981 til tilbygget.
- Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår.

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

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet tak, pusset opp rom på loftet og våtrommene i kjelleretasjen er rehabilitert.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Ole Andreas Ottestad Gaupseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	61		0	1537.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsegardsvegen 5

Hjemmelshaver

Bakke Inger Marie, Bakke Mette, Bakke Randi, Bakke Sverre Helge

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Åsemulen, ved Moa i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, idrettsanlegg og det er nærhet til Moa handelssentrum.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er avsatt til boligformål.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Det er ikke mottatt egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Gammel tilstandsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 61
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0181/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Randi Bakke	Mette Bakke

Gateadresse
Åsegardsvegen 5

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6018

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: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 32

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 41419895

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 2-0181/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Articon beskriver dette. 2 av 3 bad er utdatert og bør totalrenoveres. Bad i kjeller ble renovert for noen år siden. Dette er ok, men har noen ventilasjonsutfordringer.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrehabilitering av bad i kjeller.

Arbeid utført av: Caverion Norge AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg kjenner ikke detaljer av arbeidet. Eier Sverre Helge Bakke kan kontaktes for detaljer.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Blant annet - utskifting av vannledning og bunnledning.

Arbeid utført av: Svinø Entreprenør AS, Slamsug AS, Rør og Energiservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er eldre fuktsikring og drenering i husets kjeller. Det er gjort målinger av takstmann som viser forhøyet fuktnivå i kjelleren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av hustaket er skiftet pga fuktskader. Tilstandsrapporten omtaler andre utettheter i huset som blant annet vindu og veranda.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har blitt gjort elektrikerarbeid i kjeller (nytt bad og et kontor/oppholdsrom) + et soverom i 2. etasje. Ingen oljetank, sentralfyr, ventilasjon i huset.

Arbeid utført av: Webjørn Svendsen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 2-0181/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Linja, netteier, foretok en el-inspeksjon av el-anlegget 26.6.2026. Vedtak etter kontroll er datert 1.9.2026. Megler er gjort kjent med kontrollrapport.

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: se over knyttet til utettheter.

Arbeid utført av: se over knyttet til utettheter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se vedtak etter el-tilsyn av el anlegget foretatt av netteier Linja.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdigattest på den delen av huset som er fra ca 1923. Da var det ikke krav til det. Tilsynsrapporten omtaler dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0181/26

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0181/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Bakke	b2fb2e5c091021c1090ec28d9925f3e534b6de79	14.10.2026 09:33:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Bakke	2f98006180d1b4e6ead4fca143c0da21406bfa43	20.10.2026 08:18:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0181/26

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

Nabolagsprofil

Åsegardsvegen 5 - Nabolaget Åsemulen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Vindgårdskiftet	4 min
Totalt 17 ulike linjer	0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	25 min

Skoler

Åse skole (1-7 kl.)	10 min
276 elever, 15 klasser	0.9 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.)	23 min
222 elever, 14 klasser	1.9 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	6 min
548 elever, 26 klasser	2.3 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
489 elever, 19 klasser	2 km
Borgund vidaregåande skole	21 min
730 elever, 54 klasser	1.9 km
Spjelkavik videregående skole	21 min
492 elever	1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Moa	7 min
AMFI Moa - Nord	9 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

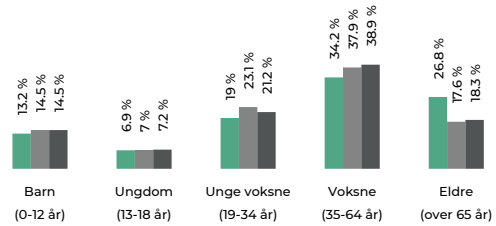
Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsemulen	929	469
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brisk barnehage (0-5 år)	3 min
42 barn	0.3 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år)	11 min
61 barn	1 km
Høgvoll barnehage (0-5 år)	15 min
96 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Obs Stormoa	6 min
PostNord	0.5 km
Eurospar Moa	10 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

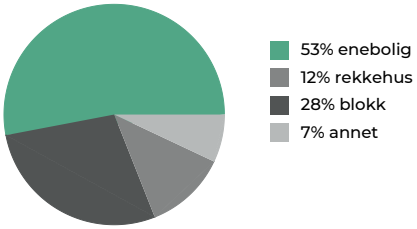
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Herd Idrettspark Fotball	5 min 0.5 km
Moa grusbane Fotball	5 min 0.5 km
Family Sports Club Moa	8 min
EasyFit Ålesund	10 min

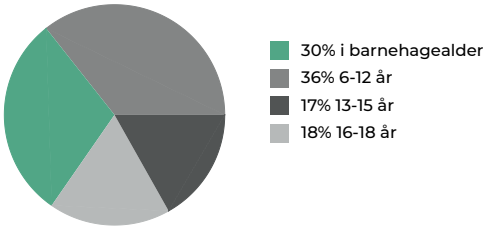
Boligmasse



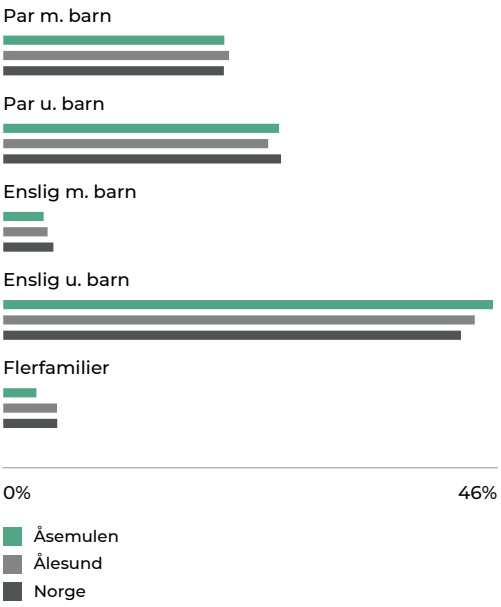
Varer/Tjenester

AMFI Moa	10 min
Vitusapotek Moa Nord	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



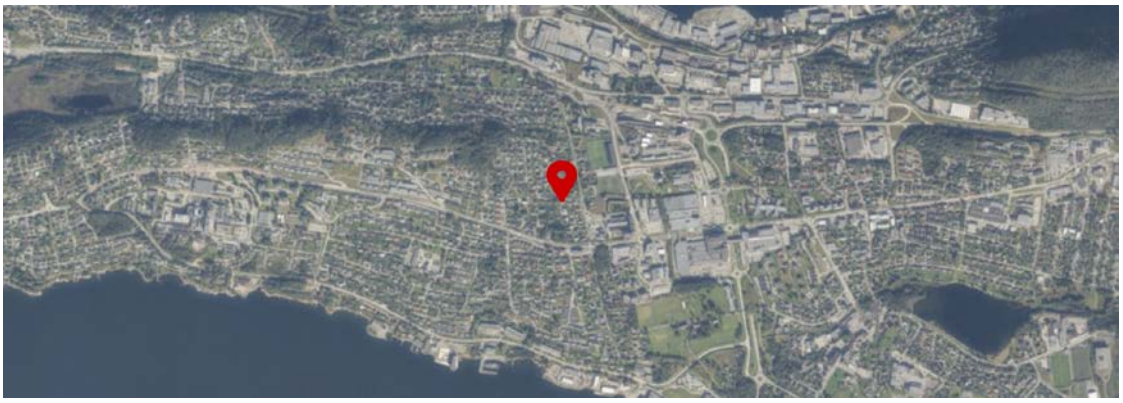
Familiesammensetning

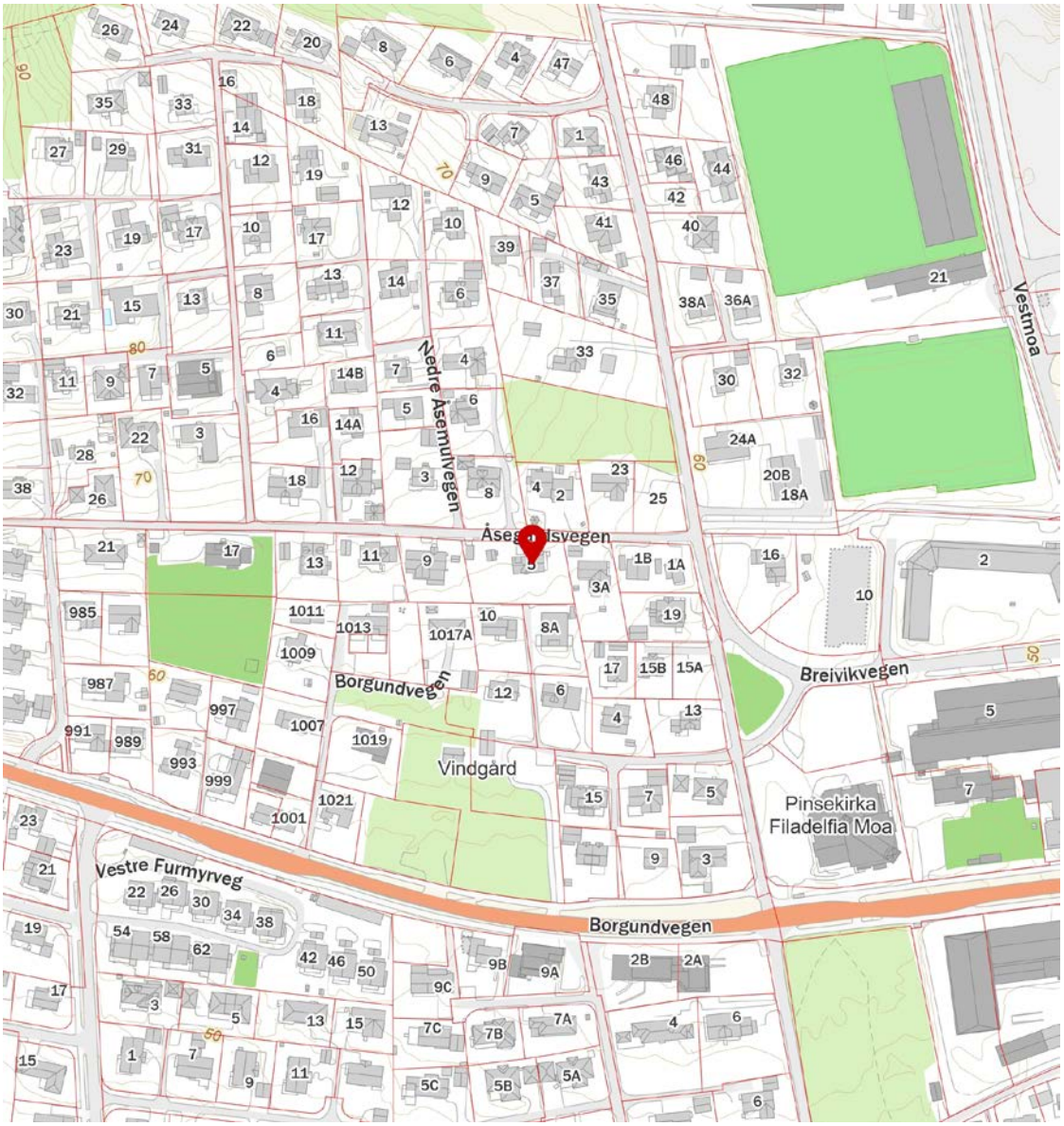


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	50.61.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Åsegardsvegen 5	Ant. leiligheter	1
Eier	Bakke Knut		

Rute

Rute	311
Bydel	Gamle Ålesund
Distikt	01
Tilsynsgruppe	Alle

Skorstein - ID 5364

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing	08.06.2021	Fyringsforbud	
Feies fra	Loft	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	48
Type	Tegl	Uttak av sot	Kjeller	Merknad		Neste feiing	08.06.2025
Varenr		Dimensjon	9"				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
09.01.2002	HR	Feid sot feier	M	
26.08.2003	HR	Feid sot eier	M	
04.08.2005	BEH	Feid sot feier	M	
24.10.2007	VN	Ingen hjemme	M	
04.03.2009	VN	Fyrer ikke	M	
12.12.2011	ØJ	Fyrer ikke	M	
15.01.2014	MB	Ingen hjemme	M	
17.07.2015	HR	Ingen hjemme	M	
19.04.2017	HR	Ingen hjemme	M	
20.03.2019	HR	Ingen hjemme	M	
29.04.2021	HR	Ringer for ny avtale	Ikke Aktuelt	
08.06.2021	HR	Feid sot eier	Lite sot	

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

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.

