

Klimpenvegen 2

SKARBØVIKA

notar



Prisantydning Kr. 2 600 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 97/163 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Klimpenvegen 2

Enebolig m/central beliggenhet| Kort vei til skoler,
barnehager| Hovedetasje oppusset| Enkel
garasje| Nytt yttertak 2014

Adresse	Klimpenvegen 2 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 600 000,-
Omkostninger	Kr 83 990,-
Totalpris	Kr 2 683 990,-
BRA-i/BRA Total	97/163 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1929
Soverom	2

Eldre enebolig beliggende i Klimpenvegen 2 i Kleivane mellom Skarbøvika og Hessa. Fra boligen har man gangavstand til skoler(blant annet ny barneskole på Hessa), barnehager, butikk, treningssenter, nye Osane idrettshall samt flott turterreng. Boligen går over 3 etasjer og inneholder i kjeller vindfang, soverom, bod, stue og toalettrom. 1.etasje er nylig oppusset og inneholder stue, kjøkken med ny innredning og hall m/trapp. Loftet inneholder bad, soverom, 2 boder og hall m/trapp. Utvendig er tomten opparbeidet med enkel garasje m/utebod, grus/singel, betongheller, forstøtningsmurer, uteplass, trapper, hekk og forstøtningsmurer.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	19
Vedlegg	23
Budgivning	79

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig beliggende i Klampenvegen i Skarbøvika. Fra eiendommen er det gangavstand barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk og treningssenter – barneskole på Hessa. I Skarbøvika ligger også Fergekaia, som er en hurtigmatrestaurant. Det er gode kollektive transportmuligheter langs Skarbøvikgata hvor bussen går både utover til Hessa samt innover til Ålesund sentrum.

Atlanterhavsparken, et av Nord-Europas største saltvannsakvarier, ligger på Tueneset like i nærheten av Skarbøvika. Tueneset kan også skilte med flott sandstrand, gapahuger samt Barnas Naturlekeplass i Bergardskogen. Det er også laget til flotte trestier hvor en kan gå i vakker natur.

Hessøya har også et godt idrettstilbud med idrettsanlegg både på Hessabana og Siffen. Her kan en spille både fotball og håndball via SIF/Hessa.

Midt på Hessøya ligger fjellet Sukkertoppen (314 moh) som blir brukt mye til turgåing. Det er også flotte turmuligheter rundt Sukkertoppen samt langs gangveg ved fjorden, som strekker seg fra Sævollen til Slinningen. For den mindre garden er det muligheter for en gåtur opp på et lite lokalt fjell som heter Pila.

Årlig blir det også bygd Slinningsbålet på Hessa. Slinningsbålet er et sankthansbål som årlig blir laget av lokale entusiaster på Hessa. I 2016 var bålet hele 47,4 meter høyt! Slinningsbålet er et spektakulært syn som årlig tiltrekker seg tilskuere fra hele verden.

Det har vært stor byggeaktivitet på Hessøya de siste årene. Ny barneskole stod ferdigstilt vår/sommer 2025 - ny stor idrettshall i Osane er også nylig ferdigstilt.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Klimpenvegen 2, 6006 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0104/26

SELGER

Kasia Czerw

MATRIKSEL

Gårdsnummer 119, bruksnummer 127, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 342 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med grus/singel, betongheller, forstøtningsmurer, uteplass, trapper, hekk og forstøtningsmurer.

Deler av garasjen ligger utenfor tomtegrensen mot syd.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.05.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1929

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Eneboligen er fra cirka 1929 og er sammenkjedet med nabohuset mot vest, med senere tilbygg fra rundt 2000. Boligen består av en hovedetasje, loft og kjeller.

Byggegrunnen er ukjent. Tomten har forstøtningsmurer av betongstein og betongheller, samt en støpt forstøtningsmur mot gaten.

Bygningen har en grunnmur av sparresteinmur eller lignende.

Dreneringen stammer fra byggeåret og har ukjent type og omfang, sannsynligvis bestående av grøfter med drenerende masser. Det er observert områder med vorteplast, men omfanget er ukjent.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning fra forskjellige tidsepoker.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre fra byggeåret, som i sin helhet er gjenbygget. Taket er tekket med steinbelagte stålplater fra 2014.

Renner og nedløp er i stor grad av metall fra 2014, men enkelte nedløp i plast ser ut til å være eldre. Nedløpsrørene avsluttes med rennestus, og det er montert stigetrinn for feier.

Etasjeskillene består av trebjelkelag. Gulvet mot grunn er antatt å være en luftet bjelkelagskonstruksjon, basert på utvendige observasjoner.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike perioder, hovedsakelig fra 1980-tallet til rundt 2000. Hovedytterdøren er malt og fra cirka 2014, mens balkongdørene i tre med 2-lags glass er fra cirka 2000. Kjellerdøren i tre er fra 2011.

Det er utgang fra et soverom på loftet til en østvendt veranda fra cirka 2000, med trekkverk og papptekking som tettesjikt. Fra stuen i hovedetasjen er det utgang til en nordøstvendt veranda med trekkverk. Adkomsten til hovedinngangen og kjellerdøren skjer via betongtrapper.

GARASJE:

Garasjen er fra 1970 og har støpt betonggulv og -søle. For øvrig er den oppført i en enkel bindingsverkkonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon tekket med papp av eldre dato.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det er stedvis noe rust på skruer, særlig nederste rekke av steinplatene.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Veggkonstruksjoner er i hovedsak vurdert ved visuell observasjon av utvendige fasader og innvendige veggflater, samt stikkprøver. Selve konstruksjonen er lukket/skjult, og det er ikke foretatt åpning eller destruktive undersøkelser..

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

· Det er avvik:

Det er stedvis påvist fukt/råteskade i kassekledning.

- Utvendig - Vinduer

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

· Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Utvendig - Dører

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

Balkongdører har skader i finfelt i nedkant.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Rekkverk er generelt slitt og står foran vedlikehold

- Innvendig - Overflater

Avvik: Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er stedvis mindre glis mellom gulvlist og gulv årsak er ukjent, ukjent om det har vært noen utvikling i gliser senere tid.

- Våtrom - Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Det er benyttet smøremembran i kombinasjon med eldre sluk uten klemring, membran smurt ned på sluk.

- Våtrom - Loft > Bad loft > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Avvik: Det er avvik:

Det gjenstår montering av integrerte hvitevarer. Det er laget til nisje for oppvaskmaskin og stekeovn etc., samt plass for nedfelling av koketopp. Det er ikke undersøkt om det er tilfredsstillende el-tilkoblingsmuligheter for hvitevarene alle steder.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Plasseringen av koketoppen avgjør omfanget av tiltak som kreves for tilgang til luftekanal og andre elementer.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er påvist vanndråper rundt vanninntak sannsynligvis som følge av kondens på røret, med påfølgende råteskader i treverk rundt stoppekran

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er påvist fukt- og råteskader i kjellerens veggkonstruksjoner. Dagens tilstand tilsier at rommene ikke kan brukes til boligformål uten betydelige tiltak.

Målt fuktnivå i trekonstruksjon (27 vekt%) er betydelig over kritisk nivå for råteutvikling. Tilsvarende gjelder målinger på ca. 25 vekt% i øvrige veggflater. Nivåene er noe lavere enn tilsvarende målinger i 2025.

Registrert konstruksjonsoppbygging med plastfolie plassert på innsiden mot grunnmur er ikke i tråd med anbefalte løsninger for kjellervegger under terreng, og bidrar til å sperre inne fukt. Det er påvist stående vanninnhold i treverk i veggkonstruksjon.

Det er registrert råteskader i treverk ved stoppekran.

Konstruksjonsoppbygging i øvrige vegger og gulv er ikke kjent, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Eventuelt luftet bjelkelag mot grunn vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og biologiske skader.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

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

Jamfør vurdering under rom under terreng

- Våtrom - Loft > Bad loft > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

Det er betydelig med sprekker/skader på veggfliser, særlig i innkassing ved opplegg for vaskemaskin. Videre er det påvist endel skruer i dusjsone etter tidligere dusjvegg.

- Våtrom - Loft > Bad loft > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er målt motfall fra sluk og til dør mot gang.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er påvist betydelig skade på rommet både på vinylbelegg på gulv og på innredning.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Dagens eier kjøpte huset i 2025, og startet oppussing av hovedetasje med nye overflater samt nytt kjøkken, det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidet.

2023:

- Det er nye automatsikringer fra 2023 utført av Eidsnes Elektro AS.

2015:

- Det foreligger samsvarserklæringer fra 2015 fra Eidsnes Elektro AS på blant annet bytte av innmat i hovedsikringssskap.