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. 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 slokkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én 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 slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater 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).

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aalby.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aalby.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

Linja
Postboks 4034 Moa, 6048 ÅLESUND

BAKKE RANDI
BESTUMVEIEN 65 B

0283 OSLO

Anleggs-/Bedriftsnr.
534300500-001
Saksnr.
322211
Målarnummer
5706567295583059
Pinkode
8167
Gnr/Bnr/Fnr/Snr
50 / 61 / 0 / 0

Inspektør
Terje Torset

Kontrolltype
PERIODISK

Anleggsadesse
Åsegardsvegen 5,
6018 ÅLESUND

Dato
01.09.2026

Tilstade v/kontroll
Inger Bakke

Dato kontrollert
26.06.2026

Vedtak

Vi viser til gjennomgang av deres elektriske anlegg i/ved: Åsegardsvegen 5, 6018 ÅLESUND den 26.06.2026.

Du har tidligere mottatt et forhåndsvarsel med oversikt over avvik/feil som ble avdekket under vår kontroll. Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen fristen på forhåndsvarselet, eller mottatt rettemelding fra registrert elektrovirksomhet.

Det er nå fattet vedtak i saken og avvik må rettes innen 20.11.2026. jf. El-tilsynslova § 6 og FEL § 9. DLE grunngir vedtaket med at kravene i El-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt.

Det ble under kontrollen avdekket følgende avvik:

AVVIK

Nr.	Sted	Beskrivelse	
1	Bad Første etasje	Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19 Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra en stikkontakt til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.	**Åpen**
2	Trappegang Mot kjeller	Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22 Det var en kabel som ikke var forskriftsmessig avsluttet. Feilen medfører økt brann- og berøringsfare.	**Åpen**

Postadresse
ELTILSYNET i Linja AS
Postboks 4034 Moa
6048 ÅLESUND

Besøksadresse
Høgvollvegen 15
6018 ÅLESUND

Internett
http://www.linja.no
dle@linja.no

Telefon
+4770050100

Foretaksregisteret
NO 912631532 MVA

3	Bod Kjeller	Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19 Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra stikkontakter til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.	**Åpen**
4	Bod	Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19 Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra en stikkontakt til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.	**Åpen**
5	Bad Kjeller	Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19 Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra en stikkontakt til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.	**Åpen**
6	Sikringsskap Kjeller	Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20 Det var huller i sikringsskapet. Kapslingsgraden og skapets brannsikkerhetsmessige egenskaper er svekket.	**Åpen**
7	Sikringsskap Kjeller	Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32 Det manglet kursfortegnelse for installasjonen.	**Åpen**
8	Sikringsskap Kjeller	Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32 Det var mangelfull merking av sikringer.	**Åpen**

Linja
Postboks 4034 Moa, 6048 ÅLESUND

Saksnr.
322211

9	Jording	Jordelektroden manglet. Jf. fel § 19 Det kunne ikke lokaliseres egen jordelektrode og utjevningsforbindelser for det elektriske anlegget. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.	**Åpen**
10	Generelt	Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13 Eier kunne ikke fremlegge samsvarserklæring, rapport etter sluttkontroll og annen relevant teknisk dokumentasjon for installasjonen som er av nyere dato. Dette gjelder blant annet installasjonen som er utført på 2 rom 2 etg,gang kjeller bad kjeller, rom kjeller der v.vtank står og rom kjeller forbindelse med oppussing.	**Åpen**
11	Generelt	Rom med ny installasjon manglet strømstyrt jordfeilvern med utløsestrøm høyst 30 mA. Jf. fel § 21. Det mangler jordfeilbryter på ny installasjon 2 etg og kjeller. Feil kan medføre økt brann og berøringsfare	**Åpen**
12	Kjeller	Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for varmekabelanlegg. Jf. fel § 13. Dok av varmekable i kjeller mangler	**Åpen**

KOMMENTAR

ANBEFALING Vi vil anbefale at sikringsskapet oppgraderes til dagens standard med automatsikringer med jordfeilbryterfunksjon (kombiautomater) og nytt overbelstningsvern. Dette vil bedre sikkerheten mot brann og berøringsfare (støt) betydelig.

Postadresse	Besøksadresse	Internett	Telefon	Foretaksregisteret
ELTILSYNET i Linja AS Postboks 4034 Moa 6048 ÅLESUND	Høgvollvegen 15 6018 ÅLESUND	http://www.linja.no dle@linja.no	+4770050100	NO 912631532 MVA

Saksnr.
322211

Du har rett til å:

- *Klage på vedtaket, jf. Forvaltningsloven §§28-36. Klagefrist er tre uker. Klageinstans er DSB, eventuell klage sendes til Eltilsynet i Linja AS.*
- *Gjøre deg kjent med sakens dokumenter, jf. Forvaltningsloven §§ 18-19.*

Når Eltilsynet i Linja AS mottar bekreftelse på utbedring, avsluttes saken.

Vi gjør oppmerksom på at kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll med målinger og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget, vi kan derfor ikke se vekk fra at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke har blitt avdekket.

Elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, drives, vedlikeholdes og kontrolleres slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. Eltilsynsloven §2. Eier og bruker av elektriske anlegg har ansvar for at anlegget til enhver tid er i forskriftmessig stand, FEL § 9.

Kontrollen vart utført av Elsikkerhet Vest AS på vegne av Det lokale Eltilsyn i Linja AS, i samsvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3, og forskrifter med hjemmel i denne loven. Vi viser videre til Forskrift om lavspenningsanlegg, §7.
Denne og eventuelt tidligere rapporter finner du også på DiSide på www.Linja.no.

Vi anbefaler at du selv gjennomfører en årlig egenkontroll av ditt elektriske anlegg, se hvordan på: www.elsikkerhetsdagen.no.

Du finner oppdatert elsikkerhetsinformasjon på www.Lsikker.no.

Med vennlig hilsen

Lasse Sunde
DLE Ingeniør
70050100
dle@linja.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

Webjørn Svendsen a.s

Ordre: 6542 **Eier av anlegget:** **Bruker av anlegget:** Sverre Bakke

Anleggsnavn: **Anleggsadresse:** **Postnr./Sted:** /

Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg
- ☐ Utvidelse
- ☑ Endring
- ☐ Annet:
- ☐ Inntak
- ☐ Fordeling
- ☐ Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing kjeller

Risikovurdering HMS: Arbeid uten spenning

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: Ingen spesiell risiko	Kommentar:

Sluttkontroll

Inntak

Nettype:

Inntakskabel type:

Forlegning: Antall faser tilkoblet:

Fasespenning: L1: L2: L3:

Overb.vern type: str.: A inst.:

str.: A inst.:

Fordeling

- ☐ Utjevningsforbindelser ☐ Kontrollert ☐ Merket
- ☐ PEN-ledere merket ☐ PE-ledere merket ☐ N-ledere merket
- ☑ Utstyr og vern merket
- ☑ Vern innstilt og kontrollert
- ☐ Kursfortegnelser oppsatt/rettet
- ☑ Systemspenning merket
- ☑ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
- ☑ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
- ☑ Kabelinnføringer og skap tettet
- ☑ Tilkoblinger kontrollert
- ☑ Rengjøringer skap/tavle
- ☑ Visuell kontroll utført
- ☑ IP-grad, berøringssikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
- ☑ Kabel og ledningsføringer kontrollert
- ☑ Funksjonsprøve utført
- ☐ Al-tilkoblinger innsatt med fett og børstet
- ☐ AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment

Ansvarlig montør:	Dato:	Sted:

Målinger

- ☑ Jordfeilbryter 30mA ☐ Måling utført mA:0.00 ☑ Testet ms: 0.00
- ☐ Jordfeilbryter 100/300 mA ☐ Måling utført mA:0.00 ☐ Testet ms: 0.00
- ☐ Jordelektrode ☐ Kontrollert ☐ Merket

Målt verdi for kontinuitet(Ohm): 0.00

- ☐ Ik min, målt verdi: B aut.: C aut.:
- ☐ Isolasjonsmotstand Måleverdi: 0.00

Intallasjon

- ☑ Kabler og ledn. avsl. forskriftmessig
- ☑ Kabellengder iht. beregninger/tabeller
- ☐ Polaritetskontroll utført
- ☑ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
- ☑ Vern innstilt og kontrollert (motorvern, følere, termostater etc.)
- ☑ Installasjonsanvisninger fulgt
- ☑ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
- ☑ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
- ☐ Branntetting i brannskiller foretatt
- ☑ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
- ☑ Skjult varme installert ☑ Installert i tak ☑ Installert i gulv
- ☐ Der er installert skjulte ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Generelt

- ☑ Relevante opplysninger gitt til kunde
- ☑ Materielliste ført
- ☐ Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet
- ☑ Opprydding og rengjøring utført
- ☑ EE-avfall håndtert forskriftsmessig
- ☑ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere
- ☐ Dører låst og nøkler levert

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriften kapittel V.

Planlegging og utførelse er iht forskrift/norm: ☑ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 samt gjeldende monteringsanvisninger

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon i henhold til § 12 er overlevert eier av anlegget.

Annet: Autorisert Elektroinstallatør: Webjørn Svendsen AS

ØS VARME

Webjørn Svendsen as
Reg. Elektroentreprenør

Samsvarserklæring

Rom: **bad kjeller**

Anleggseier: Sverre Bakke	**Elektroinstallatør:** Webjørn Svendsen as	**Org.nummer:** NO 916 479 549 MVA
Adresse: Åsegardsveien	**Adresse:** Reg. Elektroentreprenør 6008 ÅLESUND	**Telefon:**
		Kontaktperson:

Innendørs installasjon:

- [x] Betong
- [ ] ØS Lamiflex
- [ ] Lavtbyggende gulv
- [ ] Annet, spesifiser:
- [ ] Øs varmematte
- [ ] På brennbart underlag
- [ ] På ubrennbart underlag

Utendørs installasjon:

- [ ] Asfalt
- [ ] Belegningsstein/heller
- [ ] Betong
- [ ] Fartøy
- [ ] Frostsikring tak/takrenner
- [ ] Frostsikring rør
- [ ] Utvending
- [ ] Innvending

Styring/regulering

Termostat type: [x] m/gulvføler [ ] m/romføler [ ] m/begrensningsføler [ ] Annet:

Frostsikringsstyring type: Snøsmeltestyrings type:

Beskyttelsetiltak: Temperaturen i varmeområdene er begrenset til maks. 80°C ved:

- [x] Planlegging som eier er informert om
- [x] Bruk av styring/regulering
- [x] Monteringsanvisning fulgt
- [x] Jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm installert

Montasjedybde: Overdekning: 10-30mm

Hovedgruppe	Type kabel/matte	Effekt	Areal	c/c	W/m2	Spenning	Resistans min	Resistans max
Varmekabel	ØS 30-21 16W	700	4,39	10	159	230	72	83

Oppmålt isolasjon (>100M? ved min 1000V):

Før installasjon	*Før innstøping*	*Før tilkopling*
Resistans (ohm) 75	Resistans (ohm) 75	Resistans (ohm) 75
Isolasjonstest (Mohm) 999999	Isolasjonstest (Mohm) 999999	Isolasjonstest (Mohm) 999999

Planskissen skal vise både oppvarmet og varmefrie områder, leggingsmønster, koblingspunkt, skjøtens og gulvfølerens plassering. Er det installer mer enn en varmekabel, skal dette fremgå av skissen. Dokumenter gjerne med fotografier.

Plassering av varmeenhetene er vist med eget vedlegg: [ ] Skisse [x] Foto

- [x] Eier og/eller bruker er informert
- [x] Dokumentasjon er overlevert

Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.

Installatør

Varmesystemet er montert i henhold til ØS Varme Leggeansvisning/Monteringsansvisning, samt andre gjeldende forskrifter for produkter og eier og/eller bruker har fått opplysning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.

INSTALLATØRSIGNATUR	
Navn	Webjørn Svendsen
Dato	15.09-2022
Signatur	

(2) Rom/type: - bilde 1

VK og følerrør



(2) Rom/type: - bilde 2

VK og følerrør



ØS VARME

Webjørn Svendsen as
Reg. Elektroentreprenør

Samsvarserklæring
Rom: soverom

Anleggseier: Sverre Bakke	**Elektroinstallatør:** Webjørn Svendsen as	**Org.nummer:** NO 916 479 549 MVA
Adresse: Åsegardsveien	**Adresse:** Reg. Elektroentreprenør 6008 ÅLESUND	**Telefon:**
		Kontaktperson:

Innendørs installasjon:

- ☐ Betong
- ☑ ØS Lamiflex
- ☐ Lavtbyggende gulv
- ☐ Annet, spesifiser:
- ☐ Øs varmematte
- ☐ På brennbart underlag
- ☐ På ubrennbart underlag

Utendørs installasjon:

- ☐ Asfalt
- ☐ Belegningsstein/heller
- ☐ Betong
- ☐ Fartøy
- ☐ Frostsikring tak/takrenner
- ☐ Frostsikring rør
- ☐ Utvending
- ☐ Innvending

Styring/regulering

Termostat type: ☑ m/gulvføler ☐ m/romføler ☐ m/begrensningsføler ☐ Annet:

Frostsikringsstyring type: Snøsmeltestyrings type:

Beskyttelsetiltak: Temperaturen i varmeområdene er begrenset til maks. 80°C ved:

- ☑ Planlegging som eier er informert om
- ☑ Bruk av styring/regulering
- ☑ Monteringsanvisning fulgt
- ☑ Jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm installert

Montasjedybde: Overdekning: mm

Hovedgruppe	Type kabel/matte	Effekt	Areal	c/c	W/m2	Spenning	Resistans min	Resistans max
Varmekabel	ØS 30-21L 8W	450	7,83	13	57	230	112	129

Oppmålt isolasjon (>100M? ved min 1000V):

Før installasjon	*Før innstøping*	*Før tilkopling*
Resistans (ohm) 120	Resistans (ohm) 121	Resistans (ohm) 121
Isolasjonstest (Mohm) 999999	Isolasjonstest (Mohm) 999999	Isolasjonstest (Mohm) 999999

Planskissen skal vise både oppvarmet og varmefrie områder, leggingsmønster, koblingspunkt, skjøtens og gulvfølerens plassering. Er det installer mer enn en varmekabel, skal dette fremgå av skissen. Dokumenter gjerne med fotografier.

Plassering av varmeenhetene er vist med eget vedlegg: ☐ Skisse ☑ Foto

- ☑ Eier og/eller bruker er informert
- ☑ Dokumentasjon er overlevert

Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.

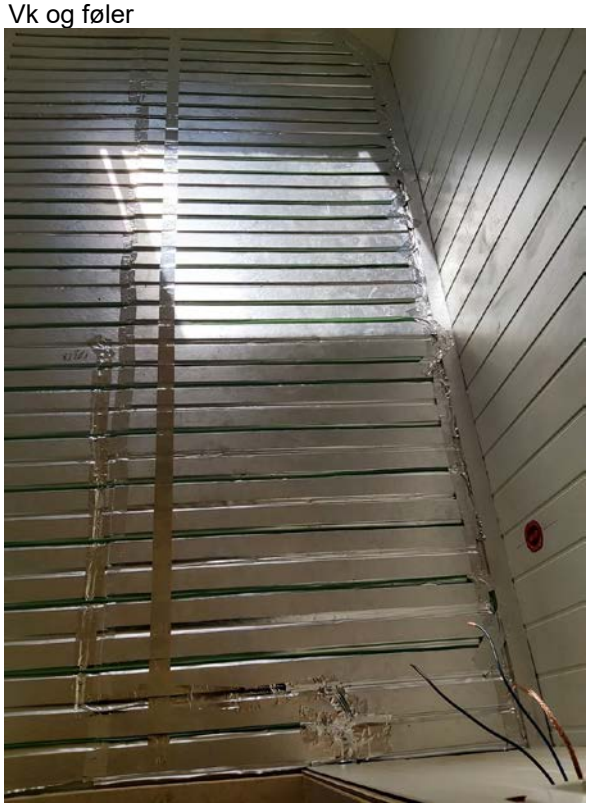
Installatør

Varmesystemet er montert i henhold til ØS Varme Leggeansvisning/Monteringsansvisning, samt andre gjeldende forskrifter for produkter og eier og/eller bruker har fått opplysning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.

INSTALLATØRSIGNATUR	
Navn	Webjørn Svendsen
Dato	15.09-2022
Signatur	

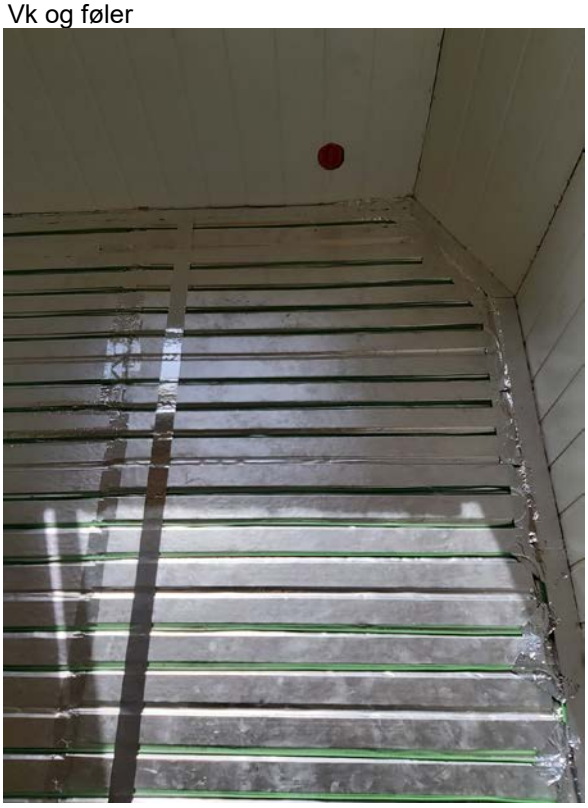
(2) Rom/type: - bilde 1

Vk og føler



(2) Rom/type: - bilde 2

Vk og føler



(2) Rom/type: - bilde 3

Vk og føler



(2) Rom/type: - bilde 4

Vk og føler



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6017 Åsestranda		50	61	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbygg	21.11.80	dato 26.5.81 sak 311/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Knut Bakke	6017 Åsestranda	40412

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	"

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Trunn, mur, betong: Knut Bakke Tømmer og snekkerarb.: Jan Skuseth	6017 Åsestranda Hessa, 6000 Ålesund	" 20252

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 9.10.86

bygningssjefen

Kjell Fjørtoft

Jan Hansen
avd.ing.

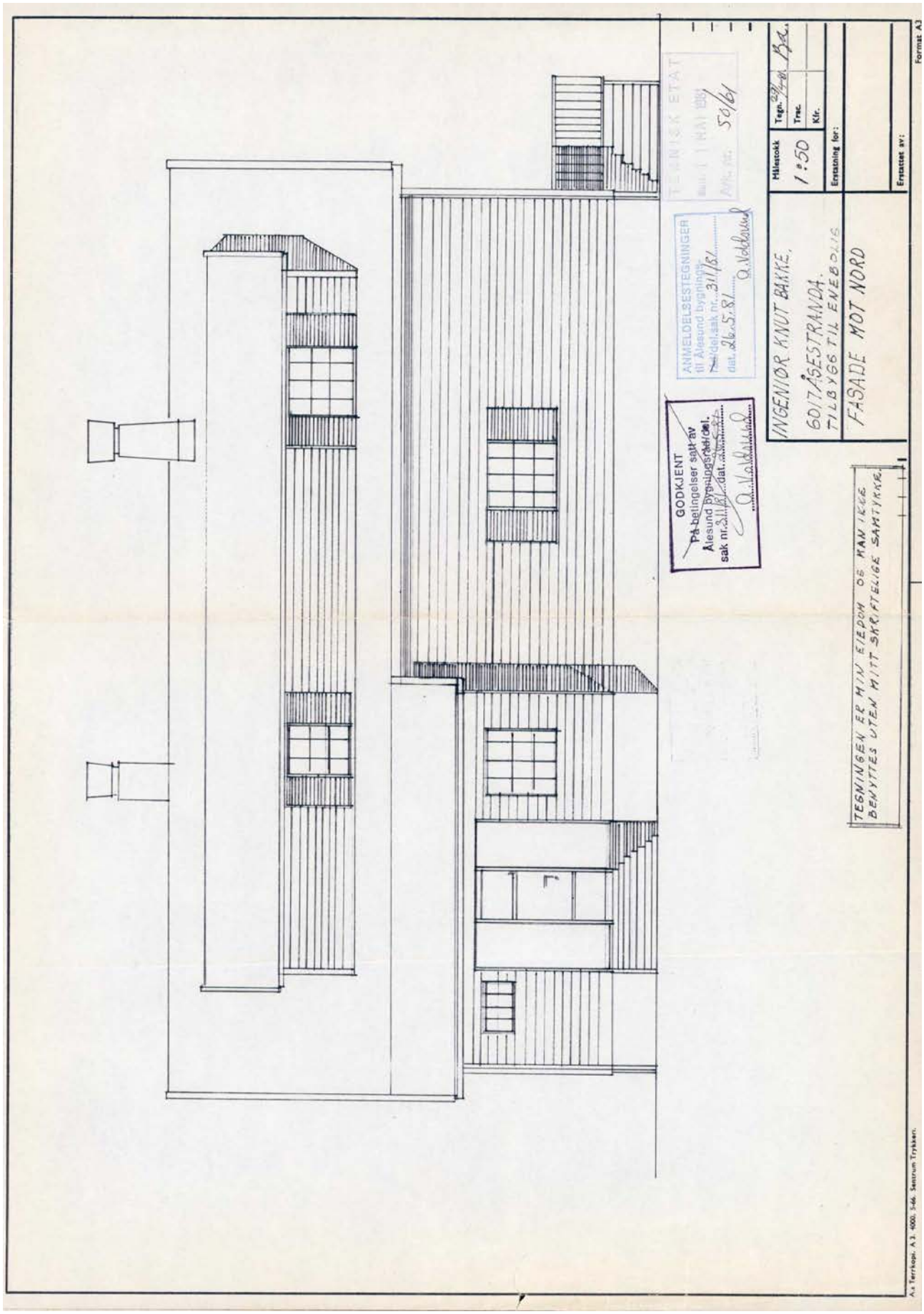
Sendes:

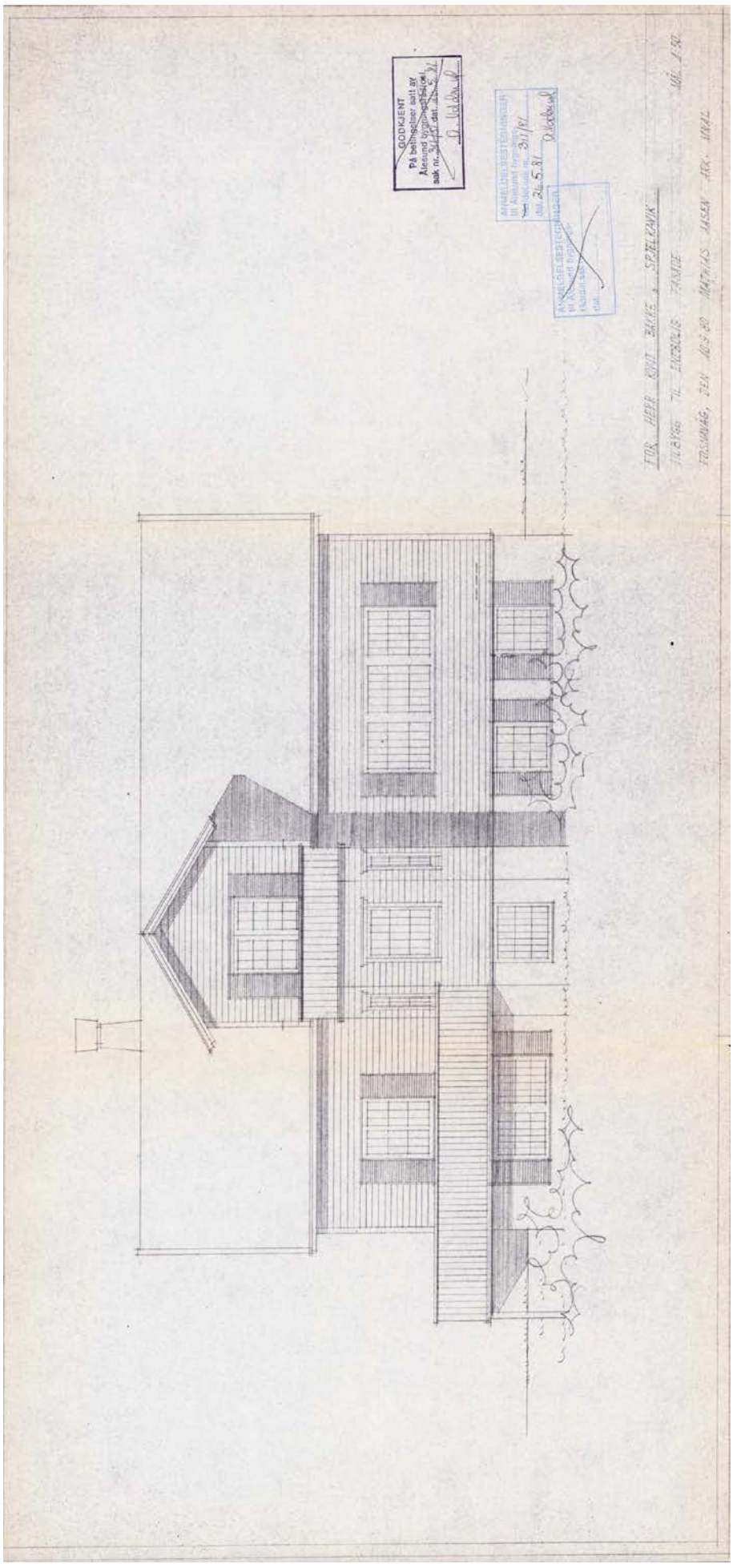
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

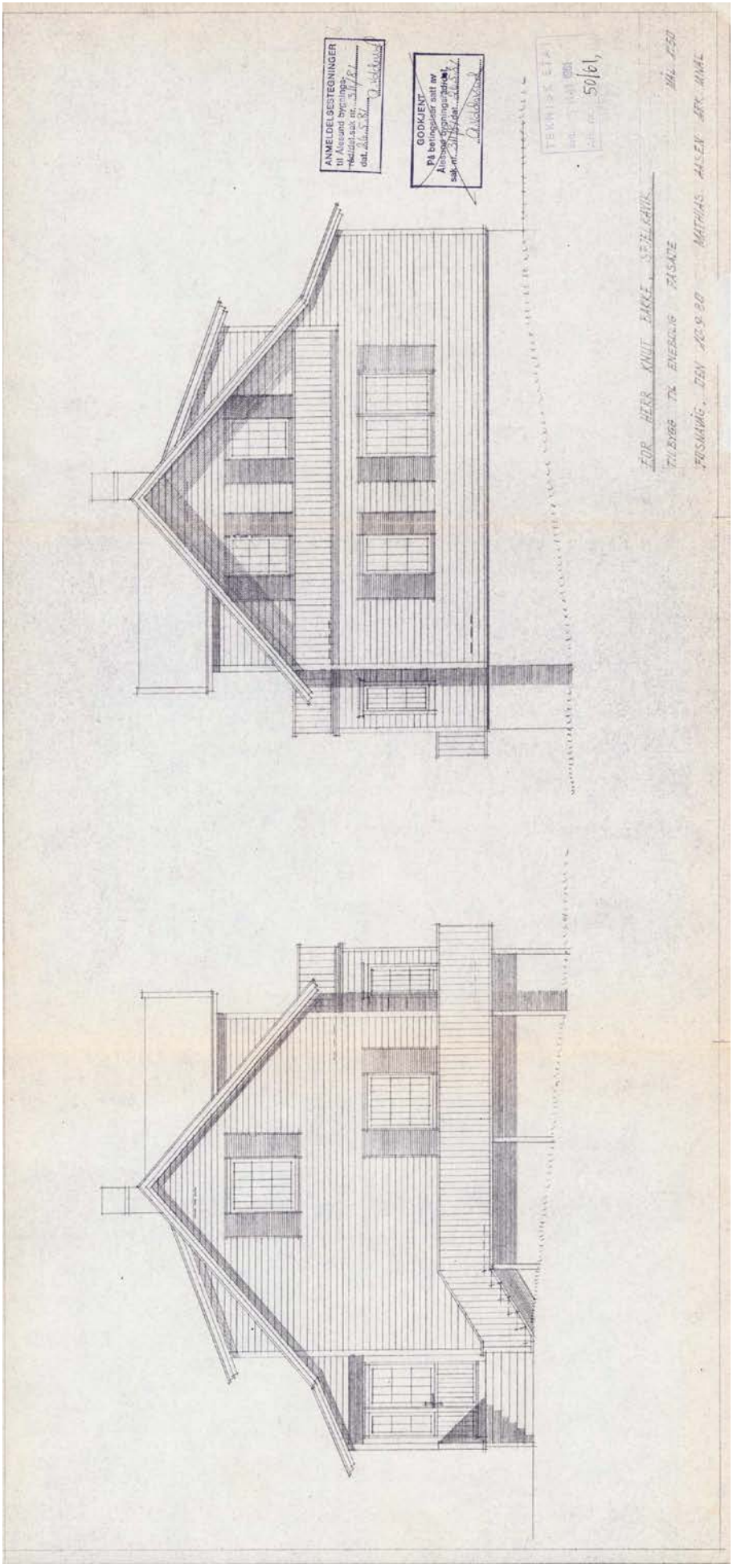
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

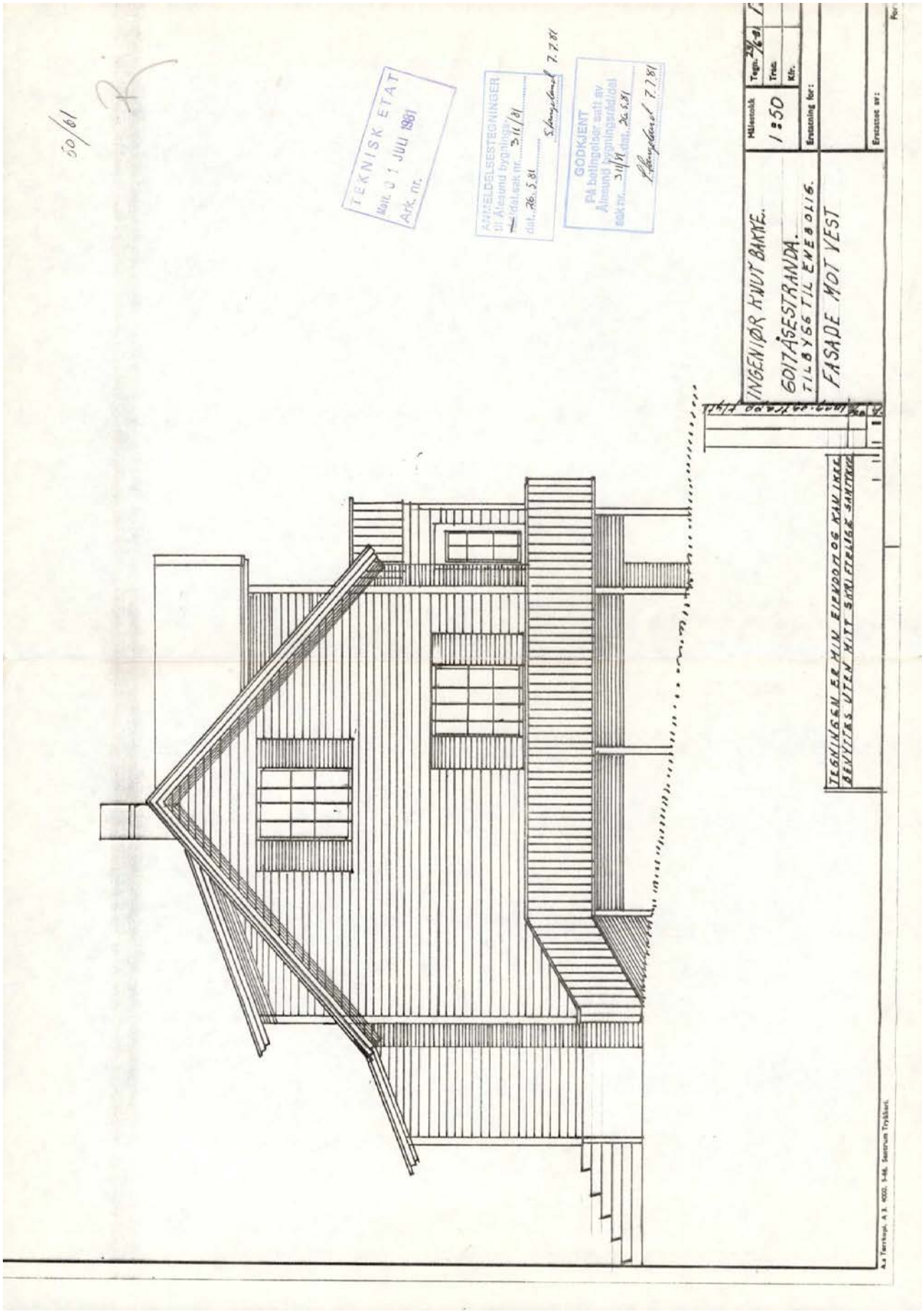
Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

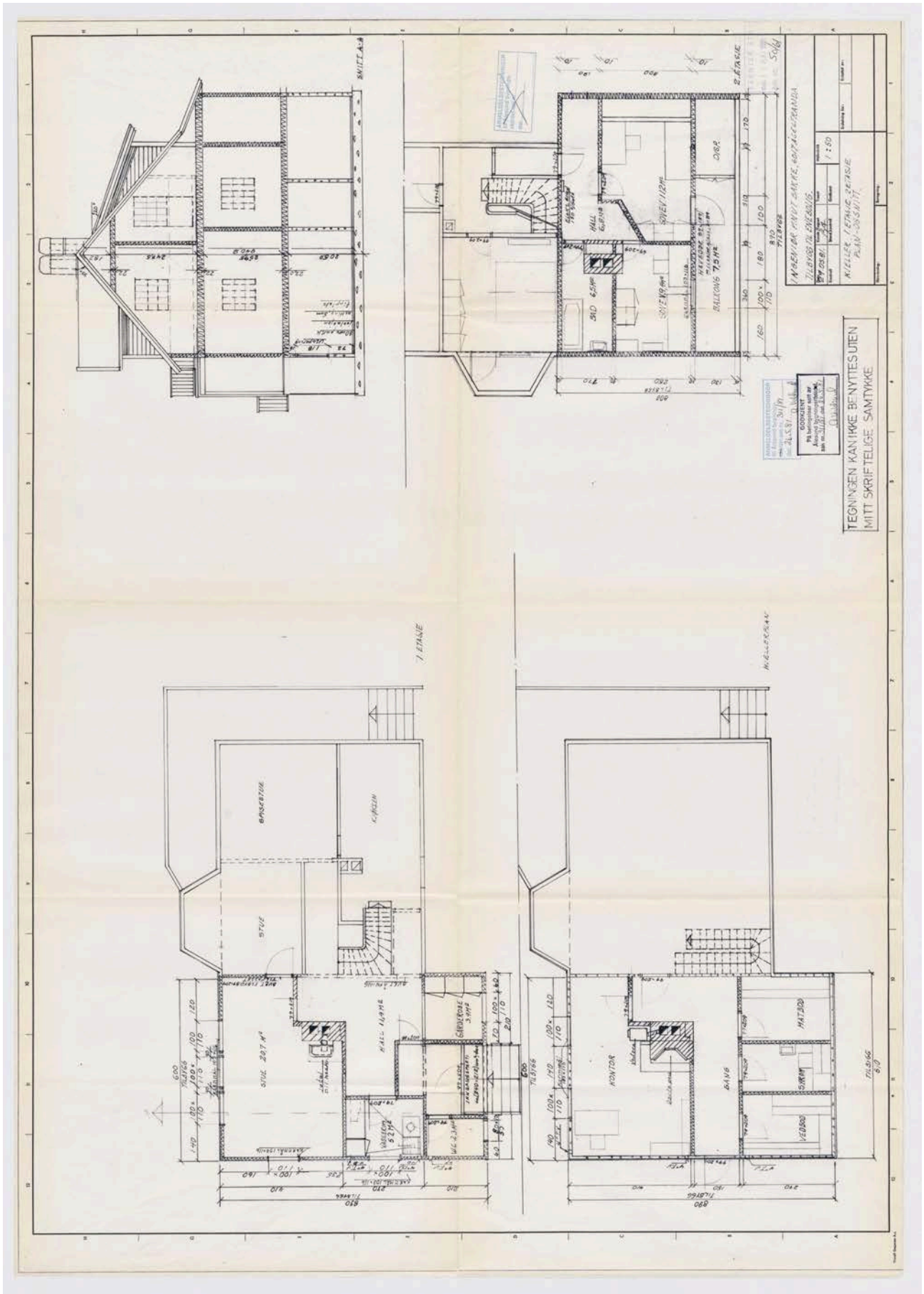
Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09