2014:

- Taktekkingen er av steinbelagte ståplater fra 2014, utført av Giskegjerde byggservice AS, foreligger faktura.
- Renner og nedløp er i metall i stor grad fra 2014
- Bygningen har malt hovedytterdør fra ca 2014

2011:

- malt kjellerdør i tre fra 2011

2000:

- Det er utgang fra soverom på loft til østvendt veranda bygd i ca 2000

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht reguleringsplan for Skarbøvik datert 22.09.1986. Deler av tomten er regulert til gang-/sykkelvei (9,68 kvm).

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring 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

Gulvvarme på bad på loftet. Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue i hovedetasje.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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.

Det foreligger et vedtak angående oppføring av garasje datert 11.06.1969. Deler av garasjen ligger utenfor tomtegrensen mot syd. Ut i fra byggetegninger er det også tilbygd bod på garasjen i ettertid. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger en ferdigattest angående tilbygg og altan datert 30.07.2001.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger ikke tegninger fra byggets opprinnelse. Det foreligger kun tegning fra 2000 i forbindelse med tilbygg + verandaer.

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen, fra byggeår, grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

RADONMÅLING

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

INNHold

Kjelleren inneholder vindfang, soverom, bod, stue og toalettrom.

1.etasje inneholder stue, kjøkken og hall m/trapp.

Loftet inneholder bad, soverom, 2 boder og hall m/trapp.

Eiendommen har også en garasje og 2 boder.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.05.2026, utført av Frode Mauren.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2025/26 med glatte fronter, laminatbenkeplate og sprutplate på vegg over kjøkkenbenken. Det er nytt laminatgulv. Kjøkkenet er ikke helt ferdigstilt, da det gjenstår montering av integrerte hvitevarer. Det er laget til nisje for oppvaskmaskin og stekeovn, samt plass for nedfelling av koketopp. Det er kun luftekanal over tak, og det mangler forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen. Selger informerer om at de hadde planer om å sette inn platetopp med innbygd vifte, men dette ble ikke utført.

Bad loft:

Badet på loftet er sist oppusset rundt 2000. Rommet har fliser på gulv med gulvvarme, fliser og malt tapet på veggen, og panelte innvendige tak. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet. Ventilasjon er via naturlig ventilering gjennom vindusventil.

Toalettrom kjeller:

I kjelleren er det et enkelt toalettrom med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på veggen og panel i taket. Rommet har en eldre støpejernssluk og har ingen ventilering.

Innvendige overflater:

Hovedetasjen er oppusset en god del i 2025/26.

Gulv: Laminat i loftsetasje og hovedetasje. Laminat/belegg i kjeller.

Vegger: Malte tapetserte veggflater i loftsetasje. I hovedetasjen er det malte tapetserte vegger, malte panelplater og en spilevegg. I kjeller er det malte tapetserte og malte panelte vegger.

Himling: Panelte innvendige tak i loftsetasje og kjeller, delvis malt panel i tak på loft. I hovedetasjen er det himlingsplater med noe innfelt spotbelysning.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Stoppekran er plassert i luke i kjeller.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast, men det kan ikke utelukkes innslag av eldre støpejernsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Ventilasjon: Boligen har tilluft gjennom vindusventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato, montert i toalettrom i kjeller. Tanken er over 20 år.

HVITEVARER

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

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbørslisten 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: 97 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 27 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 37 m² Vindfang, soverom, bod, stue og toalettrom

1. etasje

BRA-i: 54 m² Hall m/trapp, kjøkken, stue og bod

2. etasje

BRA-i: 43 m² Hall m/trapp, bad loft, soverom og 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Veranda.

2. etasje

11 m² Veranda.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje og 2 boder

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Brannceller

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

Svar: Ja.

Kommentar: Det er ukjent hvordan brann mot nabobygget mot utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja. Oppussing i 1.etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Det er i kjeller takhøyden på mellom 2,0 til 2,08 m. Verken stue eller soverom i kjeller har tilfredsstillende lysinnslipp eller takhøyde.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 600 000,-

VERDITAKST

Kr 2 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 338,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, vann, avløp og renoavsjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2025.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 640,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 007 388,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 029 551,- som sekundærbolig for 2023

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. 2 600 000,- (Prisantydning)

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

kr. 65 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 83 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 683 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

1961/905104-1/58 11.12.1961 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 119

BNR: 5

2020/1747120-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 119 BNR: 127

2024/911994-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 119 BNR: 127

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

18.05.2026

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.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Dagens eier kjøpte huset i 2025, og startet oppussing av hovedetasje med nye overflater samt nytt kjøkken.

Arbeidet er utført av avdøde ektemann og gjenlevende ektefelle har ikke kjennskap til oppussingen som er utført.

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

18.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	42 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan

ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med

begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommunepunktkart
- Byggetegninger
- Vedtak/ferdigattest
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

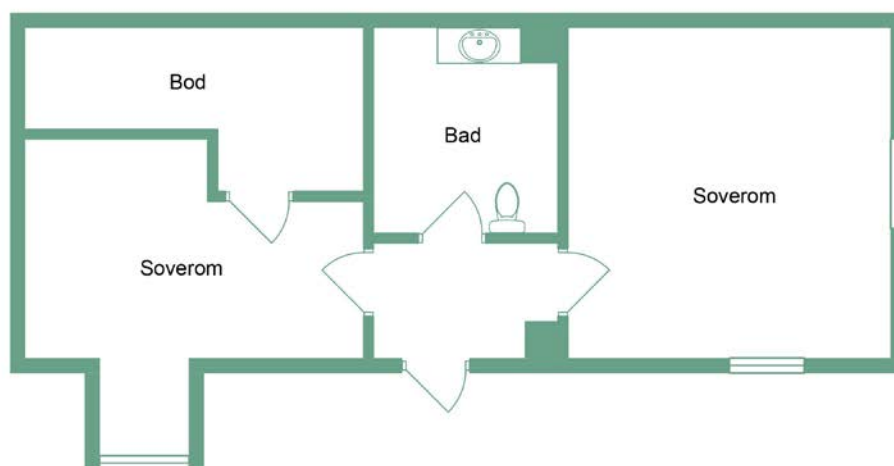
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

Plantegning



notar

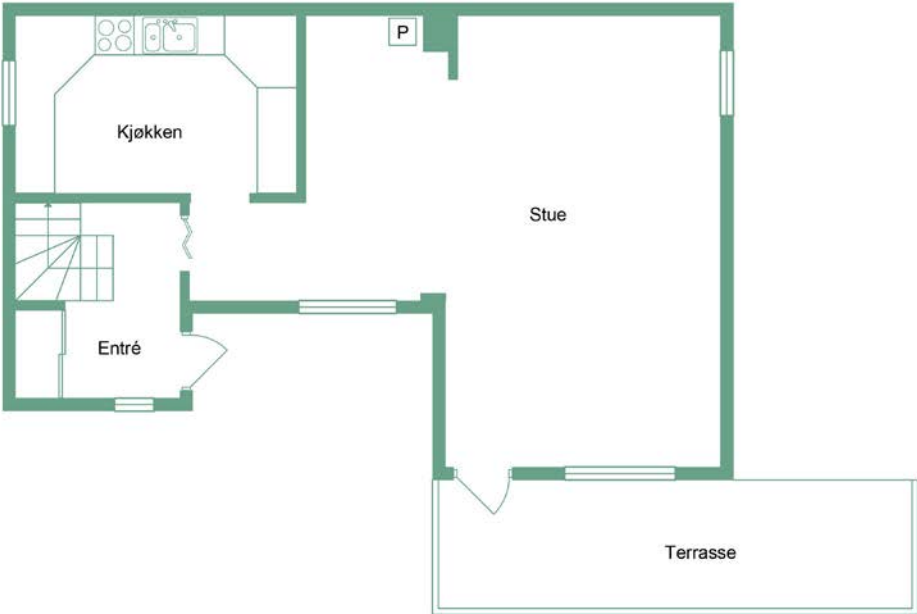
Klimpenvegen 2

U Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Klimpenvegen 2

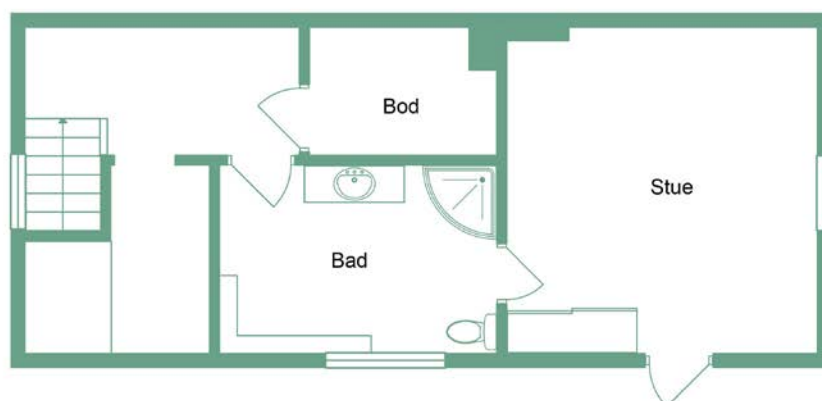
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Klimpenvegen 2

2 Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

KLIMPENVEGEN 2

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommunep plankart
- Byggetegninger
- Vedtak/ferdigattest
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Klimpenvegen 2, 6006 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 119, bnr. 127

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 18845-2925

Eiendomsverdi ref nr: XG1930

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



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

Norsk takst

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



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

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

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

MØRETAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er sammenkjedet med nabohus mot vest fra ca 1929 med senere tilbygg bl.a. rundt 2000. Boligen har hovedetasje + loft + kjeller.