GODKJENT
På følgende betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/kol.
sak nr. 311/81 dat. 26.5.81
TEKNISK ETAT
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund byggingsråd/kol.
sak nr. 311/81
dat. 26.5.81
INGENIØR KNUT BAKKE,
6017 ÅSESTRANDA.
TILBYGG TIL ENEBOLIG
FASADE MOT NORD
Målestokk 1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
TEGNINGEN ER MIN EIENDOM OG MAN IKKE BENYTTES UTEN MITT SKRIFTELIGE SAMTYKKE.
Format: A3


GODKJENT
På bestemmelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 31/81 dat. 25.5.81
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund kommune
Mottatt dato 31/81
dato 26.5.81
ANMELDELSESTEGNINGER
FOR HERR KNUT BIRKE - SPJELKAVIK
TILBYGG TIL ENEBOLIG TANNE
TOSSVÅG, GNR 103 BNR 145 - MÅL 1:50


ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
GODKJENT
På betingelser satt av
FOR HERR KNUT EIKE, STEINKJER
TILBYGG TIL ENEBOLIG FASADE
FOSNAVÅG, TEN 40.8.20 MATHIAS ÅRSETH ARK MNAL


50/81
TEKNISK ETAT
Mott. 0 1 JULI 1981
Ark. nr.
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund byggingsråd/idal
sak nr. 3.16/81
dat. 26.5.81
7.7.81
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund byggingsråd/idal
sak nr. 3.16/81 dat. 26.5.81
7.7.81
INGENIØR KNUT BAKKE.
6017 ÅSESTRANDA.
TILBYGG TIL ENEBOLIG.
FASADE MOT VEST
Målestokk
1:50
Tegn. 29/6 81
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattes av:
TEGNINGEN ER KUN EIENDOM OG KAN IKKE BENYTTES UTEN MITT SKRIFTLIGE SAMTYKKE


2. ETASJE
1. ETASJE
KJELLER
TEGNINGEN KAN IKKE BENYTTES UTEN
MITT SKRIFTELIGE SAMTYKKE

iste nr. 5. Gåseid, 25/4. 63.

Gebyr kr. 10.60
Betalt 10/6-63

Sak nr. 144/63

50/61

Sverre Johansen, Ålesund.
Anm. garasje, Vindgård.

Garasjen skal oppsettes på Johansens eiendom "Muriås" ved vegen til Åse skole. Der foreligger erklæring for at den kan plasseres med en avstand av 1 meter fra nabogrense.

I söknaden anförer Johansen at garasjen blir oppfört av ildfaste materialer, mens tegningen viser en tregarasje. Imidlertid skulle dette være likegyldig, når den bare blir oppfört forskriftsmessig.

En har intet å bemerke.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner den anmeldte garasje på betingelse av at den oppföres i samsvar med bygningsloven og byggeforskriftene.

Garasjen må plasseres etter bygningssjefens anvisning.

29/4 1963.

Herr Sverre Johansen,
Ålesund.

Anm. garasje, Vindgård.

Bygningsrådet har behandlet Deres söknad i möte 25/4 1963.
Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner den anmeldte garasje på betingelse av at den oppföres i samsvar med bygningsloven og byggeforskriftene.

Garasjen må plasseres etter bygningssjefens anvisning.

För byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger, byggeanmeldelse, samt melde fra om ansvarshavende for byggearbeidet. Anmeldelsesgebyr må være betalt för godkjente tegninger blir utlevert.

BORGUND BYGNINGSRAD
Bygningssjef

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/304381/58
Attesteringstidspunkt 2026-10-16 10:14

Avskrift av dagbok nr. 438/1962
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Sverre Johansen, eier av gnr. 5o, bnr. 61 " Muriaas " gir herved eieren av gnr. 5o, bnr. 342 " Nybu " rett til å före opp garasje i 3 m. avstand fra min eiendoms sydgrense.

Ålesund , den 6 / 10 1962

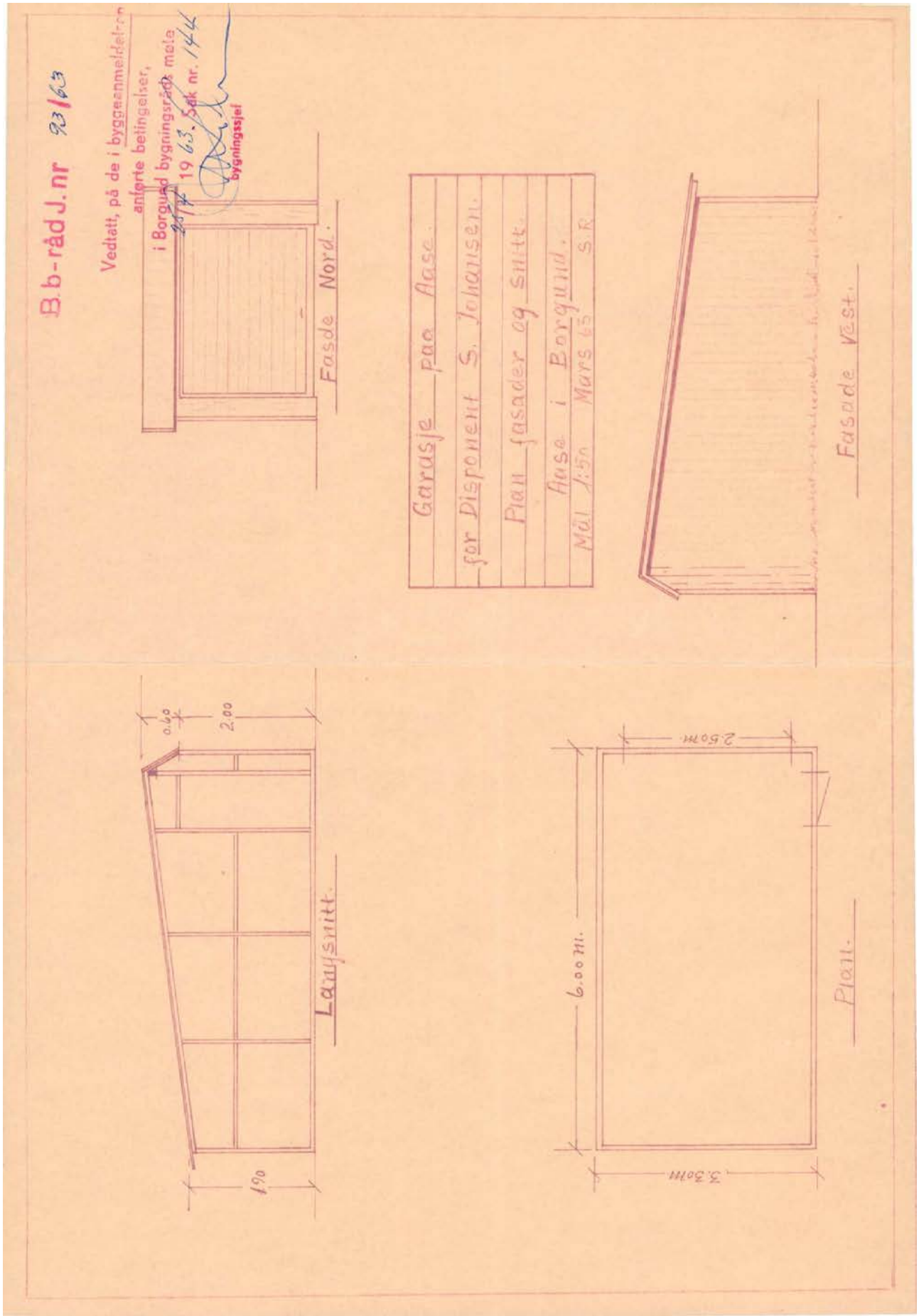
Sverre Johansen

Til vitterlighet:

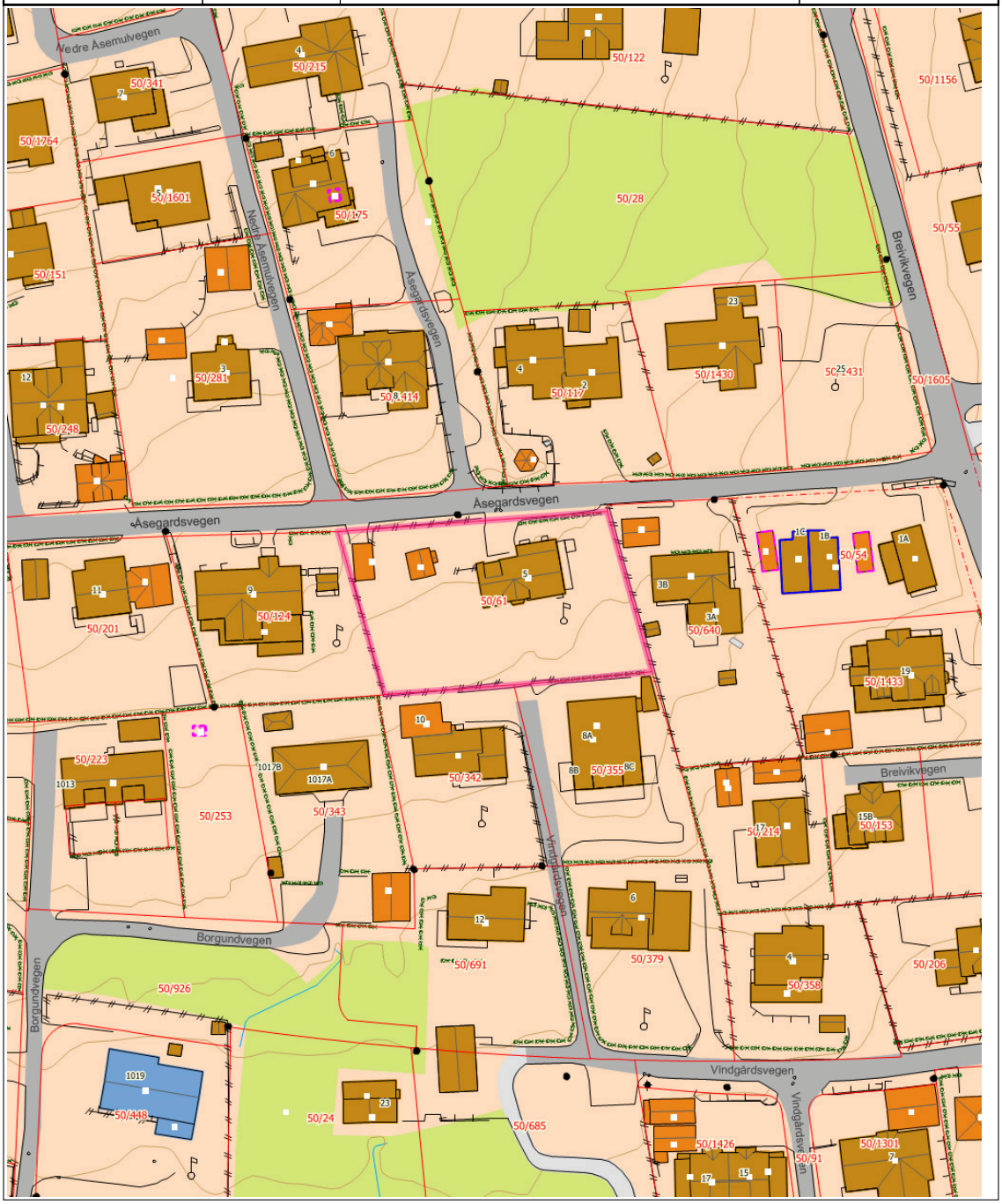
Kjell Saure

Karsten Ytterland

R 4


B.b-råd J. nr 93/63
Vedtatt, på de i byggesaksmeldelsen anførte betingelser, i Borgund bygningsråds møte 28/4 1963. Sak nr. 144
bygningssjef
Fasade Nord.
Garasje paa Aase
for Disponent S. Johansen.
Plan fasader og snitt.
Aase i Borgund.
Mål 1:50 Mars 65 S.R
Fasade Vest.
0.60
2.00
1.90
Langsnitt.
2.50m
6.00 m.
3.30m
Plan.

Ålesund kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Åsegardsvegen 5 6018 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

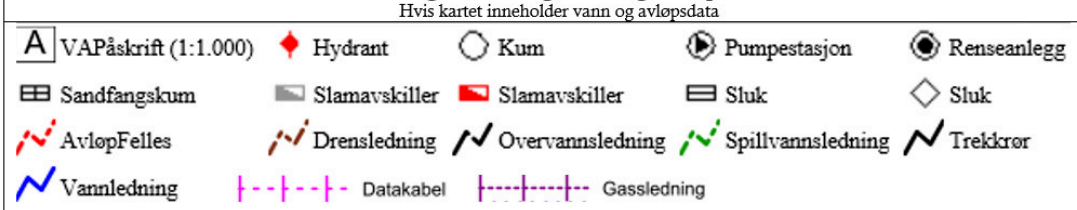
- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Eiendomsteig
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Trapp
- Kanal og grøft
- Skog

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Ledningskart				
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Åsegardsvegen 5 6018 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Sluk	Kumlokk	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

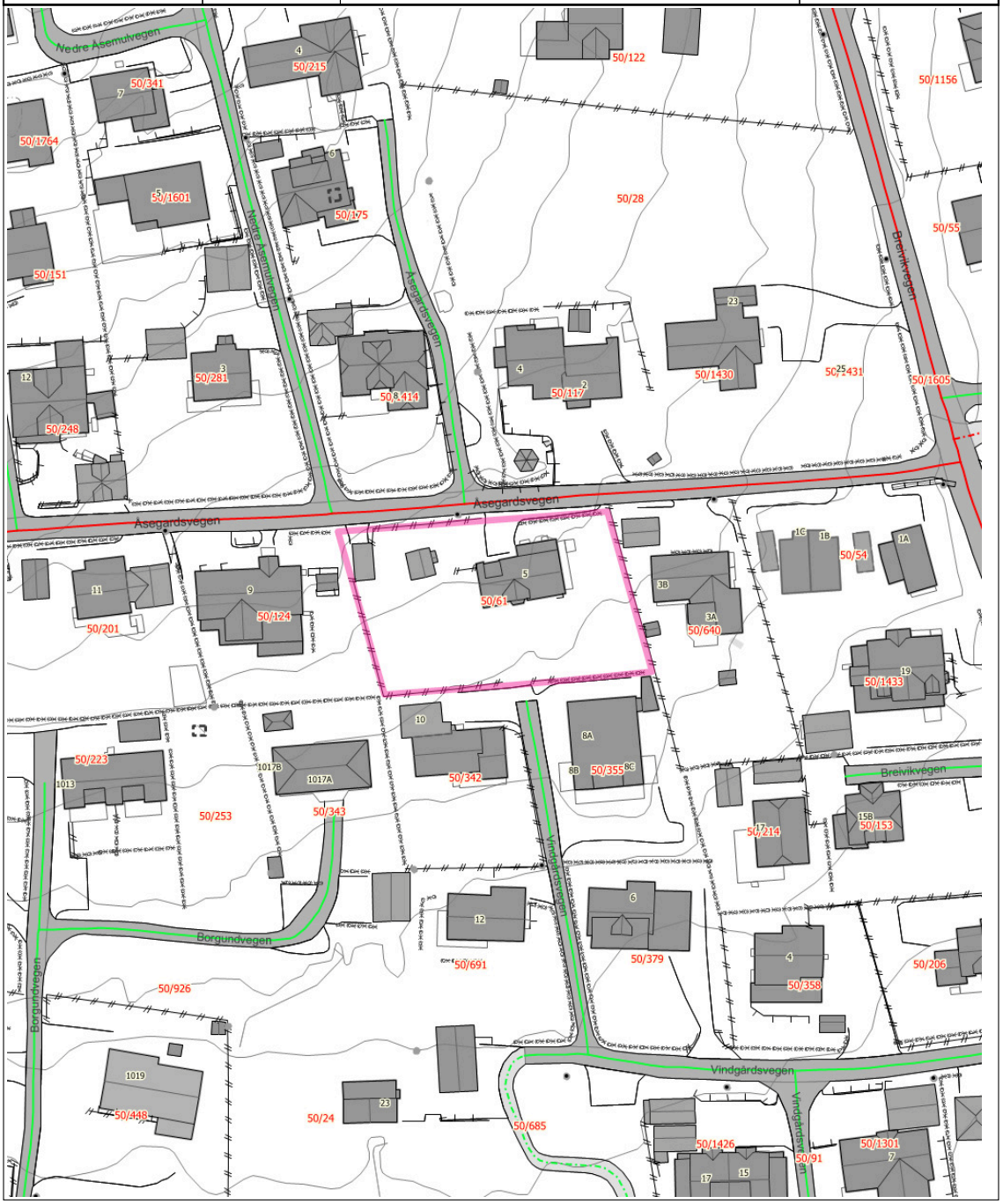
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

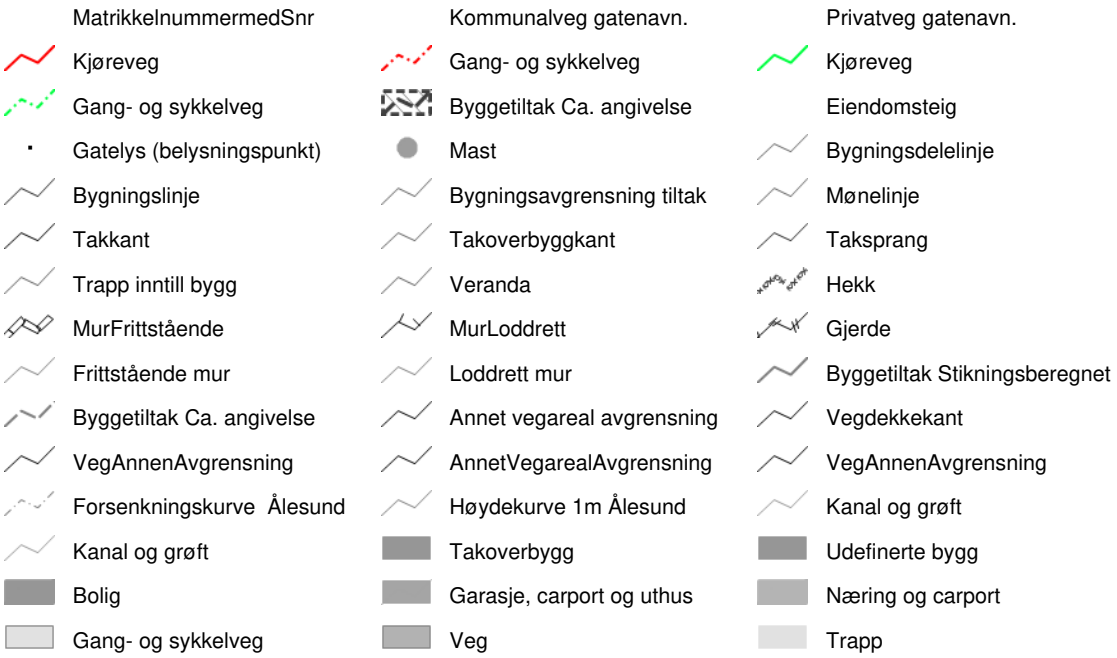
VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsegardsvegen 5 6018 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

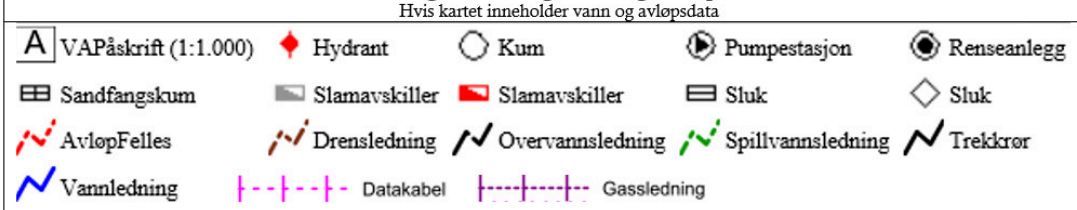


Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



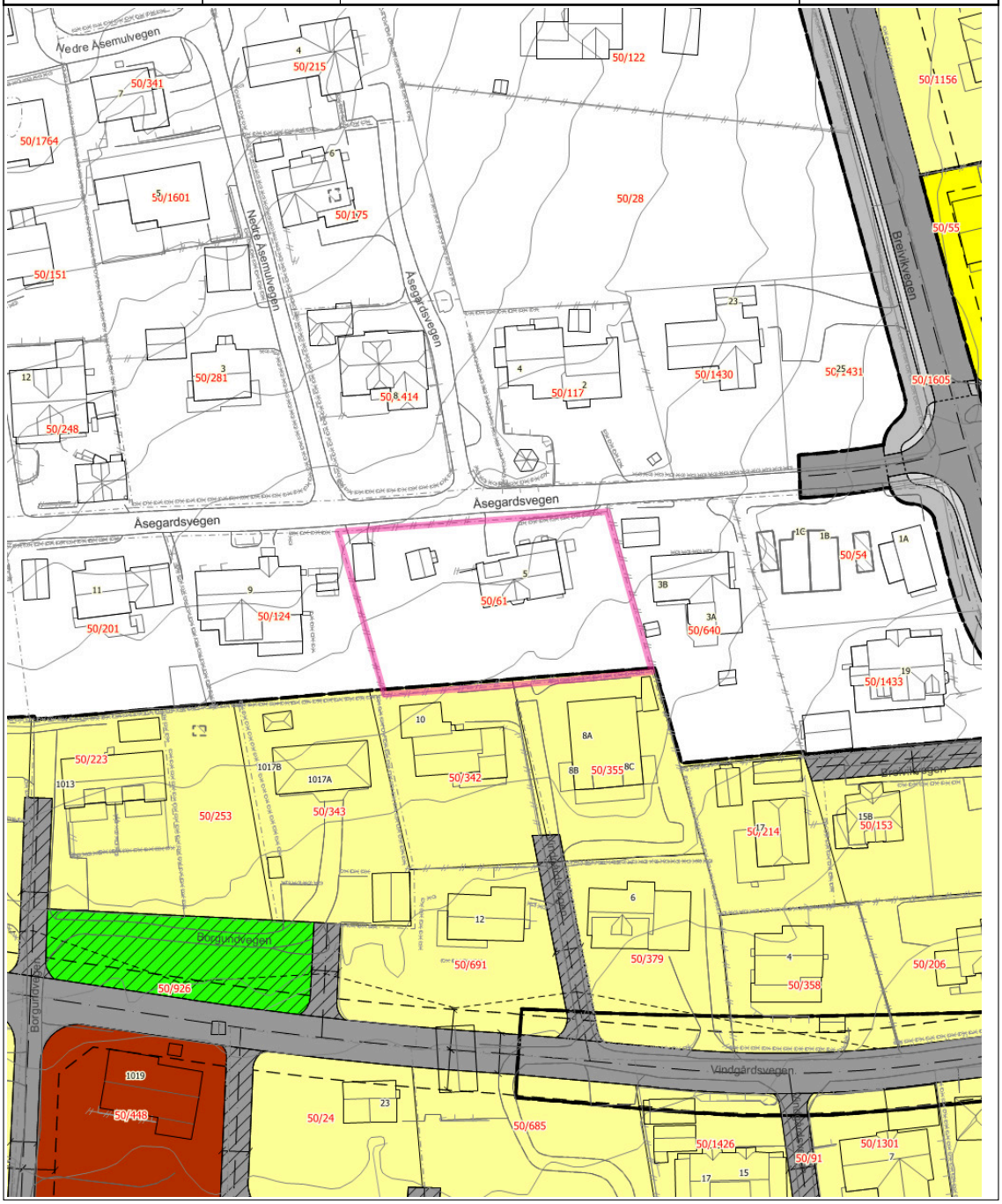
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Reguleringsplan				
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Åsegardsvegen 5 6018 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