Jfr Rapportsammendrag.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålblader fra 2014, utført av Giskegjerde byggservice AS, foreligger faktura. Renner og nedløp er i metall i stor grad fra 2014, men nedløp i plast synes å være noe eldre, nedløpsrør er avsluttet med rennestus. Det er stigetrinn for feier.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning så forskjellige tidsepoker. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår, i sin helhet gjenbygget, vurdert kun fra innredet loft innvendig og utvendig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker, men hovedsakelig fra 1980 til rundt 2000. Bygningen har malt hovedytterdør fra ca 2014, malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra ca 2000 og malt kjellerdør i tre fra 2011. Det er utgang fra soverom på loft til østvendt veranda bygd i ca 2000, på cirka 11 m² det er trekkverk med høyde cirka 1 m. Det er papptekking som tettesjikt fra cirka 2000. Det er utgang fra stue i hovedetasje til nordøstvendt veranda på cirka 16 m², det er trekkverk med høyde cirka 0,91 m. Det er betongtrapp opp til hovedinngangen og ned til kjellerdør. Det mangler rekkverk på kjellertrapp

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og panelte innvendige tak, delvis malt panel i tak. Hovedetasjen er oppusset en god del i 2025/26. Den har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og malte panelplater på vegger, en spilevegg, det er himlingsplater i innvendig tak, noe innfelt spotbelysning i kjeller er det laminat/belegg på gulv, malte tapetserte og malte panelte vegger. Panelte innvendige tak. Trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe fra byggeår og ny vedovn i stue i hovedetasje. Pipe er flislagt i hovedetasje i 2025/26. Det er sotluke i toalettrom i kjeller. Boligen har ei tretrapp fra byggeår mellom hovedetasje og loft. Det

er lagt belegg i trinn. Det er håndrekk på vegg. Oppussing av trappen er ikke fullført.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte glatte dører, noen er malt i ettertid. Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft

Bad på loft er sist oppusset rundt 2000. Badet har fliser gulv med gulvvarme, fliser og malt tapet på veggen og panelte innvendige tak. Badet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Det er videre opplegg for vaskemaskin på rommet. Det er kun naturlig ventilering gjennom vindusventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har glatte fronter fra 2025/26, laminatbenkeplate og sprutplate på vegg over kjøkkenbenken. Det er nytt laminatgulv. Kjøkkenet er ikke helt ferdigstilt. Pr idag er det kun luftekanal over tak, det er ikke montert ventilator.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er i kjelleren et enkelt toalettrom, som tidligere har vært brukt som bad, men utfra dagens utstyr/innredning er rommet vurdert kun som toalettrom. Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på veggen og panel i innvendige tak. Det er i rommet en eldre støpejernssluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i luke i kjeller. Boligen har avløpsrør i plast, men kan ikke utelukke innslag av eldre støpejernsrør, særlig i grunnen hvor det er støpejernssluk i toalettrom. Boligen har pr idag ikke annet enn tilluft gjennom vindusventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg og alder, men ventilasjonen vil ble bedre ved etablering av periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Jfr disse konstruksjonene. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato montert i toalettrom i kjeller. Det er nye automatsikringer fra 2023 utført av Eidsnes Elektro AS. Det er et mindre sikringskap i kjelleren med eldre skrusikringer. Det har vært el-tilsyn kontroll i 06/09/22, uten avvik. Det foreligger samsvarserklæringer fra 2015 fra Eidsnes Elektro AS på blant annet bytte av innmat i hovedsikringskap. Ellers ingen dokumentasjon. Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang, sannsynligvis kun grøfter/drenerende masser. Det er påvist mindre områder med vorteplast, men ukjent omfang og dybde på denne. Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l. Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er en del forstøtningsmurer i betongheller, det er og en støpt forstøtningsmur mot gate. Eiendommen ligger i ei slakk nordvendt skråning mot Kaptein Linges vei.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder.
Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

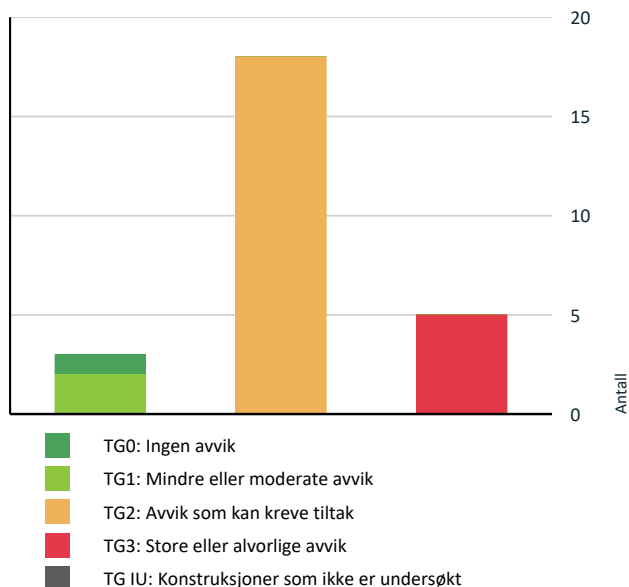
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegning fra 2000 i forbindelse med tilbygg
+ verandaer.

Takhøyder i kjeller er fra 2,00-2,08 m, verken soverom eller
stue har tilfredsstillende lysforhold eller takhøyde.

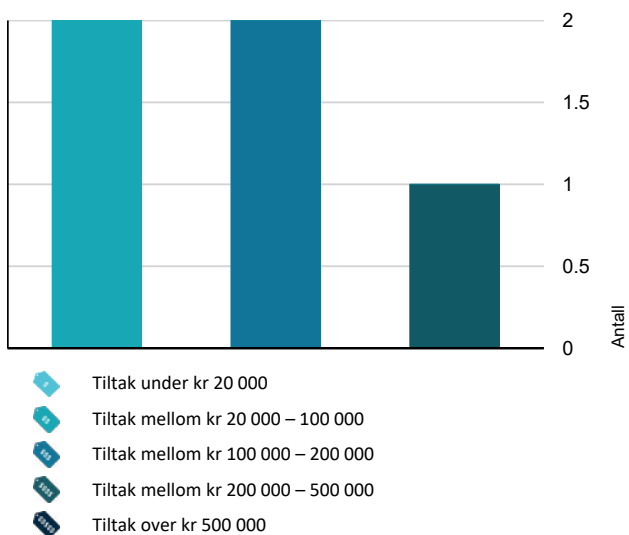
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen ble kjøpt av dagens eiere 5.10.2025, og det ble startet oppussing av 1.etasje, èn av de to eierne er nå død, og det er derfor begrenset kunnskap hos gjenværende eier om hva som er gjort på eiendommen, ingen av dem hadde bodd i boligen. Egenerklæring er derfor ikke utfylt, og det er begrenset eierinformasjon.

Boligen ble oppført i 1929 med senere tilbygg, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen.

Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling/verdi.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygnings sakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygnings sakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er påvist fukt- og råteskader i kjellerens veggkonstruksjoner. Dagens tilstand tilsier at rommene ikke kan brukes til boligformål uten betydelige tiltak.

Målt fuktnivå i trekonstruksjon (27 vekt%) er betydelig over kritisk nivå for råteutvikling. Tilsvarende gjelder målinger på ca. 25 vekt% i øvrige veggflater. Nivåene er noe lavere enn tilsvarende målinger i 2025.

Registrert konstruksjonsoppbygging med plastfolie plassert på innsiden mot grunnmur er ikke i tråd med anbefalte løsninger for kjellervegger under terreng, og bidrar til å sperre inne fukt. Det er påvist stående vanninnhold i treverk i veggkonstruksjon. Det er registrert råteskader i treverk ved stoppekran. Konstruksjonsoppbygging i øvrige vegger og gulv er ikke kjent, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Eventuelt luftet bjelkelag mot grunn vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og biologiske skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Jamfør vurdering under rom under terreng

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er betydelig med sprekker/skader på veggfliser, særlig i innkassing ved opplegg for vaskemaskin. Videre er det påvist endel skruer i dusjsone etter tidligere dusjvegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er målt motfall fra sluk og til dør mot gang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er påvist betydelig skade på rommet både på vinylbelegg på gulv og på innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er stedvis noe rust på skruer, særlig nederste rekke av steinplatene.

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

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

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Veggkonstruksjoner er i hovedsak vurdert ved visuell observasjon av utvendige fasader og innvendige veggflater, samt stikkprøver. Selve konstruksjonen er lukket/skjult, og det er ikke foretatt åpning eller destruktive undersøkelser. .

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Det er stedvis påvist fukt/råteskade i kassekledning.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Balkongdører har skader i finfelt i nedkant.

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

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

Rekkverk er generelt slitt og står foran vedlikehold

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis mindre glis mellom gulvlist og gulv årsak er ukjent, ukjent om det har vært noen utvikling i gliser senere tid.

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

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

Det er påvist vanndråper rundt vanninntak sannsynligvis som følge av kondens på røret, med påfølgende råteskader i treverk rundt stoppekran

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er benyttet smøremembran i kombinasjon med eldre sluk uten klemring, membran smurt ned på sluk.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Det gjenstår montering av integrerte hvitevarer. Det er laget til nisje for oppvaskmaskin og stekeovn etc., samt plass for nedfelling av koketopp. Det er ikke undersøkt om det er tilfredsstillende el-tilkoblingsmuligheter for hvitevarene alle steder.

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Plasseringen av koketoppen avgjør omfanget av tiltak som kreves for tilgang til luftekanal og andre elementer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Tilbygg / modernisering

2025	Kjøkken + overflater	Dagens eier kjøpte huset i 2025, og startet oppussing av hovedetasje med nye overflater samt nytt kjøkken, det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidet.
------	----------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2014, utført av Giskegjerde byggservice AS, foreligger faktura. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe rust på skruer, særlig nederste rekke av steinplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustne skruer kan redusere festeevnen av platene, og bør erstattes med nye skruer.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall i stor grad fra 2014, men nedløp i plast synes å være noe eldre, nedløpsrør er avsluttet med rennestus. Det er stigetrinn for feier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Taknedløp bør ledes bortifra grunnmur, jamfør Rom under terreng og drenering

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning så forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Veggkonstruksjoner er i hovedsak vurdert ved visuell observasjon av utvendige fasader og innvendige veggflater, samt stikkprøver. Selve konstruksjonen er lukket/skjult, og det er ikke foretatt åpning eller destruktive undersøkelser. .

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Eventuelle skader i de skjulte delene av veggen kan derfor ikke utelukkes, selv om det ikke er registrert vesentlige avvik på de tilgjengelige flatene ved befaring. Byggets alder innebærer også en viss risiko for både eldre og pågående skadeforhold som ikke lar seg avdekke uten inngrep i konstruksjonen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår, i sin helhet gjenbygget, vurdert kun fra innredet loft innvendig og utvendig.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er stedvis påvist fukt/råteskade i kassekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Påregnelig med lokal utskiftning av skadet kassekledning, kan ikke utelukke behov for tiltak på skjulte konstruksjoner..

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker, men hovedsakelig fra 1980 til rundt 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca 2014, malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra ca 2000 og malt kjellerdør i tre fra 2011.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdører har skader i finfelt i nedkant.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra soverom på loft til østvendt veranda bygd i ca 2000, på cirka 11 m² det er trekkverk med høyde cirka 1 m. Det er papptekking som tettesjikt fra cirka 2000.

Det er utgang fra stue i hovedetasje til nordøstvendt veranda på cirka 16 m², det er trekkverk med høyde cirka 0,91 m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverk er generelt slitt og står foran vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverk står foran vedlikehold.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Loftetasje har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og panelte innvendige tak, delvis malt panel i tak.

Hovedetasjen er oppusset en god del i 2025/26. Den har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og malte panelplater på vegger, en spilevegg, det er himlingsplater i innvendig tak, noe innfelt spotbelysning.

I kjeller er det laminat/belegg på gulv, malte tapetserte og malte panelte vegger. Panelte innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med overflateoppgraderinger.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i hall i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i stue i underetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom i underetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis mindre glis mellom gulvlist og gulv årsak er ukjent, ukjent om det har vært noen utvikling i gliser senere tid.

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.

Glis mellom gulvlist og gulv på loft må jevnlig observeres for eventuell utvikling.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller (rom under terreng) er i sin helhet innredet med plate-/panelkleddede vegger og laminat/belegg på gulv. De bakenforliggende konstruksjonene er i hovedsak skjult.

Det er foretatt hulltaking i vegg i hjørne mot nordøst (stue) i 2025. I åpningen ble det registrert følgende oppbygning: panel, tynt lag med isolasjon, plastfolie og grunnmur. Fuktkvotemåling i trekonstruksjon viste ca. 27 vekt%, som betyr nesten stående vann i treverket.

Det er videre målt forhøyede fuktverdier i panelvegg i hjørne mot nordvest, med målt fuktnivå på ca. 25 vekt%. Tidligere målinger (2025) viste enda høyere verdier i samme områder. I vegger mot sør er det registrert lavere verdier, men konstruksjonsoppbygging er ukjent. Det er registrert råteskader i treverk rundt stoppekran i luke i gang. Oppbygging av gulv mot grunn er ikke kjent, men ut fra utvendige observasjoner antas det at gulvet kan være utført som luftet bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport

Det er påvist fukt- og råteskader i kjellerens veggkonstruksjoner. Dagens tilstand tilsier at rommene ikke kan brukes til boligformål uten betydelige tiltak.

Målt fuktnivå i trekonstruksjon (27 vekt%) er betydelig over kritisk nivå for råteutvikling. Tilsvarende gjelder målinger på ca. 25 vekt% i øvrige veggflater. Nivåene er noe lavere enn tilsvarende målinger i 2025.

Registrert konstruksjonsoppbygging med plastfolie plassert på innsiden mot grunnmur er ikke i tråd med anbefalte løsninger for kjellervegger under terreng, og bidrar til å sperre inne fukt. Det er påvist stående vanninnhold i treverk i veggkonstruksjon.

Det er registrert råteskader i treverk ved stoppekran.

Konstruksjonsoppbygging i øvrige vegger og gulv er ikke kjent, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Eventuelt luftet bjelkelag mot grunn vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og biologiske skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Påviste fuktverdier og registrerte forhold indikerer høy risiko for omfattende skjulte fuktskader og råte i konstruksjonene. Dagens løsning med innvendig mulig isolasjon og plast mot grunnmur gir ugunstige fuktforhold og vil over tid kunne føre til ytterligere skadeutvikling.

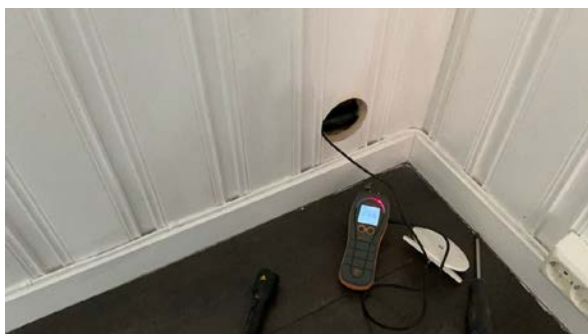
Det må påregnes åpning av konstruksjoner for full tilstandsvurdering. Skadet materiale må fjernes og erstattes.

Videre anbefales det å etablere fuktsikre løsninger tilpasset konstruksjoner under terreng, eksempelvis uten bruk av dampsperre mot mur, og med løsninger som tillater uttørking mot innvendig side. Årsak til fukt må avklares, herunder kontroll av drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold.

Eventuelt luftet bjelkelag mot grunn må undersøkes nærmere, og det må påregnes tiltak dersom det avdekkes fukt- eller råteskader. Tiltakene vurderes som omfattende.

Utifra de relativt store kostnadene dette vil medføre, samtidig som kjeller har ugunstige takhøyder/lysforhold/begrenset areal etc, så bør en heller vurdere å omgjøre kjeller til bodformål med minst mulig treverk og god ventilasjon, og heller akseptere noe fuktgjennomtrenging inn i bodareal i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

LOFT > BAD LOFT

Generell

Beskrivelse

Bad på loft er sist oppusset rundt 2000. Badet har fliser gulv med gulvvarme, fliser og malt tapet på veggen og panelte innvendige tak. Badet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Det er videre opplegg for vaskemaskin på rommet.



Oversikt bad

LOFT > BAD LOFT

TG 3 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er betydelig med sprekker/skader på veggfliser, særlig i innkassing ved opplegg for vaskemaskin. Videre er det påvist endel skruehull i dusjsone etter tidligere dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Videre bruk kan medføre ytterligere skader eller risiko for fuktlekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD LOFT

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 5 mm motfall fra sluk under kabinett og til dør mot gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt motfall fra sluk og til dør mot gang.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke renner effektivt mot sluket, men i stedet samler seg på gulvet. Dette øker risikoen for vannoppsamling i hjørner og kroker, fuktskader i gulvkonstruksjonen, skader på tilstøtende rom og etasjer under. Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er negativ, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

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

Kostnadsestimatene er isolerte utbedringer, men utifra alder og observasjoner/avvik må en påregne full oppgradering av våtrommet, kostnadene med dette vil bli noe over de stipulerte del-kostnadene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > BAD LOFT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet smøremembran i kombinasjon med eldre sluk uten klemring, membran smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Jfr vurdering under vegger og gulv, som tilsier at badet står foran oppgradering.



Sluk under kabinett

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering gjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD LOFT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har glatte fronter fra 2025/26, laminatbenkeplate og sprutplate på vegg over kjøkkenbenken. Det er nytt laminatgulv. Kjøkkenet er ikke helt ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår montering av integrerte hvitevarer. Det er laget til nisje for oppvaskmaskin og stekeovn etc., samt plass for nedfelling av koketopp. Det er ikke undersøkt om det er tilfredsstillende el-tilkoblingsmuligheter for hvitevarene alle steder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For at et kjøkken skal være fullt funksjonelt, må integrerte hvitevarer monteres.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Pr idag er det kun luftekanal over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Plasseringen av koketoppen avgjør omfanget av tiltak som kreves for tilgang til luftekanal og andre elementer.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er i kjelleren et enkelt toalettrom, som tidligere har vært brukt som bad, men utfra dagens utstyr/innredning er rommet vurdert kun som toalettrom. Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og panel i innvendige tak. Det er i rommet en eldre støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er påvist betydelig skade på rommet både på vinylbelegg på gulv og på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet står foran full oppgradering. Kostnadsestimatet er basert på utbedring som toalettrom og ikke våtrom. Ved utbedring til våtrom vil kostnadene bli endel høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Toalettrom



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i luke i kjeller. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist vannråper rundt vanninntak sannsynligvis som følge av kondens på røret, med påfølgende råteskader i treverk rundt stoppekran

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas nærmere undersøkelse rundt vannråper på ledningsnett rundt vanninntak for å fastslå nøyaktig årsak. Jfr også Rom under terreng.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast, men kan ikke utelukke innslag av eldre støpejernsrør, særlig i grunnen hvor det er støpejernssluk i toalettrom. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har pr idag ikke annet enn tilluft gjennom vindusventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg og alder, men ventilasjonen vil bli bedre ved etablering av periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Jfr vurderingene av ventilasjon på disse rommene/konstruksjonene, som har TG 2.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato montert i toalettrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er nye automatsikringer fra 2023 utført av Eidsnes Elektro AS. Det er et mindre sikringskap i kjelleren med eldre skrusikringer. Det har vært el-tilsyn kontroll i 06/09/22, uten avvik. Det foreligger samsvarserklæringer fra 2015 fra Eidsnes Elektro AS på blant annet bytte av innmat i hovedsikringskap. Ellers ingen dokumentasjon.

El anlegget hadde el-tilsyn i 2022, men foretatt noe oppgraderinger/endinger på anlegget i 2025/2026. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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

Spørsmål til eier

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

0 Det er fra flere tidsepoker.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer fra 2015 fra Eidsnes Elektro AS på blant annet bytte av innmat i hovedsikringskap. Ellers ingen dokumentasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang, sannsynligvis kun grøfter/drenerende masser.

Det er påvist mindre områder med vorteplast, men ukjent omfang og dybde på denne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Jamfør vurdering under rom under terreng

Konsekvens/tiltak

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

Jfr tiltak under Rom under terreng, skal kjeller brukes til boligformål må en påregne betydelig tiltak på drenering/tettesjikt på grunnmur, men utifra foreslått tiltak under Rom under terreng er det anbefalt isteden å la kjeller være en råkjeller med noe fuktgjennomtrenging. Dette gjenspeiles i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ei slakk nordvendt skråning mot Kaptein Linges vei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke aviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje er oppført i 1970, den har støpt betonggulv og betongsåle, ellers oppført i en enkel bindingsverkkonstruksjon som er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon som er teknet med papptekking av eldre dato. Det har vært foretatt isolering av enkelte vegger mellom garasje og boder. Det har forekommet brann i en fryser i denne boden, derfor er strøm i garasjen utkoblet og må byttes. Den andre boden har laminat på gulv og plater bordkledning på vegger og tak. Garasjeporten er fjernet.

Garasjen har såpass store skader, at riving med gjenoppbygging er mest nærliggende alternativ.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/97 m²

Enebolig: 4 Bod, 2 Hall m/trapp, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, 2 Stuer, Vindfang, Toalettrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Enebolig i kjede fra 1929 med senere tilbygg beliggende i Klimpenvegen på Hessa i Ålesund kommune. Eiendommen ligger ca 5 km vest for Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Boligen har gode sol- og utsiktsforhold mot nordøst - mot byen. Den er av eldre dato, og har hatt begrenset vedlikehold de siste årene etter at takteking ble lagt ny i 2014. Videre er det et nytt kjøkken fra 2025/26 (ikke ferdigstilt) og nyere overflater i hovedetasje. Den står ellers derfor foran en god del oppgradering jfr Rapportsammendraget.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kaptein Linges veg 92 ,6006 ÅLESUND 91 m ² 1975 3 sov	22-09-2025	3 600 000	3 730 000		3 730 000	38 854
2 Sukkertoppvegen 26 ,6006 ÅLESUND 155 m ² 1980 5 sov	06-06-2022	4 300 000	4 000 000		4 000 000	25 806
3 Årholen 8 ,6006 ÅLESUND 180 m ² 1964 3 sov	23-04-2026	4 200 000	4 150 000		4 150 000	23 056
4 Kaptein Linges veg 46 ,6006 ÅLESUND 125 m ² 1923 5 sov	24-10-2022	2 900 000	2 800 000		2 800 000	22 400
5 Harhauggata 28 ,6006 ÅLESUND 187 m ² 1973 4 sov	15-09-2022	4 300 000	4 150 000		4 150 000	22 193
6 Hellig Olavs gate 41 ,6006 ÅLESUND 134 m ² 1965 2 sov	28-06-2021	2 790 000	2 700 000		2 700 000	20 149
7 Årholen 1 ,6006 ÅLESUND 159 m ² 1965 4 sov	09-07-2025	3 000 000	2 411 000		2 411 000	12 364

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	5 640
Kommunale avgifter ca	Kr.	21 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Diverse	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 460 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

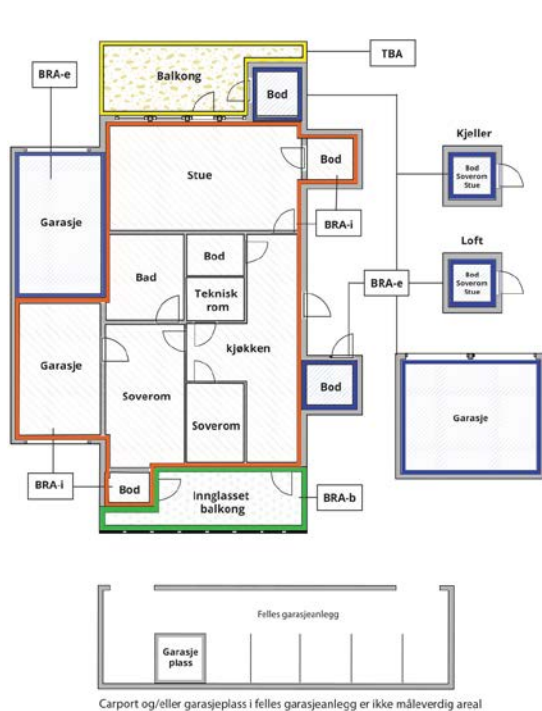
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	43			43	11
1.Etasje	54			54	16
Kjeller		37		37	
SUM	97	37			27
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, hall m/trapp, bod 2, bad loft, soverom		
1.Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, bod		
Kjeller		Vindfang, soverom, bod, stue, toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegning fra 2000 i forbindelse med tilbygg + verandaer.

Takhøyder i kjeller er fra 2,00-2,08 m, verken soverom eller stue har tilfredsstillende lysforhold eller takhøyde.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	119	127		0	341.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klimpenvegen 2

Hjemmelshaver

Czerw Kasia, Czerw Zenon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i kjede fra 1929 med senere tilbygg beliggende i Klimpenvegen på Hessa i Ålesund kommune. Eiendommen ligger ca 5 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med grus/singel, betongheller, forstøtningsmurer, uteplass, trapper, hekk etc. Frittliggende garasje/bodbygg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo - ikke mottatt. Begrenset eierinformasjon.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.07.2000	Kun tegninger i forbindelse med tilbygg + veranda mot øst.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.07.2001	Kun ferdigattest på tilbygg mot øst.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 18845-2925

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 25 av 26

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XG1930>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0104/26	
Selger 1 navn	
Kasia Czerw	
Gateadresse	
Klimpenvegen 2	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1-0104/26

Initialer selger: KC

1

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kasia Czerw	88739e991f4e67c356b316 7e2461cfd31c6f1adc	26.04.2026 14:52:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0104/26

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



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 119 Bnr: 127 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Klimpenvegen 2
6006 ÅLESUND












Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Samferdsel tiltak
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Kai og brygge	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
 Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Lekeplass
 Bebygd område	 Skog	 Havflate
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ledningskart

Eiendom: Gnr: 119 Bnr: 127 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Klimpenvegen 2
6006 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

<p>Fylkesvegboks</p> <p>Privatveg gatenavn.</p> <p>• Grensepunkt</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Bolig</p> <p> Kumlokk</p> <p> Parkeringsområde</p> <p>Eiendomsteig</p>	<p>Fylkesveg gatenavn.</p> <p>• Gatelyst (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Sti</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Trapp</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>● Mast</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Mønelinje</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Sluk</p> <p> Veg</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>
---	--	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Hr. Johnny Sandø
Kapt. Linges veg 32

ÅLESUND

BI/KK/503.1

11.6.69

VEDR. ANM. GARASJE I KAPT. LINGES VEG 32 FOR
JOHNNY SANDØ, SKARBØVIK

Vi viser til Deres brev av 7.5.69 der De søker om
oppførelse av garasje på ovenfor nevnte parsell.

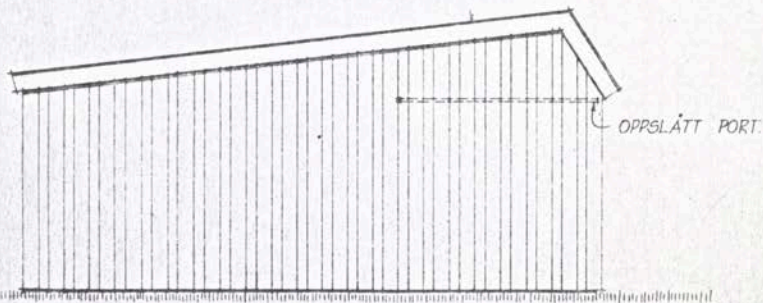
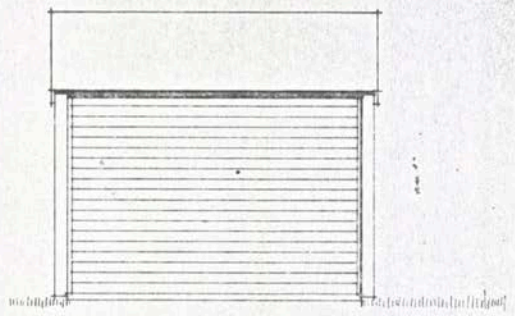
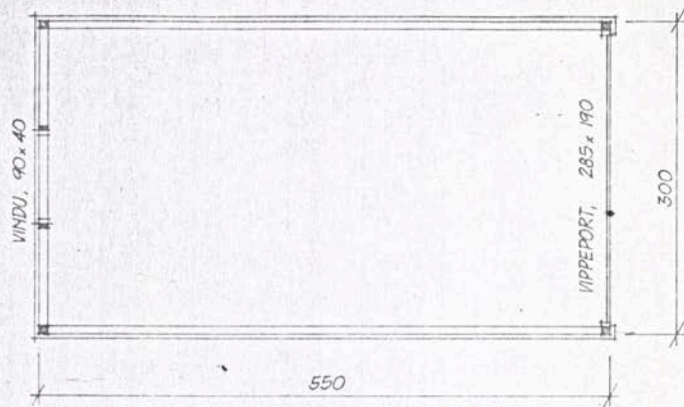
Under forutsetning av at bygningsloven og for-
skriftene overholdes, har en intet å bemerke. Søknaden godkjennes etter bygningslovens § 8.

Vedtaket er fattet av bygningsjefen med hjemmel
i bygningslovens § 14, delegasjon.

Bygningsjefen i Ålesund.


Kjell Fjærtøft

B. I.
B. Ingebrigtsen



A. SELVIK Tlf. 2528 — 9193 Ålesund

FERDIGGARASJE.
PLAN, FASADER — MÅL - 1:50.



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Kjartan Gudmundseth
Kaptein Lingesvn.32

6006 ÅLESUND

Saksbehandler

Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref:

Vår ref:
PB/2001/23422/119/127 200002218

Dato:
30.07.2001

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

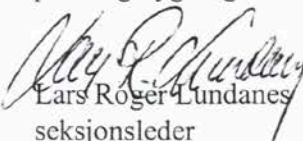
GNR 119 BNR. 127 - ADRESSE: KAPT. LINGESVN.32
EIER: KJARTAN GUDMUNDSETH
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG

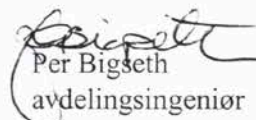
Beliggenhet:	Bydel nr.01	Grunnkr. nr. 0104
Søknad av:	11.07.00	
Arbeidets/byggets art:	Tilbygg og altan	
Tiltakshaver:	Sonja og Kjartan Gudmundseth	
Ansvarlig søker:	Samme	
Byggetillatelse:	02.08.00	
Igangsettingstillatelse:	11.05.01	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvalige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse. Kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Roger Lundanes
seksjonsleder


Per Bigseth
avdelingsingeniør

Gjenpart til: Berørte parter



Postadresse: Sentralbord:
Rådhuset Tlf 70 16 20 00
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. et
Rådhuset Tlf 70 16 26 00
Keiser Wilhelms gate 11 Faks 70 16 26 34



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Kjartan Gudmundseth
Kaptein Lingesvn.32

6006 ÅLESUND

Saksbehandler

Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref:

Vår ref:
PB/2001/23422/119/127 200002218

Dato:
30.07.2001

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

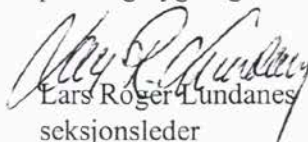
GNR 119 BNR. 127 - ADRESSE: KAPT. LINGESVN.32
EIER: KJARTAN GUDMUNDSETH
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr.01	Grunnkr. nr. 0104
Søknad av:	11.07.00	
Arbeidets/byggets art:	Tilbygg og altan	
Tiltakshaver:	Sonja og Kjartan Gudmundseth	
Ansvarlig søker:	Samme	
Byggetillatelse:	02.08.00	
Igangsettingstillatelse:	11.05.01	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvalige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse. Kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Roger Lundanes
seksjonsleder


Per Bigseth
avdelingsingeniør

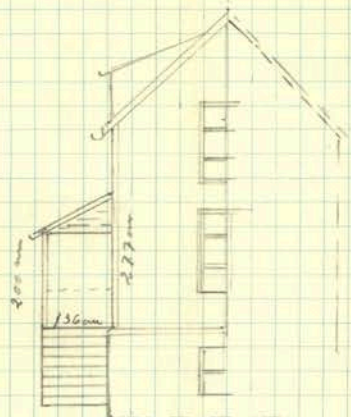
Gjenpart til: Berørte parter



Postadresse: Sentralbord:
Rådhuset Tlf 70 16 20 00
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. et
Rådhuset Tlf 70 16 26 00
Keiser Wilhelms gate 11 Faks 70 16 26 34

Johannes Sandø.
Kapt. Zingstveit 32. Aalesund.

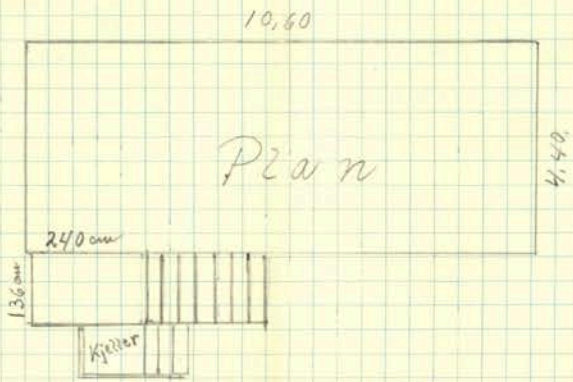


Fasade mot nord.

Godkjent
Ålesunds Bygningråd
den 22.16.62

Handwritten signature

Car: 1:100



Riss til Trepperen bygg



Fasade mot øst

5

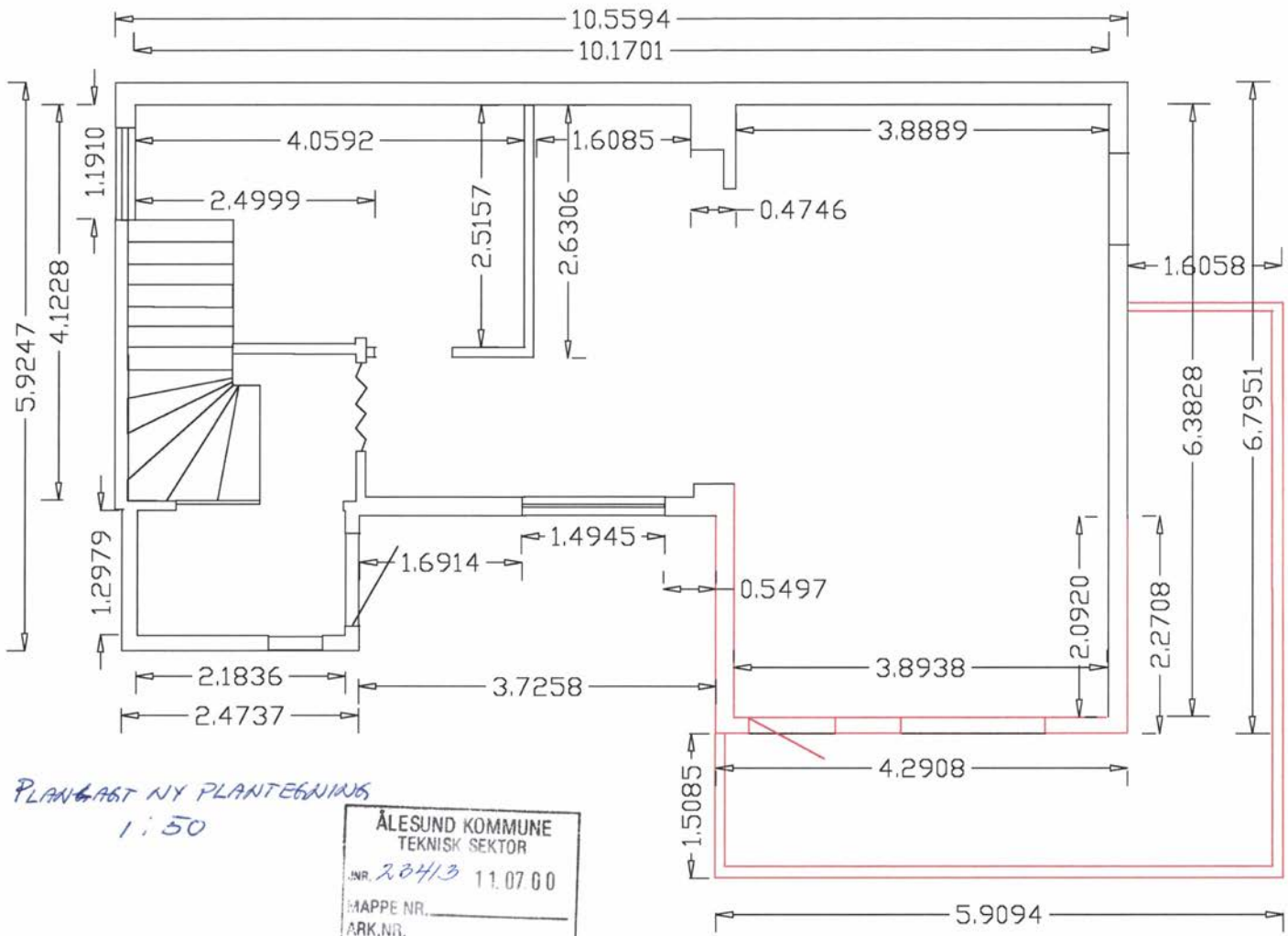
Ny FASADE MOT ØST



MÅLESTOKK 1:50

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 23413 11.07.00
MAPPE NR. _____
ARK.NR. _____

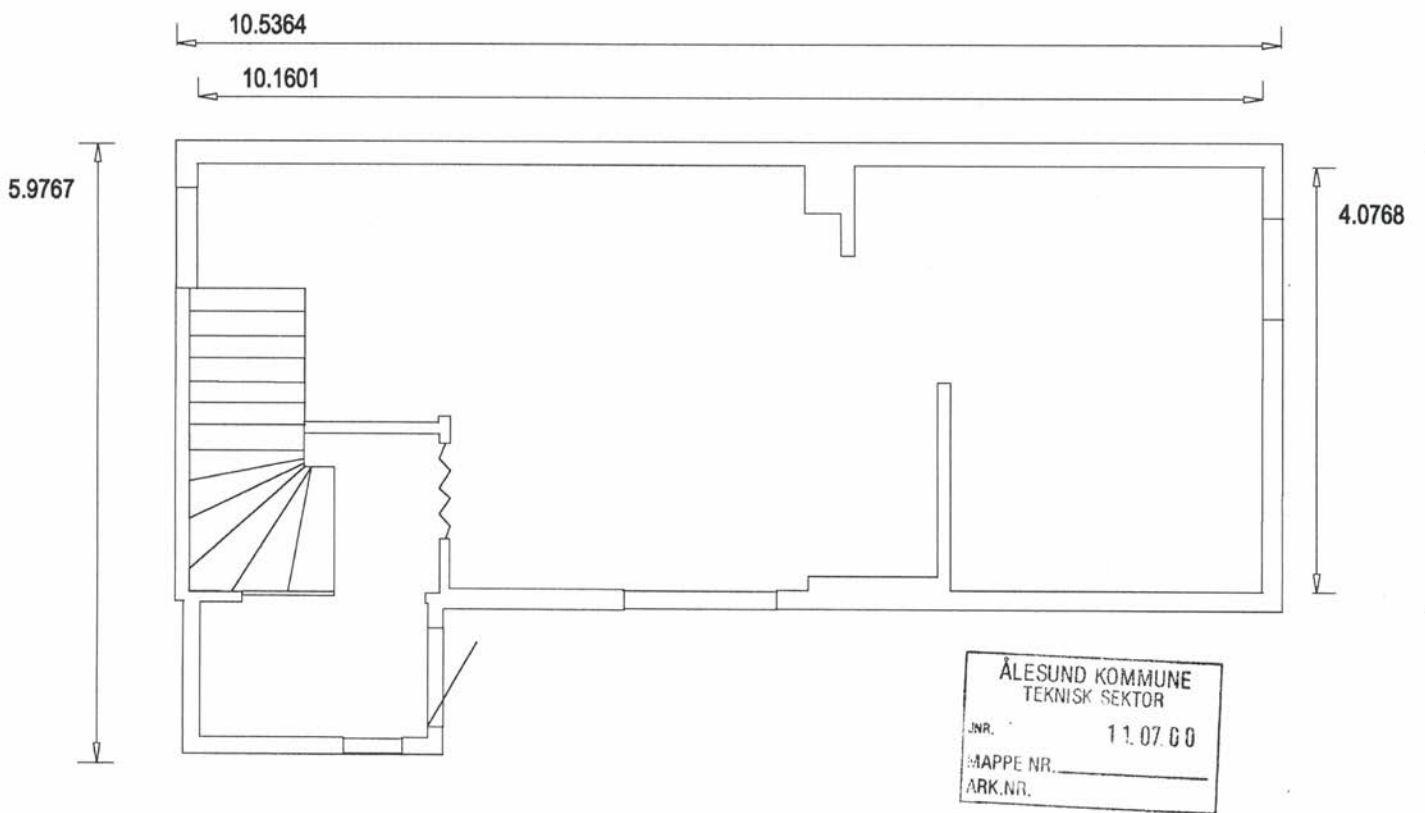
4



PLAN OG NY PLANTEGNING
1:50

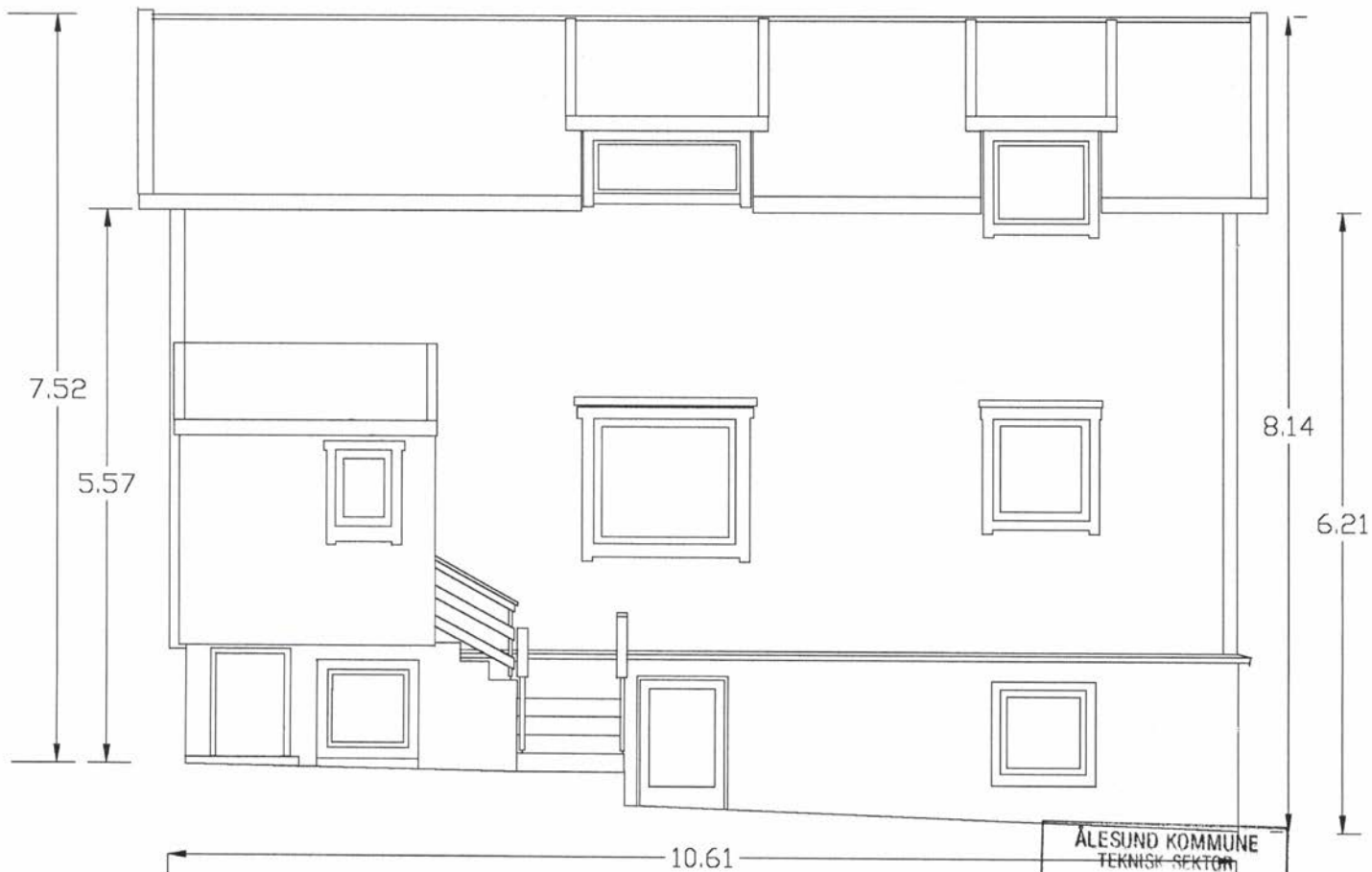
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
NR. 234/13 11.07.00
MAPPE NR. _____
ARK. NR. _____

Eksisterende plantegning



8

EKSISTERENDE FASADE MOT ØST

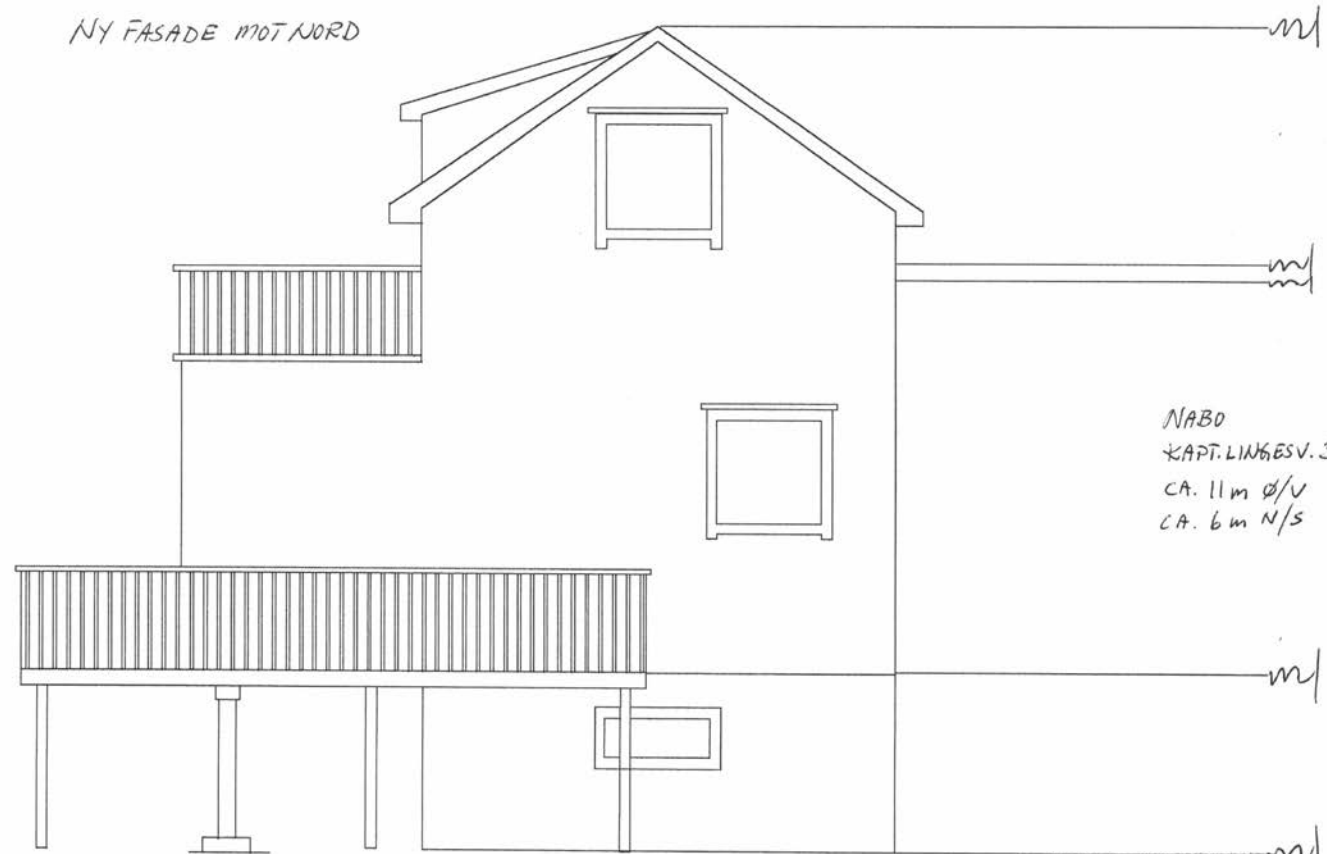


MÅLESTOKK 1:50

ÅLESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
JNR 234/3	11.07.00
MAPPE NR.	_____
ARK.NR.	_____

6

NY FASADE MOT NORD

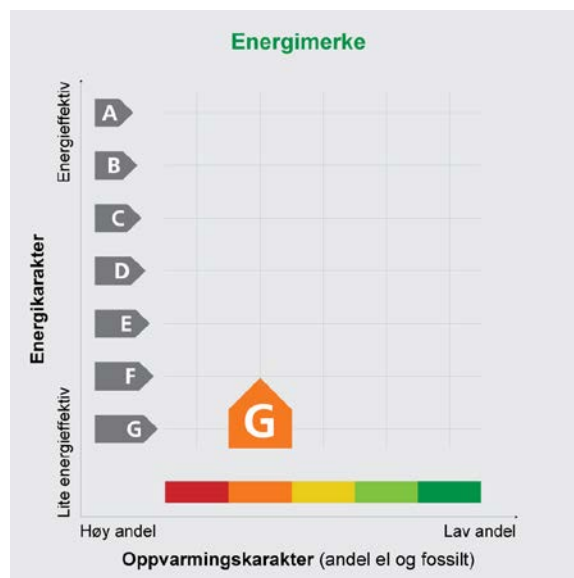


NABO
KAPT. LINGESV. 30
CA. 11 m Ø/V
CA. 6 m N/S

MÅLESTOKK 1:50

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
NR. 23413 11.07.00
MAPPE NR. _____
ARK.NR. _____

Adresse	
Postnr	6006
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	119
Bnr.	127
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	178930621
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-727812
Dato	18.12.2016



Eier	Hans Kristian Moe
Innmeldt av	Hans Kristian Moe

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets kamin

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse:

Gnr: 119

Postnr/Sted: 6006 ÅLESUND

Bnr: 127

Leilighetsnummer:

Seksjonsnr:

Bolignr:

Festenr:

Dato: 18.12.2016 19:18:17

Bygnnr: 178930621

Energimerkenummer: A2016-727812

Ansvarlig for energiattesten: Hans Kristian Moe

Energimerking er utført av: Hans Kristian Moe

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Isolere loftsluke

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

Tiltak 9: Utskifting av vindu

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

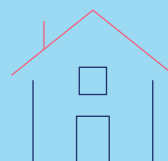
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0104/26

Adresse: Klimpenvegen 2, 6006 ÅLESUND, gnr. 119, bnr. 127
i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/