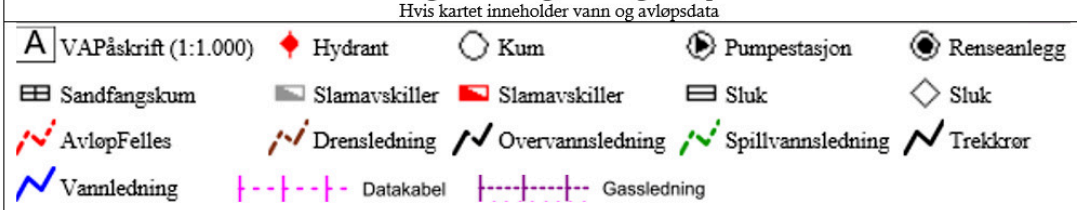
MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	RpGrense	RpFormålgrense
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse
Almennyttig formål - institusjon	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Felles avkjørsel	Felles lekeareal

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

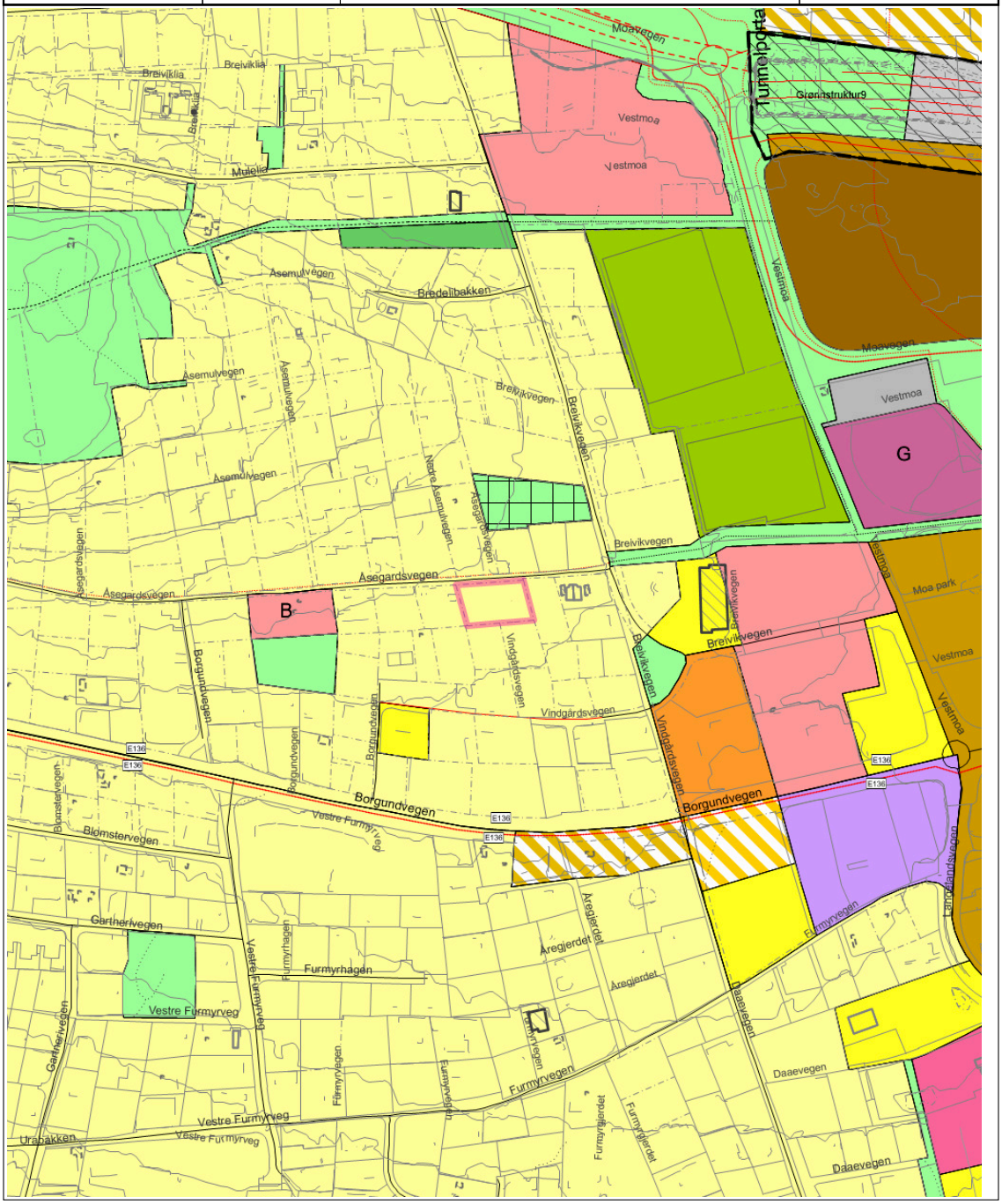
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsegardsvegen 5 6018 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

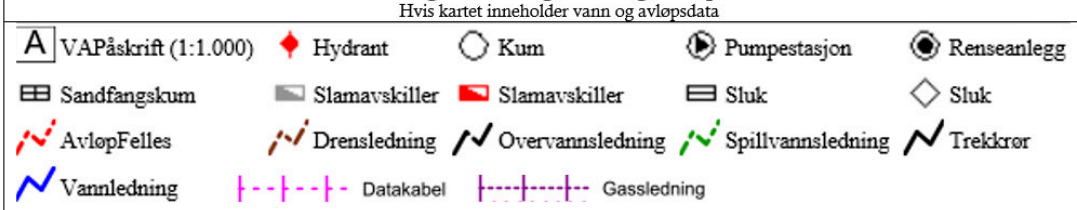


Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**50**	**61**	**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.

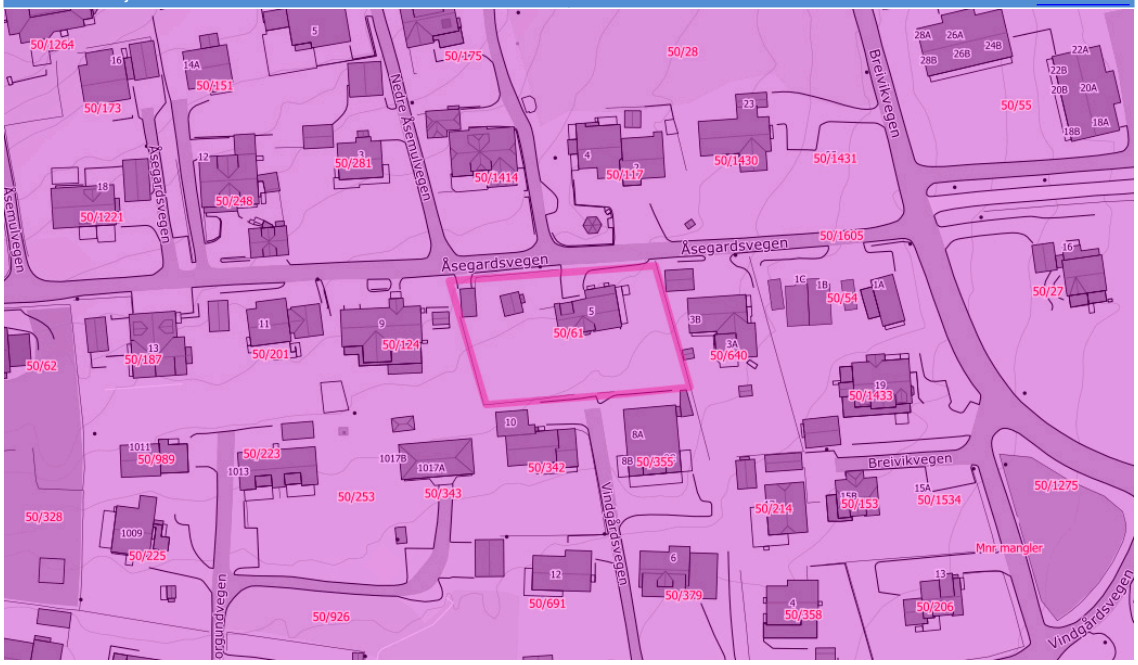
Berørte datasett (12)

- Tettsteder 2025
- Marin grense
- Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5
- Nedbørfelt til hav
- Flom aktsomhetsområder
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Vassdragsområde
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Stormflo og havnivå

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart

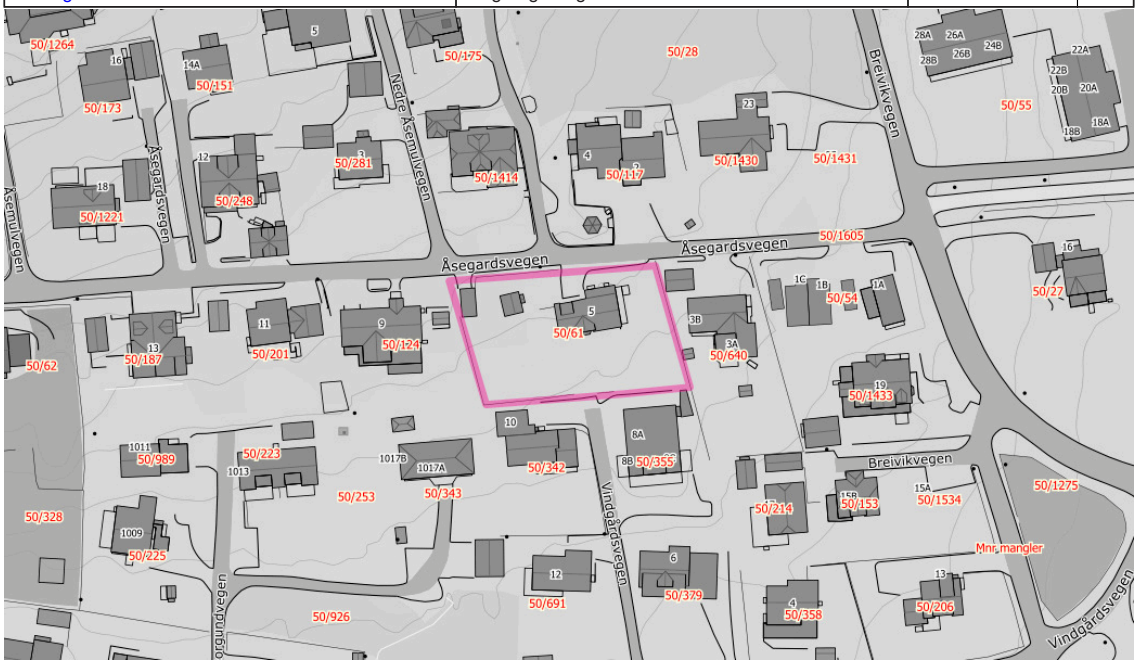


Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		1537.69m^2

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Marin grense	Norges geologiske undersøkelse	2024-01-23	Kart

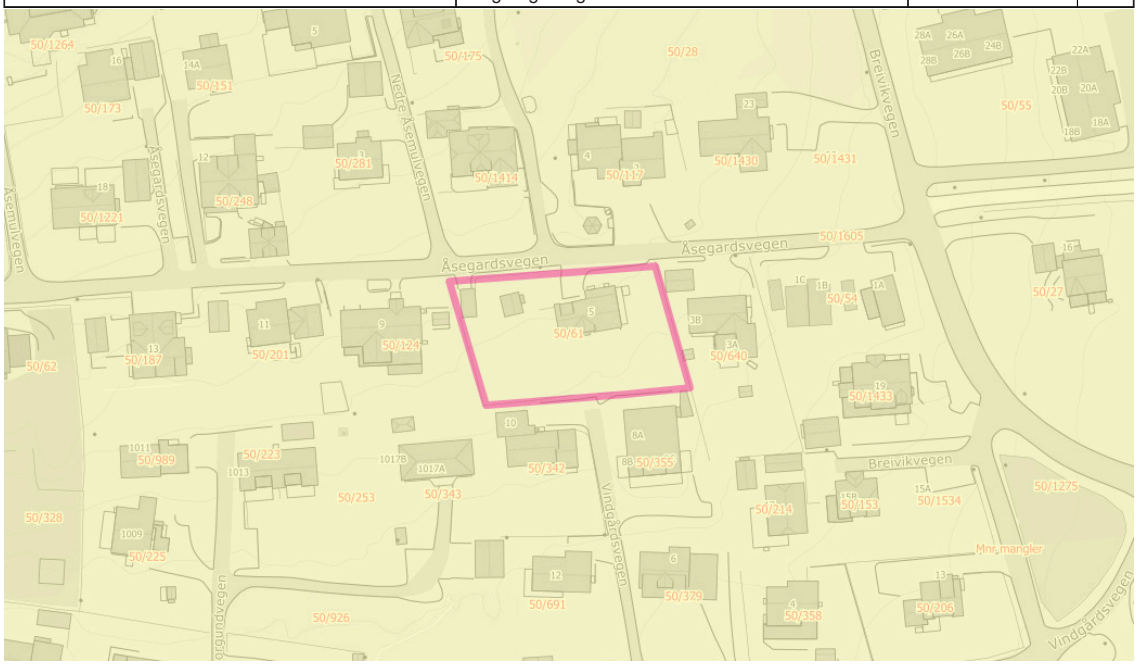


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		1537.69m^2

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

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1537.69m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



Løsmasser - Tykk morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		1537.69m^2

Tema uten treff:

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

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-10-02	Kart



Enkeltminner - Fredet Enkeltminner - Ikke fredet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	2	x		123.57m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-10-02	Kart



Lokalitet Kulturminner - Sikringssoner

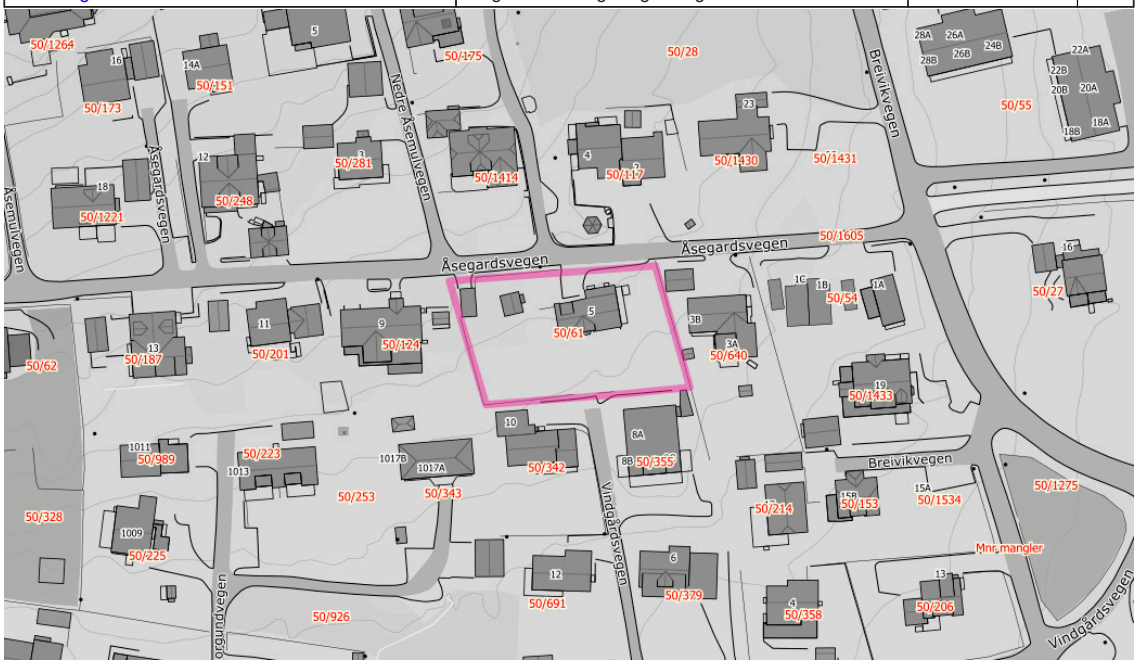
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	2	x		123.57m^2

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	

Natur

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



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1537.69m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Nedbørfelt til hav	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		544.91m^2

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

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



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1537.69m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Plan

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 — Link til kart



Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		1537.69m^2

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

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



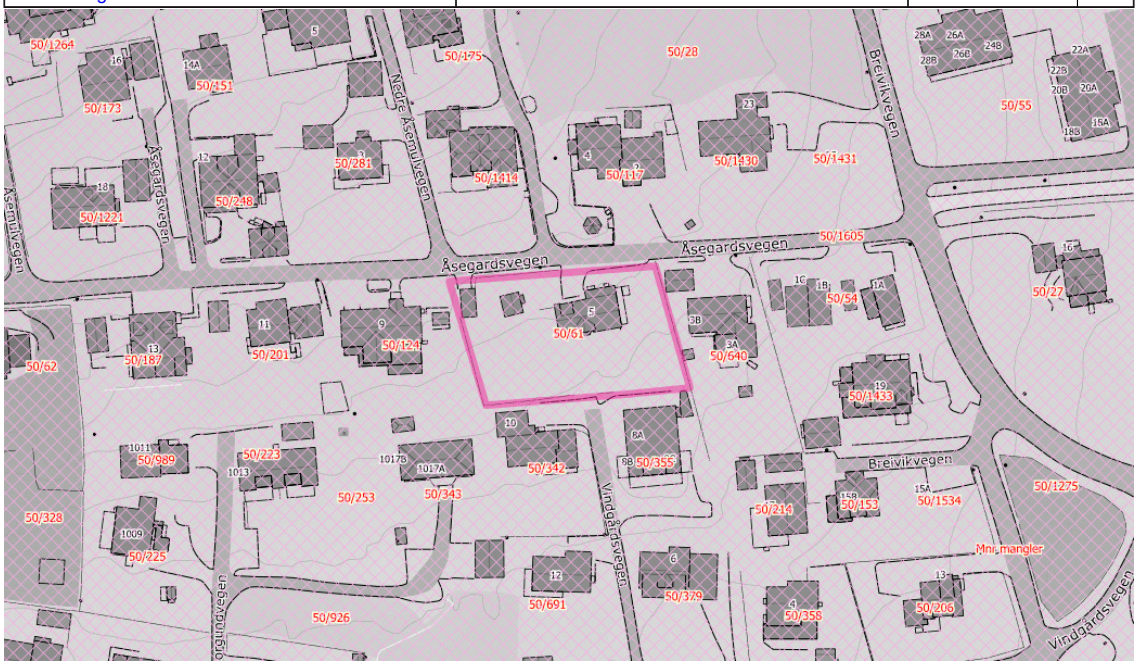
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1537.69m^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)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart



Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		1537.69m^2

Tema uten treff:

Grundig kartlagt med funn	Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt
Ikke relevant	Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	50	61	0	0	1	1537.69m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	141.72m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	50.65m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1537.69m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504371	Vindgården, omarb. og ny behandling i kommunen, m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	50.84m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse	50.84m^2

Datasett uten treff/status ukjent (58)	
Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låssettingsplasser
Dyrkbar jord	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Reindrift - Reindriftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Inngrepsfri natur i Norge	Markagrensen
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

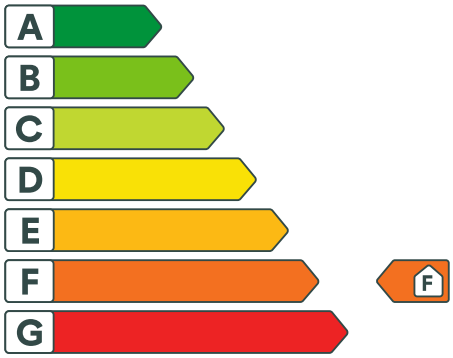
Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

enova

Energiattest



Adresse **Åsegardsvegen 5, 6018 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370110**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **179007010**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **61**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **296,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **296,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **341,74**

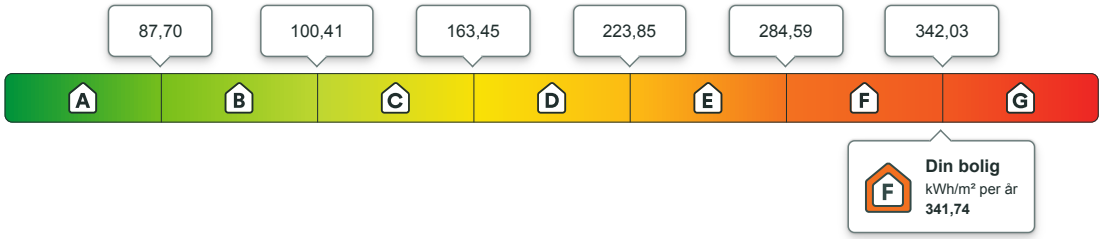
Åsegardsvegen 5, 6018 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
95 305,05	**321,98**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Åsegardsvegen 5, 6018 ÅLESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Åsegardsvegen 5, 6018 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

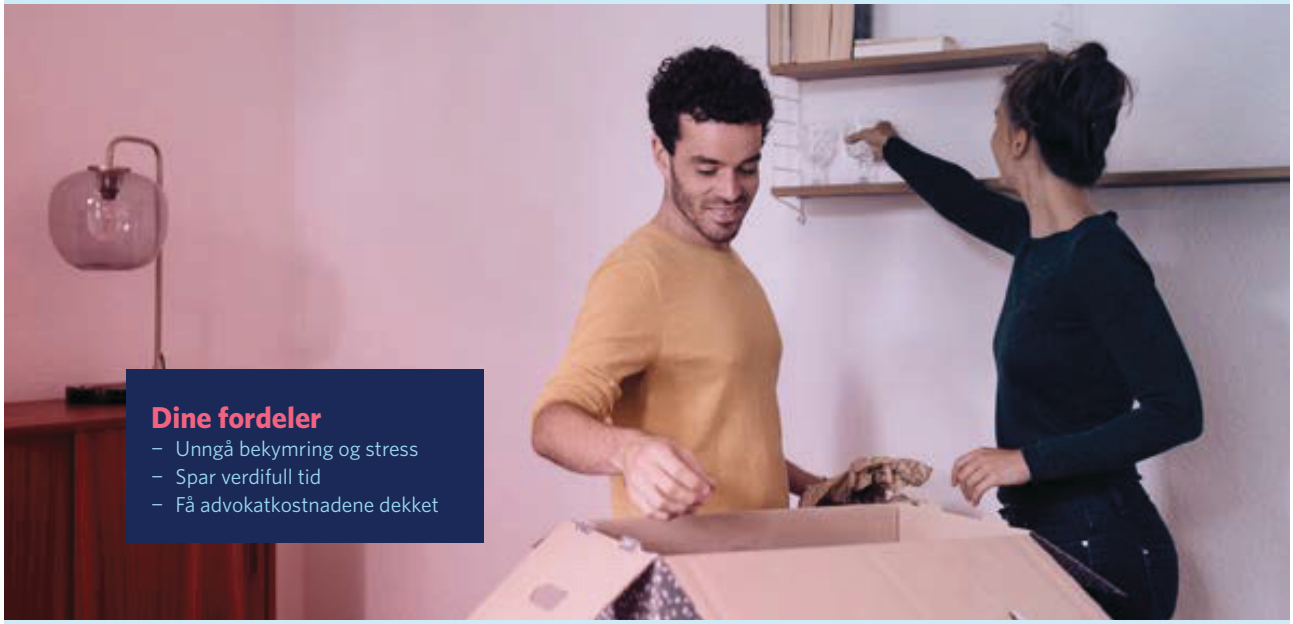
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar